



Osäühing DP Projektbüro  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna tn 10 Kuressaare  
Saaremaa vald 93819

Huvitatud isik: Trajali OÜ  
Liiva küla, Muhu vald, Saare maakond 94701

Planeerija: DP Projektbüro OÜ  
Rohu tn 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, ORISSAARE ALEVIK,  
KUUSE TN 1 KATASTRIÜKSUS

Kat.tunnus 71401:001:1479

**Kuuse tn 1 detailplaneering**  
TÖÖ NR 02-25-DP

Algatatud 22.05.2025.a Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/28

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson  
TTÜ diplom MB 007012,  
arhitektuurimagistri kraad

Versiooni kuupäev: 02.10.2025

**KURESSAARE 2025**

## SISUKORD

### I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (19.02.2025)
2. Saaremaa Vallavolikogu 22.05.2025. a otsus nr 1-3/28 Orissaare alevikus Kuuse tn 1 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine koos lisadega

### II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumentid .....	3
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	4
2. Planeeritava maa-ala asukoht ja olemasoleva ruumi kirjeldus .....	4
2.1. Maa-ala asukoht .....	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	4
2.3. Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	5
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid .....	5
2.5. Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+ .....	10
2.6. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	10
2.7. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud .....	13
3. Planeeringuga kavandatu .....	13
3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine .....	13
3.2. Projekteerimispehmohtted ja ehitusõigus .....	14
3.3. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine .....	15
3.4. Tuleohutusnõuded .....	16
3.5. Piirded, haljastus ja heakord.....	16
3.6. Vertikaalplaneerimine.....	17
3.7. Keskkonnakaitselised tingimused .....	17
4. Tehnovõrkude lahendus .....	19
4.1. Elektrivarustus.....	19
4.2. Sidevarustus .....	19
4.3. Veevarustus, reoveekanaliseatsioon ja sademeveekanaliseatsioon .....	19
4.4. Soojavarustus .....	20
5. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused .....	20
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	21
7. Planeeringu elluviimine .....	21
8. Kruntide ehitusõigus .....	22

### III Joonised

DP1 Asendiskeem M 1:10000

DP2 Tugijoonis M 1:500

DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

### IV Lisad

Lisa 1. Ruumiline illustratsioon

# **1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud**

## **1.1. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus (19.02.2025);
- Saaremaa Vallavolikogu 22.05.2025. a otsus nr 1-3/28 Orissaare alevikus Kuuse tn 1 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jäätmine koos lisadega

## **1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ töö nr 06-25-G;
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
- Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13 kehtestatud Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 "Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri";
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne.

### 1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ärimaa ja elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine ridaelamu ehitamiseks ja üldplaneeringukohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine osaliselt väikeelamumaaiks.

## 2. Planeeritava maa-ala asukoht ja olemasoleva ruumi kirjeldus

## 2.1. Maa-ala asukoht



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa- ja Ruumiameti X-Gis kaardiserver)

Planeeringuala asub Orissaare aleviku idapoolses osas Kuivastu maantee vahetus läheduses.

Kuuse tn 1 katastriüksus (katastritunnus 71401:001:1479) sihtotstarbega ärimaa 100% piirneb põhjast 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L9 (katastritunnus 55001:008:0347) transpordimaa, idast Kuivastu mnt 48 (katastritunnus 55001:008:0015) maatulundusmaa, lõunast Kuuse tn 3 (katastritunnus 71401:001:3612) elamumaa, edelast Kuuse tänav L2 (katastritunnus 71401:001:3603) transpordimaa ja läänest Kuuse tänav (katastritunnus 71401:001:1484) transpordimaa katastriüksustega.

## 2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kuuse tn 1 katastriüksus 1422 m<sup>2</sup> õuemaast ja 2849 m<sup>2</sup> muust maast. Katastriüksusele on rajatud kontorihoone (EHR kood 121316710), vee- ja kanalisatsioonitorustikud koos reoveepumplaga (EHR kood 221338412), madalpingekaablid,

juurdepääsutee ja parkimisala. Ehitustegevusest puutumatul alal asub haljasala puuderea, üksikute puude ja põõsastikuga. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt Tumala - Orissaare - Väikese väina tee tugimaanteelt (tee nr 75) ja munitsipaalomandis Kuuse tänav (katastritunnus 71401:001:1484) transpordimaalt.

### 2.3. Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omandivorm	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Kuuse tn 1	Eraomand	4271 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%	71401:001:1479	3096634

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna ehituskeeluvöönd ja ranna piiranguvöönd. Vastavalt Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringule ja looduskaitseadusele arvestatakse ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 m rannajoonest, mitte Maa- ja Ruumiameti kaardimaterjalil esitatud ülejutusala piirist. Planeeringuala ei asu ranna ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

### 2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala ja selle mõjuala olemasolevate ja piirkonda ehitatavate üksikelaamutega tiheasustatud maa-alaks.

Planeeringualal kehtib Kuivastu mnt 44 detailplaneering, kehtestatud 28.11.2019 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/110. Kehtivat detailplaneeringut on hakatud ellu viima: toimunud on kruntideks jagamine vastavalt planeeringule, sihtotstarvete muutmine (neli elamumaad, üks transpordimaa ja üks ärimaa), rajatud on kruntide vaheline juurdepääsutee (munitsipaalomandis), ühel krundil on valminud elamu, kahele krundile on väljastatud ehitusload ja elamud on käesoleva planeeringu koostamise ajal ehitusjärgus.

Kuuse tn 1 ärimaa sihtotstarbega katastriüksusele on rajatud kontorihoone Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad osaliselt hoonestatud elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Kavandatud tegevus toetab maa-ala osalist kasutuselevõttu ärimaa asemel elamumaana. Ärimaa maakasutusega katastriüksused on valdavalt koondunud Orissaare aleviku keskosasse, kus on loodud tingimused majandustegevuseks ja parkimiseks. Mitmete uute äripindade loomine aleviku äärealale ei ole pikemas perspektiivis otstarbekas, kuna nende järele nõudlus Orissaare alevikus puudub.



Vaade Kuuse tn 1 kontorihoonele.

Planeeringualast lääne poole (Kuuse põik 2 ja Kuuse põik 3) on rajatud ühekorruselised madala kaldega kelpkatustega elamud. Hoonete paigutus on paralleelne Kuivastu maantee ja harjajoonega kirde-edala suunaliselt. Hoonete fassaadidel on kasutatud krohvi ja katusekatteks on plekk. Värvitoonidest domineerib hele- ja tumehall. Hoonete ehitisealused pinnad ühel krundil on ca 250 m<sup>2</sup>.



Vaade Kuuse põik 2 ja Kuuse põik 3 hoonestusele.

Planeeringualast ida poole jääb Kuivastu mnt 48 elamu koos abihoonetega ehitiselaluse kogupinnaga ca 500 m<sup>2</sup>. Hooned on arhitektuurselt viilkatustega ühekorruselised ehitised. Välisviimistlusena on kasutatud telliskivi ja puitu. Hooned on rajatud Kuivastu mnt lähedale harjajoonega kirde-edela ja loode-kagu suunaliselt. Planeeritava ridaelamu ja Kuivastu mnt 48 hoonestuse vahele jääb kõrghaljastus.

Planeeringualast loode suunas Kuivastu maantee põhjapoolses osas asub Kuivastu mnt 43 ja Kuivastu mnt 43a hoonestus. Tegemist on puhkemajadega, mis arhitektuurselt sarnanevad kavandatava ridaelamuga.



Vaade Kuivastu mnt 43 ja Kuivastu mnt 43a hoonestusele.

Planeeringualast lõuna ja edela pool asuvale maa-alale on kehtestatud Pargi tn 5a detailplaneering elamute ehitusõiguse määramiseks. Kruntide ehitusõigus:

Hoonete arv – kuni 3 hoonet (üks elamu ja kuni kaks abihoonet)

Elamu maht peab olema suurem kui mistahes abihoone maht

Hoonete minimaalne tuleohutusklass – TP-3

Suurim lubatud ehitisealune pind – 250 m<sup>2</sup>

Korruselisus – elamu kuni 2 korrust, abihoone kuni 1 korrus

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – elamul 8 m, abihoonetel 6 m

Keldrikorrus – lubatud kasutades vajalikke ehitustehnilisi võtteid

Katusekalle – 35-45 kraadi

Käesolevaks ajaks on selles piirkonnas hoonestus rajamata.



Väljavõte Pargi tn 5a detailplaneeringust. Illustratsioon 2. Vaade lõunast ehk Pargi tänava poolt.

Planeerimislahendusega soovitakse ridaelamu ehitamiseks suurendada üldplaneeringus toodud hoonete suurimat ehitisealust pinda 250 m<sup>2</sup>-lt 600 m<sup>2</sup>-ni (sh kaetud terrassid, varjualused jne) vallavalitsuse motiveeritud kaalutusotsuse alusel. Lisaks planeeritakse krundile pos 1 prügimaja ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup>. Piirkonna asustumuster, olemasoleva hoonestuse paigutus ja arhitektuur loovad eeldused kavandatava ridaelamu sobivusest planeeringualale. Ridaelamu kavandatakse piirkonnale sarnase arhitektuuri ja viimistlusmaterjalide valikuga. Kavandatav kuni kahekorruseline ridaelamu sobitub hoonestuse üldisesse mõõtkavasse, võimaldades säilitada piirkonna ühtset ilmet. Planeeritav ridaelamu on küll oma pinnalt lähipiirkonna olemasolevatest hoonetest suurem, kuid kõrguse poolest ei ületaks kõrval asuvat kontorihoonet.

Funktsionaalset ruumilahendust arvestades jääb planeeritavast ridaelamust Kuuse tänava poole juurdepääsutee, parkimisala sõiduautodele ja jäätmemahutite/prügimaja teenindusplats. Ridaelamu põhjapoolsel küljel asuvad hoonesse sissepääsud ja kergliiklustee. Planeeritava ridaelamu lõuna- ja idapoolne osa jäävad haljasalaks, kuhu on võimalik kavandada laste mänguala ja vaba aja veetmisega seotud erinevad vormid.



Illustratsioon planeeritavast ridaelamust.

Lähedal asuvate elamute kõrgused on ca 5 m ja kontorihoone kõrgus 7 m. Ehitisealuse pinna poolest sobitub planeeritav ridaelamu piirkonda, kuna olemasolevaid üksikelamuid toetavad ehitisealuse pinna osas veel abihooned ning planeeringuala ärimaa katastriüksusel asub ca 360 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kontorihoone. Arvestades olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, jääb planeerimislahenduse tulemusel lähim hoone planeeringualal (kontorihoone) ridaelamust ca 22 m kaugusele ja lähim naaberkrundi hoone (Kuuse põik 2 elamu) ca 45 m kaugusele. Planeeritava ridaelamu lähedusse jääva Kuivastu maantee liiklusrumala leevendab olemasolev kõrghaljastus. Lisaks võib leevendada meetmena katastriüksuse piiri lähedusse rajada täiendava haljastusvööndi (kõrgekasvuline hekk, okaspuude grupid jne). Hoonestusalad moodustavad planeeringualast 54%. Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuga kavandatakse tegevust, millega ei kaasne negatiivset mõju (müra, häiringud, õhusaaste) väljapoole planeeringuala piire (välja arvatud ehitusperioodil).
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (ridaelamu ehitamine) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.
- Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad positiivsed majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud. Kavandatav hoonestus aitab suurendada piirkonna elanikkonda, soodustades mitmekesisemat ja dünaamilisemat kogukonda. See loob täiendavaid võimalusi noortele peredele, spetsialistidele ja eakamatele inimestele, kellel on huvi piirkonna kvaliteetse elukeskkonna vastu. Orissaare alevikus asuvad olulised teenindusasutused, spordihoone, kool ja lasteaed, mis toetavad piirkonna elujõulisust. Ridaelamu rajamine parandab eluasemevalikut ja võimaldab rohkematel inimestel kasutada neid mugavalt ligipääsetavaid teenuseid. Saaremaa vald soovib arengukava 2025-2035 elluviimisega parandada saarlaste elukvaliteeti ning muuta Saaremaa investoritele ja

külastele senisest veelgi atraktiivsemaks. Kavandatud tegevus toetab arengukavas esitatud seisukohti ja valla ruumilist arengut.

Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat ruumilahendust, jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist tihedama asustusega elamupiirkonnaks.

## **2.5 Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+**

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala väärtusliku maastiku alal. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saare traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike säilitamisega ja detailplaneering vastab esitatud tingimustele. Tegemist on peamiselt niidetud ja hooldatud haljasalaga, kus kõrghaljastust esineb vähesel määral. Pärandkooslused, teede- ja liinirajatised maa-alal puuduvad. Planeeritud ridaelamu sobitub piirkonda ja eeltoodust tulenevalt on planeering üldjoontes Saare maakonnaplaneering 2030+ vastav.

## **2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Planeeringualal kehtib Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala ärimaal, rohekoridoris ja väärtuslikul maastikul. Orissaare vallas ei ole alasid kus rohevõrgustiku sidusus võiks otseselt ohus olla. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ toodud tingimusi rahvusvahelise ja rahvusliku tähtsusega tuumaladel ning mikrovõrgustiku aladel. Väärtuslikuks maastikuks nimetatakse üldplaneeringus maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud

ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Üldplaneeringuga on kogu Orissaare alevik, sh planeeringuala, määratud väärtuslikuks maastikuks, kuid üldplaneeringuga ei täpsustata väärtuslike maastike piire ega seata neil täiendavaid maakasutustingimusi.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetele asub planeeringuala osaliselt ranna ehituskeelu- ja veekaitsevööndis ning kogu ulatuses ranna piiranguvööndis. LKS § 38 lg 1 p-st 1 tulenevalt on ehituskeeluvööndi laius linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktses asustusega alal 50 meetrit. Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et korduvalt üleujutatavat ala alevikus ei määrata, seega saab ehituskeeluvööndi piiri määramisel aluseks võtta Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiiri (50 meetrit veepiirist).

Planeerimislahenduse tulemusel moodustatakse elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksused. Ehitusõigus elamumaal ja ärimaal määratakse vastavalt üldplaneeringu seletuskirjas p.3.1.1. ja p.3.1.2. esitatud seisukohtadele.

Maakasutus- ja ehitustingimused ärimaal:

1. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.
2. Äriotstarve rakendamisel ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute omanike ja valdajate huve ega õigusi. Kavandatav tegevus ei tohi pärvida kohalike elanike pahameelt ega mõjutada negatiivselt nende eluviisi.

Maakasutus- ja ehitustingimused elamumaal vastavalt üldplaneeringule:

- maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, millele on lubatud anda kuni 25 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalotstarve, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. Sealjuures ei tohi ärimaa arendamisega kaasneda olulist negatiivset mõju naaberladele (nt liiklusvoogude suurenemine, müra ja muu häirimine);
- krundi normaalsuurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1500 m<sup>2</sup>, minimaalne 1000 m<sup>2</sup>;
- olemasolevatel elamualadel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja struktuuri;
- uute varem hoonestamata elamumaade kasutusele võtmisel/detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjevee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud, naabermaa-aladele. Võimalusel lahendada kogu maa-ala ühe detailplaneeringuga;
- aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude v.a. viljapuude raie elamukruntidel vaid vallavalitsuse loal. Soovitav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Uue kõrghaljastuse kavandamisel arvestada täiskasvanud puu suurusega, et vältida vaadete kinnikasvamist, ebasoovitavate varjualade teket, puujuurtest ja -okstest tingitud probleeme.

Krundi ehitusõigus elamumaal vastavalt üldplaneeringule:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: pere-, rida- või korruselamumaa. Kuni 25% ulatuses kaubandus, toidlustus teenindus või majutushoone maa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5 hoonet;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 250 m<sup>2</sup>.
- juhul, kui taotletakse tavapärasest oluliselt erinevat hoonete kõrgust, ehitusalust pinda või arhitektuurilahendust, lahendatakse küsimus läbi detailplaneeringu;
- hoonete arvu ja ehitusalust pinda võib suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutusotsuse alusel;
- tee maa-alad ja liikluskorraldus: parkimine oma krundil;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: piirete kõrgus kuni 1,6 m;
- tehnovõrgud ja rajatised: ühisveevarustus, ühiskanalisatsioon, lokaalküte, maa-alused tehnovõrgud;
- keskkonnatingimused: tagada nõuetekohane sanitaarkaitse.

Tulenevalt üldplaneeringu visioonist on ruumilise arengu üheks põhimõtteks Orissaare alevikus väike- ja korterelamumaade laiendamine ning nende varustatuse tagamine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Seega toetab üldplaneering ridaelamute arendamist. Kuna Saaremaa valla üks eesmärke on maapiirkondade elavdamine, siis ridaelamu planeerimine toetab seda eesmärki.

Planeeringualal kehtib Kuivastu mnt 44 detailplaneering elamumaade, transpordimaa ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksuste moodustamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse ärimaa maakasutuse juhtotstarbe osaline muutmine elamumaaks, mis ei põhjusta olulist ruumilist mõju, kuna planeeringuala naabruses ja kontaktvööndis on mitmed katastriüksused hoonestatud elamutega ning üldplaneering näeb ka kõrvalalal ette elamumaa juhtfunktsiooni. Lähipiirkonnas asub Pargi tn 5a planeeringuala elamute ehitusõigust omavate kruntidega. Ärimaa maakasutusega kinnistud on koondunud Orissaare aleviku keskossa, kus on loodud tingimused majandustegevuseks. Üldplaneeringus esitatud hoonete suurimat ehitisealust pinda 250 m<sup>2</sup>-lt 600 m<sup>2</sup>-ni (sh kaetud terrassid, varjualused) suurendatakse vallavalitsuse motiveeritud kaalutusotsuse alusel.

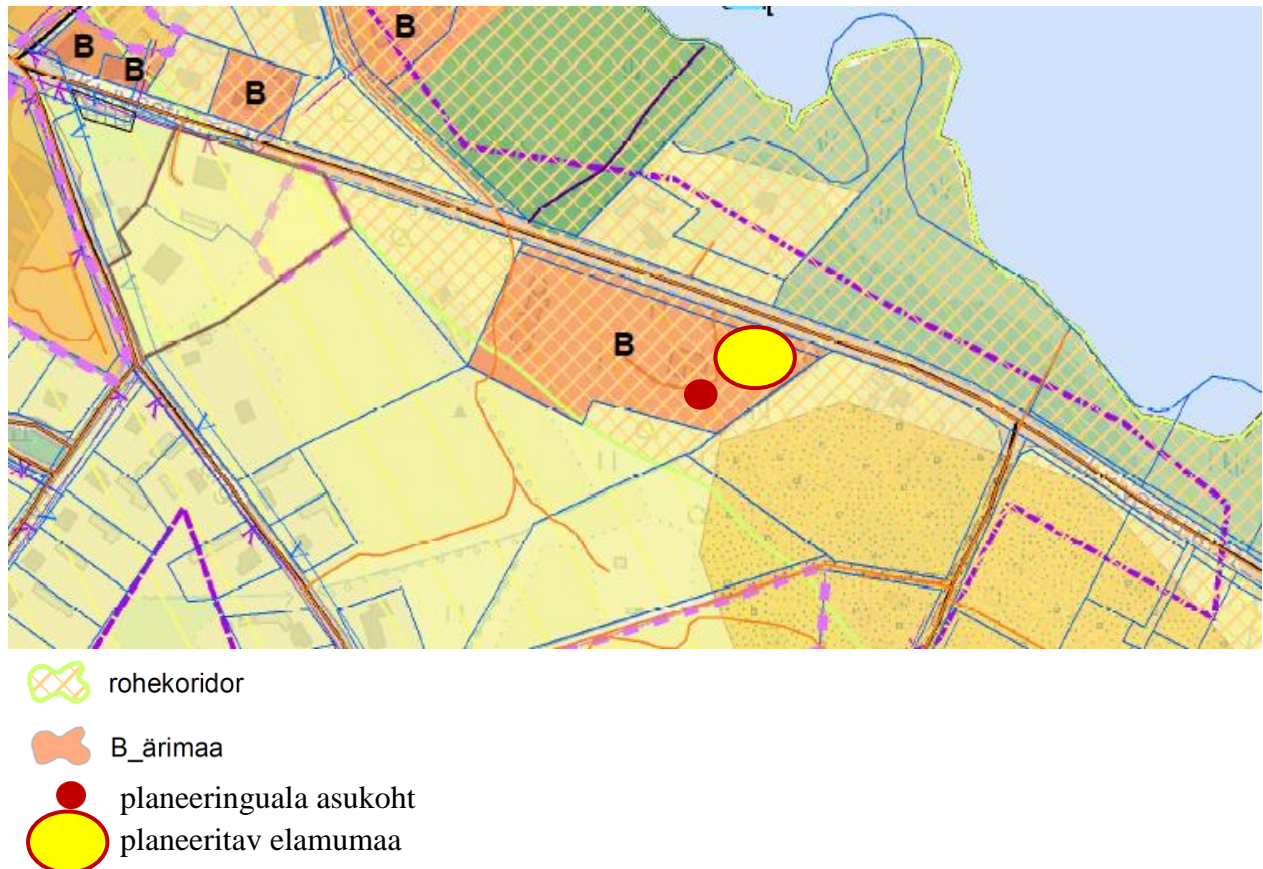
Detailplaneeringuga esitatakse Saaremaa Vallavolikogule ettepanek muuta Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringut Kuuse tn 1 katastriüksusel alljärgnevalt.

Maakasutuse juhtotstarve.

Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile on planeeringuala määratud ärimaaks.

Detailplaneeringuga määratakse Kuuse tn 1 krundi maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaaks.

Ehitustingimuste muudatused kantakse Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu seletuskirja ja maakasutuse kaardile. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonised ja seletuskiri.



Joonis 2. Väljavõte Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu kaardist.

## 2.7 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtib Kuivastu mnt 44 detailplaneering, kehtestatud 28.11.2019 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/110. Kehtivat detailplaneeringut on hakatud ellu viima: toimunud on kruntideks jagamine vastavalt planeeringule, sihtotstarvete muutmine (neli elumumaad, üks transpordimaa, üks ärimaa), rajatud on kruntide vaheline juurdepääsutee (munitsipaalomandis), ühel krundil on valminud elamu, kahele krundile on väljastatud ehitusload ja elamud on ehitusjärgus. Kuuse tn 1 ärimaa sihtotstarbega katastriüksusele on rajatud kontorihoone.

## 3. Planeeringuga kavandatu

### 3.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Kuuse tn 1 (71401:001:1479) katastriüksust. Maakorraldustoimingute tulemusel jagatakse nimetatud katastriüksus selliselt, et moodustub 2 uut katastriüksust sihtotstarvetega elumumaa ja ärimaa. Uute katastriüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse pärast maakorraldustoimingute teostamist.

Planeeringu- järgse krundi nimetus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Kuuse tn 1	2455	Elamumaa, E 100%	Ridaelamu maa, ER 100%
Kuuse tn 1a	1817	Ärimaa, Ä 100%	Kontori- ja büroohoone maa, ÄB 100%

Tabel 2. Planeeringujärgsed krundid

### 3.2. Projekteerimispehiohioötet ja ehitusõigus

Ehitisregistri registreeringu alusel asub Kuuse tn 1 katastriüksusel kontorihoone (EHR kood 121316710). Katastriüksusele on rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud koos reoveepumplaga (EHR kood 221338412), madalpingekaablid, juurdepääsutee ja parkimisala. Kontorihoone krundile käesoleva planeeringuga uusi ehitisi ei planeerita. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada väljakujunenud ruumistruktuuri, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega. Projekteeritavad hooned peavad harmoniseeruma lähipiirkonna olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusega, moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja ja muu oluliste parameetrite osas.

Elamumaa sihtotstarbega krundile planeeritakse vastavalt maa-alal kehtivatele piirangutele ja huvitatud isiku soovile hoonestusala ridaelamu ehitamiseks. Ridaelamule kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuna see eeldaks riigimaantee ja hoonestuse vahele jääva kõrghaljastuse likvideerimist. Planeeritavast ridaelamust Kuuse tänava poole on planeeritud juurdepääsutee, parkimisala sõiduautodele ja jäätmemahutite/prügimaja teenindusplats. Ridaelamu põhjapoolsele küljele kavandatakse hoonesse sissepääsud ja kergliiklustee. Planeeritava ridaelamu lõuna- ja idapoolne osa jäävad haljasalaks, kuhu on võimalik kavandada laste mänguala ja vaba aja veetmisega seotud erinevad vormid. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud kaetud terrsside ja varjualustega, mis kuuluvad samuti ehitisealuse pinna alla. Ehitiste ja rajatiste projekteerimisel peab arvestama olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega ning kõrghaljastatud puhverala kavandamisega.

#### Kruntide ehitusõigus.

Kuuse tn 1

Krundi pind: 2455 m<sup>2</sup>

Hoonete lubatud arv krundil: kuni 2 (ridaelamu ja üks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: ridaelamu kuni 600 m<sup>2</sup>, abihoone kuni 20 m<sup>2</sup>

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast: ridaelamu kuni 7,0 m, abihoone kuni 5,0 m

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: 15-45 kraadi

Harjajoon: paralleelne või risti Kuivastu maanteega

Kuuse tn 1a

Krundi pind: 1817 m<sup>2</sup>

Hoonete lubatud arv krundil: kuni 2 (sh 0 - 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 400 m<sup>2</sup>

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 8,0 m.

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: 15-45 kraadi

Harjajoon: paralleelne või risti Kuivastu maanteega

### 3.3. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Transpordiamet on väljastanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks 19.03.2025 nr 7.2-2/25/4242-2. Planeeritav ala külgneb põhja poolt riigiteega nr 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee km 5,34-5,429. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1288 autot. Lääne poolt külgneb planeeringuala munitsipaalomandis Kuuse tänavaga (katastritunnus 71401:001:1484). Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita. Joonisel DP3 on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks mitte projekteerida magamistube majade maanteepoolsesse külge, ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms). Detailplaneeringuga määratakse müra leevendamiseks riigitee ja hoonestusala vahele kõrghaljastatud puhverala. Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72 lg 1. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Planeeritava Kuuse tn 1 kruntidele juurdepääsuks rajatakse Kuuse tänavalt mahasõit, tolmuvaabakattega tee ja parkimisala. Planeeritava Kuuse tn 1a krundil on juurdepääs ja parkimisala varem rajatud. Juurdepääsutee planeeritavate hoonestusaladeni peab vastama Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, kruntidel peab olema võimalus päästetehnika ja hoonestust teenindava transpordi manööverdamiseks. Parkimine kruntidel on kavandatud vastavalt joonisel DP3 esitatud lahendusele. Parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Pos 1 ehitise liigiks on võetud äärelinn. Hoonetesse planeeritakse viis ridaelamu poksi (koefitsient 1,4). Standardikohane parkimiskohtade arv:  $5 \times 1,4 = 7$  kohta. Planeeringuala liikluskorraldus, parkimiskohtade täpne arv ja paigutus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

### 3.4. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel lähtuda siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3, mida täpsustatakse ehitusprojektiga.

Planeeringuala väline tuletõrje kustutusvesi tagada vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tulekustutamiseks vajalik veevooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul. Lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 8149) asub Kuuse põik 2 (kat.tunnus 71401:001:1480) katastriüksusel.

### 3.5. Piirded, haljastus ja heakord

Lähipiirkonna elamualadel on piiretena kasutatud valdavalt igihaljaid hekke. Planeeringuala piirete rajamisel kasutada haljaspiirdeid lehtõõsashekkidena või muud piirkonnale omast lahendust. Läbipaistmatuid plankaedu ja kiviaedu pole lubatud rajada. Piirete täpne lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Planeeritav ala jääb suures osas rohekoridori alale. Seetõttu on oluline hoonete vahele ning katastriüksuste piiridele haljastuse rajamine, sh kõrghaljastuse, mida ei ole soovitatav hoonete lähemale kui 5 m istutada. Pos 1 planeeritavate kõvakattega alade ja hoonestuse alla jäävate pindade osakaal moodustab krundi haljastusega osast ca 40%. Pos 2 kõvakattega alasid juurde ei planeerita. Planeeringualal esineb osaliselt kõrghaljastust- võsa, põõsaid, üksikuid okas- ja lehtpuid. Kuivastu maantee ääres asub mändide ja kaskedega kõrghaljastatud vöönd, mis kuulub puhveralana säilitamisele ja vajadusel müra leevendamiseks täiendamisele. Puhverala laiusest, kõrgusest ja taimeliikidest sõltub haljastuse müra eraldav, õhku puhastav mõju ja visuaalsete häiringute leevendamise mõju. Uushaljastuse kavandamisel valida piirkonnale omased taime- ja puuliigid (arukask, harilik pärn, sirel jne). Joonisel DP3 esitatud haljastuse paiknemine on tinglik ja täpsustatakse hoone ehitusprojektiga.

Planeeritavatel kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Jäätmemahutid ja nende asukoht peab vastama Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja § 5 nõuetele. Kruntidele on planeeritud jäätmemahutid jäätmete liigiti kogumiseks. Juurdepääsutee jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane tee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket piirkonnas. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata, millest tulenevalt ei tekitata olulist negatiivset mõju keskkonnale. Täpne jäätmekäitluse lahendus ja jäätmete kogumise asukoht kas platsina või jäätmemajana esitatakse ehitusprojektiga.

### 3.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala maapinna kalde projekteerimisel jälgida ühtlast lääne-ida suunalist reljeefi muutust. Teede ja platside kallete määramisel arvestada sademevete immutamise võimalusega haljasaladel. Hoonestusalade pindade minimaalne tõstmine on lubatud maapinnale kallete andmisega. Planeeritava ridaelamu sidumiskõrgus on ca 3,5 m, sokli kõrgus maapinnast ca 0,3 - 0,5 m. Vertikaalplaneerimise täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

### 3.7. Keskkonnakaitse tingimused

Kaitsealuseid loodusobjekte planeeringualal ei esine, samuti puuduvad muinsuskaitsealased objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnoahtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Saaremaa vald on koostanud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu, mis on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnoahtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamis. Seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. KSH eelhindang: *üldplaneeringu maakasutuse kaardi järgi asub planeeringuala valdavalt rohekoridoris. Planeeritud tegevustega ei ole kavas rohevõrgustiku senist toimivust ja sidusust aladel ohtu seada. Planeeringuala ja vahetus läheduses olevad kinnistud on hoonestatud ja juba inimõjutustega alad. Täiendava ridaelamu rajamine ei muuda oluliselt rohevõrgustiku edaspidist toimimist. Loomade liikumist nimetatud aladel tõenäoliselt ei toimu ning ilmselt kasutavad loomad liikumiskoridorina hoopis planeeringualast üle tee jäävat mereäärset ala. Planeeritaval tegevusel ei ole seega eeldatavasti olulist mõju rohevõrgustiku koridori edasisele toimivusele piirkonnas.*

*Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad ning tõenäoliselt see maaiüksustel puudub. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ka ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib samuti avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnoahtlike jäätmete tõttu, mida planeeringu elluviimise käigus eeldatavasti oodata ei ole.*

Eesti looduse infosüsteemi andmetel ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada katastriüksuse piires. Väljaspool katastriüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega

ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst.

Tagada tuleb müra normtaseme järgimine lähedal asuvatel elamukinnistutel, vajadusel võtta kasutusele müratõkestatavad meetmed. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisised ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välis-territooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga. Ehitustööde ajal tuleb arvestada Sotsiaalministri määrusega nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

*KSH eelhindang: planeeringuala vahetus läheduses asub Väikese väina hoiuala ja Natura 2000 võrgustiku Väinamere linnuala ning Väikese väina loodusala. Väikene väin on oluline hoiuala ja linnuala eesmärgiks seatud linnuliikide pesitsus-, peatus- ja toitumisalana. LKS § 32 lg 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.*

*Sellest tulenevalt tuleb mürarikkaid töid teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi, mis kestab 15. märtsist kuni 31. juulini. Eelnimetatud tingimustega arvestades ei ole kaitstavad linnuliigid eeldatavasti planeeritud tegevustest mõjutatud. Mõju on pigem ajutine ning seda ehitustööde toimumise ajal.*

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teismatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Info ehitusjäätmete käitlemise osas on leitav Saaremaa valla kodulehelt: <https://saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>. Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid tuleb säilitada vähemalt kaks aastat või kuni kasutusloa/kasutusteatise kooskõlastamiseni ehtisregistri kaudu. Ehitusprojektile tuleb lisada jäätmekava. Jäätmemahutite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääs ca 26 tonnisele jäätmeveokile koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega.

*KSH eelhindang: planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatud tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.*

## **4. Tehnovõrkude lahendus**

### **4.1. Elektrivarustus**

Kuuse tn 1 kontorihoone elektrivarustuseks on sõlmitud võrguleping ja rajatud maakaabel. Planeeritava krundi pos1 elektrivarustuseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 498521. Elektriühendus planeeritakse alajaama Uku:(Orissaare) madalpingefiidri F7 maakaablist AXPk.4x70. Jaotuskilp+liitumiskilp planeeritakse krundi pos1 ja Kuuse tänava sissesõidutee lähistele. Vastavalt Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringule ei asu planeeringuala ranna ehituskeeluvööndis ning liitumiskilbi rajamine planeeritud asukohta on lubatud. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Planeeritud võrguühendus on 3x25A. Liitumiskilpidele peab olema tagatud vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist objektideni näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele. Elektrivarustuse täpne lahendus esitatakse eraldi ehitusprojektiga.

### **4.2. Sidevarustus**

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

### **4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine**

#### **Veevarustus**

Kuuse tn 1 katastriüksusele on sõlmitud Kuressaare Veevärk AS-ga liitumisleping Orissaare aleviku ühisveevärgiga liitumiseks ja rajatud on veetrass kontorihoonesse. Liitumispunktiks on Ranna pst 23 katastriüksuse kõrval Ranna puisteel asuv maakraan DN25. Rajatud veetrass kuulub arendajale. Planeeritava ridaelamu veevarustuseks on Kuressaare Veevärk AS väljastanud tehnilised tingimused nr 3190. Veeühendus rajatakse torustikuga de50 Kuuse tänaval asuvalt veetrassilt. Tagatav rõhk liitumispunktis on 2,0 bar. Ridaelamu ühisveevärgiga liitumiseks arendaja torustikuga on vaja arendaja nõusolekut. Liitumiste rajamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2022 toodud nõuetega. Täpne torustiku paiknemine ja läbimõõdud lahendatakse projekteerimise etapis.

#### **Kanaliseerimine**

Kuuse tn 1 katastriüksusele on sõlmitud Kuressaare Veevärk AS-ga liitumisleping Orissaare aleviku ühiskanalisatsiooniga liitumiseks ja rajatud on kanalisatsioonitrass kontorihoonesse. Liitumispunktiks on Ranna pst 23 katastriüksuse kõrval Ranna puisteel asuv kanalisatsioonikaev. Rajatud kanalisatsioonitrass kuulub arendajale. Kontorihoonest on rajatud isevooline kanalisatsioon de110 reoveepumplasse ja sealt edasi survetrass de50 Kuuse tänaval asuvasse voolurahustuskaevu. Planeeritava ridaelamu reovete kanaliseerimiseks on Kuressaare Veevärk AS väljastanud tehnilised tingimused nr 3190. Ridaelamu reoveed kanaliseeritakse isevooliselt olemasolevasse reoveepumplasse ja suunatakse sealt edasi survetorustiku kaudu ühiskanalisatsiooni.

Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2021 ja EVS 846:2021 toodud nõuetele. Täpne torustiku paiknemine ja läbimõõdud lahendatakse projekteerimise etapis.

### Sademevesi

20 minutit kestva ja 1 kord aastas sadava vihma koguse arvutamiseks on võetud aluseks EVS 848:2021 "Väliskanalisatsioonivõrk". Arvutusliku sademevee vooluhulk planeeringualal on 76 l/s ha kohta. Katuste ja kõvakatendite orienteeruvateks pinnaks on arvestatud ca 600 m<sup>2</sup> ja vooluhulk 5 l/s ha kohta. Katuste, teede ja platside sademeveed suunatakse maapinna kalletega kruntide haljasaladele ja immutatakse pinnasesse. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkatastriüksustele ja teedele. Hoonestusalade pindade minimaalne tõstmine on lubatud maapinnale kallete andmiseks. Sademevete täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

## 4.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise koosseisus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoone katusele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide valikul kasutada ainult vertikaalseid soojuspuuraukuseid, kuna küttekontuuride rajamiseks on maa-ala piiratud. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi). Ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energia- tõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatõhususe miinimumnõudetest“.

## 5. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on esitatud joonisel DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega. Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku notariaalsete servituudilepingute sõlmimisel.

Teeniv kinnisasi/ krunt, millele esitatakse ettepanek seada servituut	Valitsev kinnisasi/krunt või asutus, mille kasuks on esitatud ettepanek seada servituut	Servituuti tüüp	Sisu ja ruumiline ulatus
Kuuse tn 1a	Kuuse tn 1	Isiklik kasutusõigus	Vee ja kanalisatsiooni torustiku teenindamiseks 2 m torustikust mõlemale poole
75 Tumala-Orissaare- Väikese väina tee L9	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Liitumiskilbi ja maakaabelliini teenindamiseks 1 m rajatisest

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

## 6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Alus: EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügi ladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Oluline on juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva ettevõttega valvelepingu sõlmimine.

Arvetama peab varguste ja vandalismiga. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoonete sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

## 7. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Maakorraldustööde teostamine Kuuse tn 1 katastriüksuse jagamiseks vastavalt detailplaneeringus esitatud kruntidele, mille käigus tõsta uued moodustavad katastriüksused kinnistusraamatus eraldi registriosadesse.
2. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, juurdepääsutee ja krundi parkimisala rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine, kõrghaljastuse rajamine. Tehnovõrkude servituutide (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine.
3. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Hooneid teenindavad inseneritehnilised kommunikatsioonid peavad olema valmis ja võetud kasutusele hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise/kasutusteatiste esitamisega.

## 8. Kruntide ehitusõigus

Kuuse tn 1

Krundi pind: 2455 m<sup>2</sup>

Hoonete lubatud arv krundil: kuni 2 (ridaelamu ja üks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: ridaelamu kuni 600 m<sup>2</sup>, abihoone kuni 20 m<sup>2</sup>

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast: ridaelamu kuni 7,0 m, abihoone kuni 5,0 m

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: 15-45 kraadi

Harjajoon: paralleelne või risti Kuivastu maantee

Katastriüksuse sihtotstarve: elumumaa, E100%

Krundi kasutamise sihtotstarve: ridaelamu maa, ER100%

Kuuse tn 1a

Krundi pind: 1817 m<sup>2</sup>

Hoonete lubatud arv krundil: kuni 2 (sh 0 - 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 400 m<sup>2</sup>

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 8,0 m.

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: 15-45 kraadi

Harjajoon: paralleelne või risti Kuivastu maantee

Katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa, Ä100%

Krundi kasutamise sihtotstarve: kontori- ja büroohoone maa, ÄB100%