



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

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

Planeerija: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, ORISSAARE ALEVIK
KUUSE TN 1
Kat.tunnus 71401:001:1479

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR 02-25-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 18.02.2025

KURESSAARE 2025

KUUSE TN 1 DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Trajali OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering
- Kuivastu mnt 44 detailplaneering, töö nr 04-18-DP

2. Detailplaneeringu üldesmärgid

Detailplaneeringu üldesmärgid on Kuuse tn 1 katastriüksuse jagamine, moodustatavale elumumaa sihtotstarbega katastriüksustele ehitusõiguse määramine ridaelamu ehitamiseks, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoajaluste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Orissaare aleviku idapoolses osas Kuivastu maantee vahetus läheduses. Kuuse tn 1 katastriüksus sihtotstarbega ärimaa 100% piirneb põhja poolt 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L9 katastriüksusega, lõuna poolt Kuuse tn 3 katastriüksusega, ida poolt Kuivastu mnt 48 katastriüksusega ja lääne poolt Kuuse tänava katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kuuse tn 1 katastriüksus 1422 m² õuemaast ja 2849 m² muust maast. EHR registreeringute andmetel asuvad katastriüksusel kontorihoone ja vee- ning reoveetorustik. Lisaks on katastriüksusele rajatud madalpingekaablid, juurdepääsutee ja parkimisala.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Osaliselt ulatub planeeringualale Maa- ja Ruumiameti X-Gis kaardirakenduses registreeritud ranna ja kalda ehituskeeluvöönd ning veekaitsevöönd.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt kehtivale Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) maakasutuse kaardile asub planeeringuala ärimaal.

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 pälvida kohalike elanike pahameelt ega mõjutada negatiivselt nende eluviisi.

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

Planeeringuala asub vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile rohekoridori alal. 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.

Üldplaneeringuga ei määrata korduva ülejutusega alasid Orissaare alevikus ja vastavalt Looduskaitseadusele on ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus kogu ranna ulatuses 50 m.

Planeeringualal kehtib Kuivastu mnt 44 detailplaneering.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad osaliselt hoonestatud elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Lääne poole on rajatud ühekorruselised kelpkatustega elamud. Ida poole jääb Kuivastu mnt 48 elamu koos abihoonetega. Lõuna ja edela pool asuvale maa-alale on kehtestatud Pargi tn 5a detailplaneering elamute ehitusõiguse määramiseks. Käesolevaks ajaks on selles piirkonnas hoonestus rajamata. Planeeritava ridaelamu lähedusse jääva Kuivastu maantee liiklusrumina leevendab olemasolev kõrghaljastus. Leevendava meetmena võib katastriüksuse piiri lähedusse rajada täiendava haljastusvööndi (kõrgekasvuline hekk, okaspuude grupid jne).

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

6. Kruntide moodustamine

Kuuse tn 1 katastriüksuse jagamise tulemusel moodustatakse elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksused. Krundi kasutamise sihtotstarveteks planeeritakse ridaelamu maa ning kontori- ja büroohoone maa.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR registreeringu alusel asub Kuuse tn 1 katastriüksusel kontorihoone (EHR kood 121316710). Katastriüksusele on rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud, reoveepumpla ja madalpingekaablid. Kontorihoone krundile uusi ehitisi ei planeerita.

Moodustatavale ridaelamu maa krundile planeeritakse ridaelamu, mis harmoniseerub olemasoleva lähipiirkonna hoonestusega. Kasutatakse sarnaseid katusekaldeid, välisviimistlust ja värvitoone. Hoone ja rajatise projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Piirete rajamist ei planeerita. Hoone tulepüsivusklass on TP3

Hoone lubatud suurim ehitisealune pind:

- ridaelamu maa krundil 500 m², sh. olemasolevad 0 m²

- kontori- ja büroohoone maa krundil 400 m², sh. olemasolev 358,6 m²
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast 8,0 m.
Hoonete korruselisus kuni 2.
Hoonete suurim arv krundil 1.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb Tumala-Orissaare-Väikese väina riigiteelt läbi munitsipaalomandis oleva Kuuse tänava. Parkimine ja manööverdamine lahendatakse planeeritavatel kruntidel.

9. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritava elamumaa krundi veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisvõrkude baasil vastavalt Kuressaare Veevärk AS tehnilistele tingimustele. Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid. Sademevesi immutatakse kinnistul pinnasesse.

10. Soojavarustus

Planeeritava elamumaa krundi soojaga varustamiseks võib kasutada õhk-õhk, õhk-vesi küttelahendusi, maakütet, päikeseenergiat ja muid taastuvenergia lahendusi. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada ainult hoonete katustele.
Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

11. Elektrivarustus

Planeeritava elamumaa krundi elektrivarustuseks taotletakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Alternatiivselt kasutatakse elektrienergia tootmiseks taastuvenergiat (hoonete katustele paigaldatavad päikesepaneelid). Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

12. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.