

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Shethia Grupp OÜ

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

ORISSAARE ALEVIK RANNA PST 23 JA 25 DETAILPLANEERING

Töö nr 030224

Versioon 1.07.2025

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 27
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	3
1.1.	Planeeritav ala asukoht ja suurus	3
1.2.	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3.	Lähtematerjalid	4
1.4.	Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
1.5.	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6.	Olemasolevate katastriüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.	9
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	10
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	12
3.1	Krundijaotus.....	12
3.2	Kruntide ehitusõigus	13
3.3	Avalik supelrand	13
3.4	Juurdepääs ja parkimine.....	14
3.5	Piirded	14
3.6	Haljastus.....	15
3.7	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	15
4.	TEHNOVÕRGUD	15
4.1	Veevarustus.....	15
4.2	Kanalisatsioon	15
4.3	Sademeveekanaliseerimine	15
4.4	Elekter	16
4.5	Soojavarustus.....	16
4.6	Side	16
5.	LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÕÕNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	17
6.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	20
7.	PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED.....	21
8.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS.....	23
9.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	23
9.1	Keskkonnakaitse tingimused	23
9.2	Sotsiaal-majanduslikud mõjud	25
9.3	Tuleohutus.....	25
9.4	Kuritegevuse riskide ennetamine	25
10.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	26
11.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	26

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Põhijoonis M 1:500	leht 3

SAAREMAA VALLAS ORISSAARE ALEVIKUS RANNA PST 23 JA 25 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

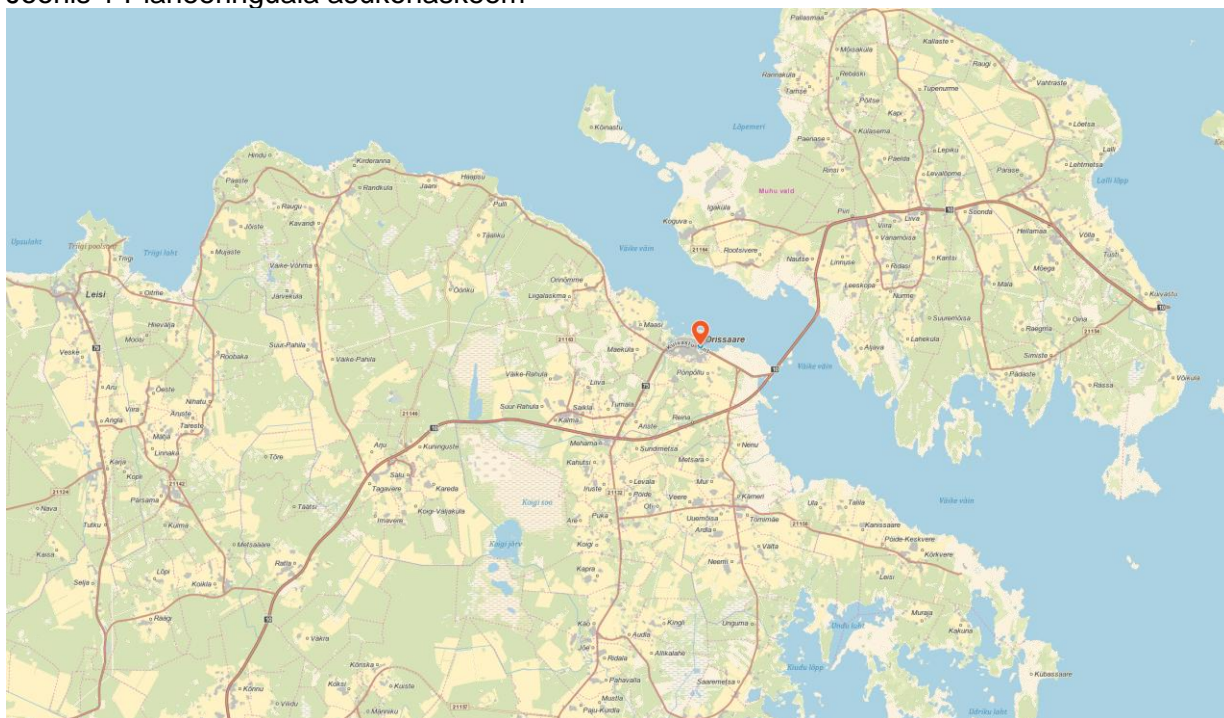
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Planeeritav ala asukoht ja suurus

Planeeringu ala asub Saaremaa idaosas, Orissaare alevikus. Planeeritavateks katastriüksusteks on Ranna pst 23 (55001:008:0313) ja Ranna pst 25 (55001:008:0314) ning osaliselt nimetatud katastriüksustega piirnev mereala.

Planeeringuala suurus on ca 2,2 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

Ranna pst 23 ja 25 detailplaneering algatati 20.06.2024 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/38. Algamise otsuse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks Ranna pst 23 ja 25 katastriüksustele ehitusõiguse määramine puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks, supelranna ala määramise kaalumise, üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine ning vajadusel ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3. Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 20.06.2024 otsus nr 1-3/38 Orissaare alevikus Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Orissaare alevikus Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 20.06.2024 otsusele nr 1-3/38 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 20.06.2024 otsusele nr 1-3/38 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
- Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering kehtestatud 21. detsembri 2009.a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 13;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Ranna pst 15 katastriüksuse detailplaneering, kehtestatud 18. juuni 2013.a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 176;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Võrgurist OÜ oktoober 2023, töö nr 1461-092023;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Võrgurist OÜ oktoober 2022, töö nr 1150-202022;
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 24.04.2024 kiri nr 14-3/1675-1;
- Keskkonnaameti 22.04.2024 kiri nr 6-5/24/6436-2 ja 28.05.2024 kiri nr 6-5/24/6436-4;
- Transpordiameti 05.04.2024 kiri nr 7.2-2/24/5385-2;
- Päästeameti 08.04.2024 kiri nr 7.2-3.4/1858-2;

- Maa-ameti 04.04.2024 kiri nr 6-3/24/4277-2;
- Politse- ja Piirivalveameti 30.04.2024 kiri nr 2.1-3/11648-2;
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse 18.04.2024 kiri nr 4-4/24/1517-4;
- Muinsuskaitseameti 01.04.2024 kiri nr 5.1-17.5/568-1;
- Telia Eesti AS 11.11.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39272698;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala piirneb kirdest Väikese väinaga, kagust Kuivastu mnt 43 üksikelamumaaga, lõunast Tumala-Orissaare-Väikese väina teega, edelast ja läänest Ranna puisteega ja põhjast ühiskondlike ehitise maa sihtotstarbega Ranna pst 19 katastriüksusega.

Maa-ameti kaardi järgi on Ranna pst 23 2824 m² looduslikku rohumaad ja 37 m² muud maad ning Ranna pst 25 on 151 m² looduslikku rohumaad, 4285 m² metsamaad ja 10859 m² muud maad.

Ehitisregistri järgi paikneb Ranna pst 23 katastriüksusel 1955. a rajatud 285,4 m² ehitisealuse pinnaga ilu- ja isikuteenuste hoone ja 64,8 m² ehitisealuse pinnaga elamu, kooli vms abihoone. Püstitamisel on 4 väikest telki ehitisealuse pinnaga 17,5 m² ühe telgi kohta, 4 suurt majutustelki ehitisealuse pinnaga 31,5 m² ühe telgi kohta ning välikäimla ehitisealuse pinnaga 8,1 m². Ranna pst 25 on ehitisregistri andmete järgi hoonestamata. Lisaks asuvad Ranna pst 23 katastriüksusel konteiner-köök ja baar ning maakelder.

Juurdepääsud on olemasolevate mahasõitude kaudu avalikult kasutatavalt Ranna puisteelt.

Maa-alal on Maa-ameti kaardirakenduse järgi üleujutusala mis on reaalsuses vähenenud varasemalt kohaliku omavalitsuse poolt toime pandud maa-ala täitmisega.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale geodeetilise märgi kaitsevöönd, elektripaigaldiste kaitsevööndid, ranna ehituskeeluvöönd, veekogu kallasrada, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd ja piiratud asjaõigusega ala

1.5. Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslike maastike alal ning lisas 12 olevale teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” moodustab Saare maakonnas roheline võrgustiku ka mere ranna piiranguvöönd - üldjuhul 200 m, millele korduvaüleujutusega randadel lisandub üleujutatava ala laius.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike

maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Üdised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

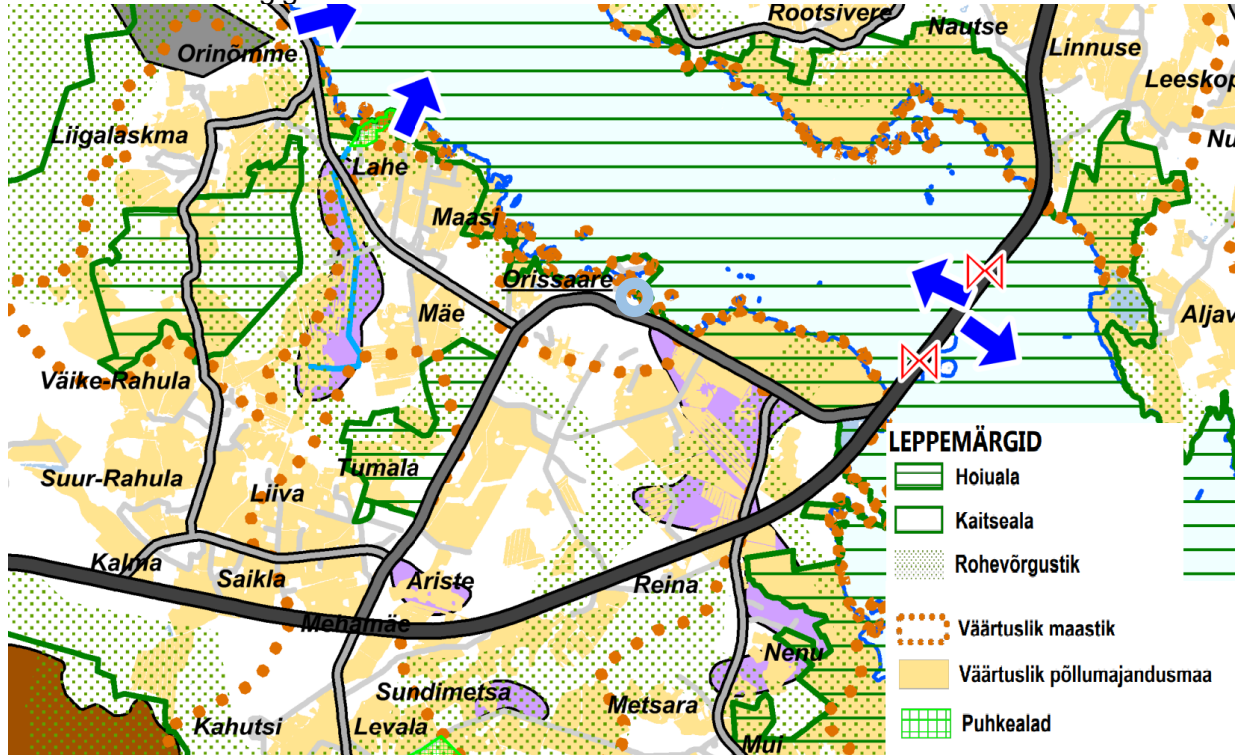
- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna 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.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringuala paikneb tiheasustusega Orissaare alevikus ja on juba osaliselt hoonestatud. Lähtudes naaberkatastriüksuste olemasolevast hoonestusest, on planeeritavate ehitiste asukoht piirkonda sobilik. Seega on detailplaneeringuga kavandatav tegevus üldjoontes Saare maakonnaplaneeringuga 2030+ kooskõlas.

Arvestades maakonna saarelisust on mere rand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Mere ranna koridori sidususe tagamiseks, tuleb võimalikult sidusana säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Planeeringuala asub alevikus ja mõlemal pool planeeringuala on olemasolev hoonestus, seega rohevõrgustiku toimimine selles piirkonnas on juba tugevalt häiritud ja uue hoonestuse rajamine ei tekita täiendavaid takistusi rohevõrgustiku senisele toimimisele.

Olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus. Arvestades, et planeeringualal on juba olemasolev hoonestus olemas, on detailplaneeringuga kavandatav tegevus üldjoontes Saare maakonnaplaneeringule 2030+ vastav.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu Ruumiliste väärtuste kaardist. Planeeringuala tähistatud sinise ringiga



Üldplaneering

Maa-alal kehtib Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13. Üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarve Ranna pst 23 katastriüksusel ärimaa ja Ranna pst 25 katastriüksusel virgestus puhkeala. Kogu planeeringuala jääb rohekoridori alale.

Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et korduvalt üleujutatavat ala alevikus ei määrata, seega on ehituskeeluvööndi laiuse arvestamise lähtejoon ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Lisaks LKS välja toodud erandi alusel rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Lähtuvalt sellest ulatub väljaspool metsaala ranna ehituskeeluvööndi piir 50 m veepiirist ja metsaalal 200 m veepiirist.

Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Seega planeeringuala asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga soovitakse vähendada ranna ehituskeeluvööndit 25 meetrini veepiirist. Lähtuvalt ehituskeeluvööndi vähendamisest on tegu LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete kirjelduse kohaselt on ärimaa kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad ning büroo ja kontorihoonete maad; puhke- ja virgestusmaaks on heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi (puhke-, spordi- ja kogunemisrajatisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Supelranna maa on üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Üldplaneeringuga on supelranna maadeks reserveeritud spordihoone taga olev rand ja Illiku laiul senini supluseks kasutatavad alad. Planeeritaval alal üldplaneeringuga supelranda

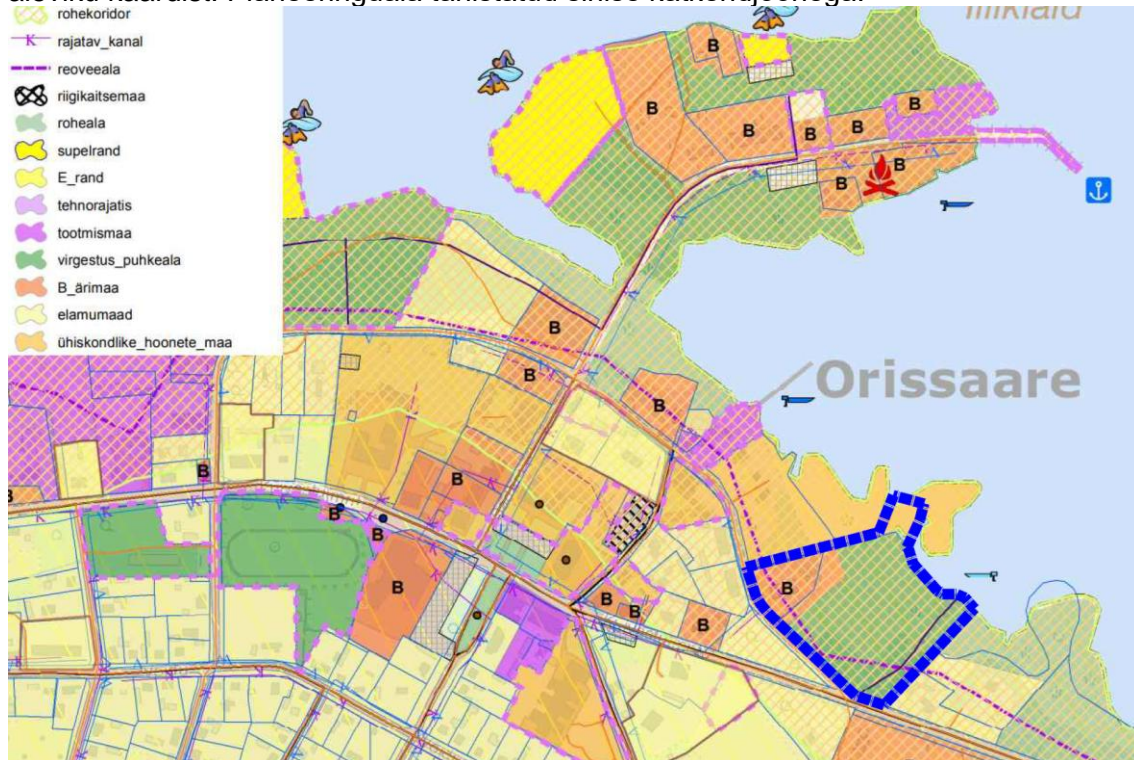
kavandatud ei ole. Detailplaneeringuga on kavandatud Ranna pst 25 ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks puhke-virgestusmaast ärimaaks ja avaliku supelranna ala.

Täpsustavalt toob üldplaneeringu peatükk 3.1.2. välja, et reserveeritud ärimaa maa-alade maakasutus- ja ehitustingimused on järgnevad: 1) katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga; 2) äriotstarbe 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; 3) detailplaneeringu algatamisel tuleb kaalutleda keskkonnamõju hindamise vajalikkust, arvestades ka sotsiaalseid aspekte; 4) olemasolevatel ja perspektiivsetel ärimaadel tagada jäätmehooldus ja heakord vastavalt valla heakorra ja jäätmehoolduse eeskirjale.

Üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtted toovad välja, et Orissaare alevik on ja jääb valla haldus-, haridus-, kultuuri- ja teeninduskeskuseks, alevikus säilitatakse kõik üldkasutatava hoone ja puhke- ning virgestusmaad ning luuakse võimalused äritegevuseks. Ptk 8.4. kohaselt lähtudes peamiselt avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalik üldplaneeringuga reserveeritud puhke- ja virgestusmaade kasutuselevõtmine. Erinevalt üldplaneeringu koostamise ajaga ei ole nüüdseks planeeringuala enam munitsipaalomandis, vaid eraomandis.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kaaluda Ranna pst 25 ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks puhke-virgestusmaast ärimaaks. Eeltoodust tulenevalt on tegemist PlanS § 142 lg 1 p 1 kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Joonis 3 Väljavõte Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu Orissaare aleviku kaardist. Planeeringuala tähistatud sinise katkendjoonega.



1.6. Olemasolevate katastriüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriora
Ranna pst 23	2861 m ²	Ärimaa 100%	55001:008:0313	3132034
Ranna pst 25	15295 m ²	Üldkasutatav maa 100%	55001:008:0314	3988034

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m Põhikaardi rannajoonest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitse seadus	50 m Põhikaardi rannajoonest, metsaalal piiranguvööndi piirini	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
Looduskaitse seadus	200 m Põhikaardi rannajoonest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna piiranguvöönd
Looduskaitse seadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringualal mere ala on osaliselt Väikese väina hoiuala
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m ning tänava kaitsevöönd 10 m sõiduraja välimisest servast	Transpordiamet Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb Tumala-Orissaare-Väikese väina teega ja Ranna puisteega
Veeseadus	10 m salvkaevust	KOV	Planeeringualal asub salvkaev ja selle hooldusala
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Kliimaministri määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud

Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Ühiskanaliseerimise reoveepumpla kuja 20 m	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paikneb reoveepumpla
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektri- ja siderajatisest ning 0,4 kV maakaablist ja sidekaablist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektrikapp, 0,4 kV maakaabel, sidekapp ja sidekaabel
Ruumiandmete seadus Keskkonnaministri määrus nr 50 Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord	Pinnases ja looduslikus kivil paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmest.	Maa-amet Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal on riikliku geodeesia võrgu kohaliku võrgu märgi kaitsevöönd

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Saaremaa idaosas Orissaare alevikus. Alevikus on olemas kool, lasteaed, perearstid, kauplused jmt. On olemas hea ühistranspordi võimalus Kuressaare linnaga ja Mandri-Eestiga. Planeeringuala piirneb lääne suunalt munitsipaaltänavaga Ranna pst, lõuna suunalt Tumala-Orissaare-Väikese väina riigimaanteeaga ja ida- kirde suunal Väikese väinaga. Hoonestus on rajatud kaldajoonele suhteliselt lähedale. Planeeringualast põhjasuunas jäävad elamud paiknevad ca 20 -35 m kaugusel veepiirist ja ning ida-kagu suunas jäävad elamud ca 20-70 m kaugusele veepiirist.

Hoonestus Ranna pst merepoolses ääres paikneb ebaühtlaselt, ei ole välja kujunenud tänaväärset ehitusjoont ega harjajoont. Maismaa poolisel küljel paiknevad hooned paralleelselt tänavaga, samuti on mõningal määral välja kujunenud ehitusjoon. Katused on valdavalt kahepoolsed viilkatused kaldega ca 30-45 kraadi.

Sihtotstarbalt on lähiümbruskonna katastriüksused Sadama tn 8 (55001:001:0997) üldkasutatav maa, Ranna pst 19 (55001:008:0027) ja Ranna pst 10 (55001:008:0367) ühiskondlike ehitiste maa, Ranna pst 13 (55001:008:0166) ja Ranna pst 17 (55001:001:0672) ärimaa, Ranna pst 15 (55001:008:0005), Ranna pst 15a (55001:008:0034), Ranna pst 8 (55001:008:0013), Ranna pst 12 (55001:008:0281), Ranna pst 14 (55001:008:0279), Kuivastu mnt 43 (55001:001:0893), Kuivastu mnt 43a (55001:001:0894), Kuivastu mnt 45 (55001:001:0621) ja Sadama tn 4 (55001:001:0832) elamumaad ning Kuivastu mnt 41a (55001:008:0159) maatulundusmaa sihtotstarbega. Üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarve Ranna pst 23 (55001:008:0313) katastriüksusel ärimaa ja Ranna pst 25 (55001:008:0314) katastriüksusel virgestus puhkeala. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ranna pst 25 katastriüksuse osas osaliselt üldplaneeringu

maakasutuse juhtotstarbe puhke-virgestusmaast ärimaaks ning osaliselt supelranna maaks. Kuna maa-alale kavandatakse puhkerajatisi sh avalik suplukoht, siis supluskoha näol on oma olemuselt osaliselt tegemist virgestus- ja puhkealaga.

Joonis 4 Maa-ameti väljavõtte planeeringuala lähiehitistest



Planeeringuala maaüksustele ulatuvad ranna veekaitse-, piirangu- ja ehituskeeluvöönd.

Planeeringualale ulatub väikeses osas Väikese väina hoiuala. Planeeringuala ei jää miljööväärtuslikule alale, samuti puuduvad alal kaitsealused liigid ja kultuurimälestised.

Maa-alal on Maa-ameti kaardirakenduse järgi ülejutusala, mis on reaalsuses vähenenud Ranna pst 25 osas suuresti varasemalt täidetud maa-alaga (v.a metsaala). Looduslikku ala täidetud alal taastada ei ole enam võimalik. Samas on võimalik muuta ala looduslikumaks ja mingis osas on seda juba tehtud. Planeeringuga on kavandatud telkide vaheline ala korrastada ja haljastada.

Detailplaneeringuga on kavandatud Ranna pst 23 ja 25 katastriüksuste liitmine, et luua terviklahendust puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks. Tegevus sobitub piirkonda, kuna Illiku laiu poole liikudes ja mere läheduses on üldplaneeringujärgsed ühiskondlike hoonete maad, kus on juba praegu äritegevuse eesmärgil hoonestus. Puhke- virgestusmaa muutmine ärimaaks sobitub olemasoleva ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa kõrvale ja kulgeks ühtlaselt Ranna puiestee ääres.

Planeeritaval krundil asuv metsamaa kõlvik on planeeritud valdavalt säilitada, mis tekitab sobiva puhvertsooni planeeringualast ida-kagusuunas asuvate elamute vahele.

Ranna pst 23 hoone on olnud ka varasemalt külastajate teenindamiseks mõeldud ning antud piirkond Orissaares on atraktiivne puhke- ja peatuspaik. Planeeringu elluviimine avaldab positiivset mõju piirkonna majanduslikele ja sotsiaalsetele näitajatele tänu külastajate lisandumisele piirkonda.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Ranna pst 23 ja 25 katastriüksused on kavandatud liita üheks krundiks, aadressiga Ranna pst 23. Krundile on kavandatud puhke- ja majutusehitised. Ranna pst 23 peamaja on kavandatud rekonstrueerida. Katastriüksusel paiknevad konteiner-köök ja baar, välikäimla, laste mängutelk, personali telgid ja majutustelgid ning maakelder. Kõik nimetatud ehitised on kavandatud säilitada.

Planeeringuga planeeritud ehitised on kavandatud Väikese väina hoiualast välja poole.

Kogu maa-alale on planeeritud rajada majutustelgid. Telgid on jaotatud suured majutustelgid ja väikesed majutustelgid. Kõik väikesed telgid on hooajalised, telgid püstitatakse üldjuhul mais ja võetakse maha septembris. Puidust alusterrass millele telgid püstitatakse jääb kohale aastaringsest. Suured telgid koosnevad hooajalisest telgi osast ning vannitoa ja WC osast telgi taga mis ehitatakse aastaringseks. Vannitoa osa ühendatakse kanalisatsioonivõrku.

Lisaks on kavandatud hoone saalile ja abiruumidele, telgid personalile ja 4 abihoonet (supelranna kuur, inva WC ja kuur).

Ranna-ala soovitakse puhastada kõrkjatest ja kujundada krundi põhjaosa avalikuks supelrannaks. Rannaala on planeeritud 25 m laiuse ribana.

Krundi idapoolne rannaäär soovitakse ühendada metsateega mis jõuab tagasi krundi keskele. Metsarada võiks olla katmata, kuid parkla poolne madalam üleujutusala võib vajada kohati laudteed raja läbimiseks.

Lisaks on alale kavandatud laste mängualad ja basseini.

Kõrkjate eemaldamisel tekkiva ladustatava massi täpne ruumala sõltub kõrkjate juure sügavusest. Keskkonnaameti soovitus oli 40 cm kaevamine veepõhjast, liiga sügav kaevamine võib tekitada ohtliku olukorra supelrannas.

Ladustamiseks on valitud liigniiske ala metsaserval (markeeritud joonisel), et majutustelke paremini krundile paigutada. Liigvee metsaala tärajuhtimiseks rajada kraav või nõva mereni või kõrkjateni, et vesi metsaalale püsima ei jääks. Rannaalal külgedele on kavandatud tugikaldad, et vesi toodud liiva hiljem ära ei uhuku.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Orissaare aleviku Ranna pst 15 katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 18.06.2013 otsusega nr 176) kehtetuks.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringueelne katastriüksus			Planeeringujärgne krunt		
Kü nimetus	Pindala	Kü sihtotstarve	Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Ranna pst 23	2861 m ²	Ärimaa 100%	Ranna pst 23	18156 m ²	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Supelranna maa PR minimaalselt 10% Metsamaa MM Kü sihtotstarve ärimaa minimaalselt 80%,
Ranna pst 25	15295 m ²	Üldkasutatav maa 100%			

					üldkasutatav maa minimaalselt 10%
--	--	--	--	--	-----------------------------------

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus 0-60 m² ja üle 60 m² hoonetele. Ehitusseadustiku järgi on hoone väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehtis. Alale on kavandatud kahes suuruses majutustelgid. Väikesed majutustelgid võetakse talveks maha, suurtel majutustelkidel jääb tualeti ja pesuruumi osa püsivalt püsti. Käesolevas planeeringus loetakse väikesed majutustelgid ja suured majutustelgid koos pesuruumi ja tualetiga hoone tunnustega ehitisteks.

Krundi pindala:	18156 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Supelranna maa PR minimaalselt 10% Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv:	38 (sh ca 15 suurt majutustelki ja 15 väikest telki)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,5 m, majutustelgid 5,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	2200 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

3.3 Avalik supelrand

Rannaalale on kavandatud avalik supelrand. Rannaala on planeeritud ca 25 m laiuse ribana. Supelranna rajamisel ja kasutamisel lähtuda sotsiaalministri 03.10.2019 määrusest nr 63 „Nõuded suplusveele ja supelrannale¹“.

Planeeritud supelranna piires võib rajada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi lähtuvalt LKS § 38 lg 4 p 3. Supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised on terrassid

päevitamiseks, jalgteed s.h laudteed. Ujuvplatvormide ja laudteed on samuti supelranda teenindavad puhkerajatised.

Osaliselt jääb planeeritud rannaalale varasemalt täidetud alale ning osaliselt roostikuga kaetud alale.

Ranna-ala soovitakse puhastada kõrkjatest. Et mitte maastiku üldilmet ja looduslikku seisundit muuta, siis supelranna ala puhastada roostikust ainult osaliselt, osaliselt jätta pilliroog kasvama. Samuti võib pakkuda pilliroog varju puhkajatele. Keskkonnaamet oma 02.05.2023 kirjas nr 14 -3/23/7614-2 on kirjutanud, et eeldatavalt on võimalik maaüksust merealale avada nii, et hoiualalt roo eemaldamine on vajalik vaid ca 30 m laiuse pääsu tegemiseks merele. Hoiualal roo eemaldamist planeeritud ei ole. Sellisel juhul mõju hoiuala linnustikule ja elupaigatüüpidele on vähene. Hoiuala on antud alal moodustatud nii, et maismaa osa hoiualasse ei kuuluks. Kuna vahepealsel ajal on veepiir muutunud, sh roostik on laienenud rohkem merepoole, siis jääb seda ka hoiuala territooriumile. Roostik otseselt loodusdirektiivi kohane kaitstav elupaigatüüp ei ole.

Planeeritav supelrand on kavandatud kahele tasandile. Ülemisele tasandile (täidetud ala) on planeeritud terrassid päevitamiseks, lõkkeplats, supelranna tarvikute kuur ja puitkai pääsuga ujuvplatvormile. Madalamale liivarannale viib mugav puidust laudtee.

Ranna-alale on kavandatud terrassid päevitamiseks. Tegemist on hooajaliste telkide puitplatvormidega, mida hakatakse kasutama supelranna terrassidena.

Ala kirdenurka on kavandatud ujuvplatvorm. Ujuvplatvormil peaks olema võimalus õhtusöögi nautimiseks. Lisaks on kavandatud ujuvplatvormid päevitamiseks ja suplemiseks kõrkjate vahel eraldatuna. Päevituskohani viib laudtee.

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs alale on Ranna puiesteelt ning tänava äärde on kavandatud parkla kuhu mahub ca 24 sõiduauto kohta.

Parkimiskohtade arvutamiseks on aluseks võetud EVS 843:2016 Tabel 9.2, ehitise liigiks hotell ja ehitise asukohaks linnakeskus klass II kuni IV, selle järgi on parkimiskohtade arv 10 sõiduauto kohta. Parkla on kavandatud siiski 24 kohaline, kuna lisaks on territooriumil söögikoht ja rand, mida lisaks majutuse klientidele külastavad ka kohalikud ja turistid.

Territooriumile paigaldada ka jalgrataste ja muude kergliikurite hoidla. EVS 843:2016 Tabel 9.3 järgi on jalgrataste parkimise vähim arv 6, täpne arv anda projekteerimise käigus.

Parkimine lahendada koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Planeeringualal asub kallasrada ning on planeeritud avalik supelrand. Juurdepääs supelrannale ja kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on tagatud mööda planeeritud jalgteid. Täpne jalgteede paigutus anda hoone(te) ehitusprojektiga. Juurdepääsu kasutamiseks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks.

3.5 Piirded

Orissaare aleviku planeeritava ala piirkonnas on enamjaolt piirded lahendatud hekkidena, vähemal määral on puitaedasid. Planeeringuala on Ranna pst poolsest küljest osaliselt piiratud puitaia. Ranna pst 19 ühisel piiril paikneb puuderida.

Piirdeid ei ole lubatud rajada metsaalale ja planeeritud rannaalale.

Ülejäänud osas rajada piirded nii, et säiliks vaba juurdepääs planeeritavale supelranna alale.

Keelatud on rajada piirdeaedadena läbipaistmatuid, kõrgeid, massiivseid kivimüüre ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnalikke piirdeid ning vundamendil aedu.

3.6 Haljastus

Planeeringualal olev kõrghaljastus säilitatakse. Metsateed kavandada nii, et ei ole vaja kõrghaljastust likvideerida.

Planeeringuga on kavandatud telkide vaheline ala korrastada ja haljastada. Ranna pst 23 krundile lisada kõrghaljastust. Parkla lähedusse istutada lehtpuid või pöösaid, et parklat ülejäänud alast varjata. Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja pöösaliike. Joonisel olev planeeritav kõrghaljastus on tinglik ja täpsustatakse arhitektuurse projektiga.

Metsaalal võib teostada ainult sanitaarraiet ning vajadusel võib puistut täiendada säilitades selle loodusliku ilme.

3.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Orissaare aleviku vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamise käigus kaevatud materjal on osaliselt ladustatud Ranna pst 23 krundile. Lähtuvalt sellest on osa maapinda ümbritsevast kõrgem. Lisaks on kavandatud täiendav täitmine täidetud ala ja metsaala vahele.

Ranna pst alla on paigaldatud truup. Truubist tulev vesi peab suunduma mere poole kuid jääb metsaalale pidama. Seetõttu on metsaalune vesine ja niiske ning tänu sellele on metsa üldine seisund kannatada saanud (murdunud puud). Truubist tulev vee juhtimiseks merre rajada sademeveetoru või kraavitus. Kraavi soovituslik asukoht täidetud ala ja metsaala vahel.

Teed ja parklad rajada ümbritsevast maapinnast veidi kõrgemale.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Planeeringualal on olemasolev liitumine ühisveevärgiga. Täiendavad krundisisesed liitumised lahendatakse olemasoleva liitumise kaudu.

Planeeringualal on olemasolev salvkaev. Kui salvkaevu ei kasutata siis tuleb kaev nõuetekohaselt sulgeda.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Planeeringualal on olemasolev liitumine ühiskanalisatsiooniga. Täiendavad krundisisesed liitumised lahendatakse olemasoleva liitumise kaudu.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse. Kõvakattega teedelt ja parkla aladelt võib sademeveed kokku korjata ja suunata madalamale alale, kus need imuvad pinnasesse.

Projekteerimise etapis tuleb ära määrata need pinnad kus sademevesi vajab enne suublasse juhtimist puhastamist.

Sademevee kogumissüsteemil peab olema proovivõtmise võimalus.

Sademevee kogumisel ja käitlemisel tugineda määrusele "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused."

Kui sademevesi vajab puhastamist ja juhitakse toruga suublasse, siis on vajalik keskkonnaloa taotlemine sademevee suublasse juhtimiseks (veeseadus § 187 p 6).

Sadevete juhtimine ühiskanalisatsiooni, naaberkatastriüksustele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

Ranna pst alla on paigaldatud truup. Truubist tulev vesi peab suunduma mere poole kuid jääb metsaalale pidama. Seetõttu on metsaalune vesine ja niiske ning tänu sellele on metsa üldine seisund kannatada saanud (murdunud puud). Truubist tulev vee juhtimiseks merre rajada sademeveetoru või kraavitus. Kraavi soovituslik asukoht täidetud ala ja metsaala vahel.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

Metsaala on periooditi vee all ja liigniiske. Liigvee ärajuhtimiseks võib rajada kraavi või nõva ning juhtida liigvesi mere poole.

4.4 Elekter

Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine peakaitsmega 3x80 A.

Krundisise kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega.

Alternatiivse energia saamiseks võib krundile rajada päikesepaneelid. Lubatud on mikrotootmist kuni 15 kW. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoonete katustele või hoonestusalale maapinnal. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

Maakaabli ja liitumiskilbi ning päikesepaneelide täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides või hoonestusala ümbruses olevale lagedale alale. Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid küttelehendusi.

4.6 Side

Telia Eesti AS on väljastanud 11.11.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39272698.

Projekteerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust ORS73. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Alternatiivsed sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

LKS § 38 lg 1 p-st 1 tulenevalt on ehituskeeluvööndi laius linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletalval kompaktse 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). Lisaks LKS välja toodud erandi alusel rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Seega väljaspool metsaala ulatub ranna ehituskeeluvööndi piir 50 m veepiirist ja metsaalal 200 m veepiirist.

Planeeringuala asub Orissaare alevikus hoonestatud katastriüksuste vahel. Samuti on hoonestatud planeeringualasse jääv Ranna pst 23 katastriüksus.

Planeeringualast põhjasuunas jäävad elamud paiknevad ca 20-35 m kaugusel veepiirist ja ning ida-kagu suunas jäävad elamud ca 20-70 m kaugusele veepiirist. Joonis 5 on näha, et enamus hooneid jääb ca 25 m kaugusele rannajoonest. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonestus sobitub kauguse poolest olemasolevate elamute paigutusega.

Joonis 5 Merepoolne väljakujunenud ehitusjoon. Planeeringuala on tähistatud heledama sinisega, ehitusjoon tumedama sinise joonega.



Suurem hoone kuhu on kavandatud üldkasutatavad ruumid, abiruumid, pesuruumid ja tualetid on planeeritud ehituskeeluvöödist väljapoole. Alale, mis jääb ehituskeeluvööndisse on kavandatud väikesed ja suured telgid. Kõik väikesed telgid on hooajalised, telgid püstitatakse üldjuhul mais ja võetakse maha septembris. Puidust alusterrass millele telgid püstitatakse jääb kohale aastaringsest. Suured telgid koosnevad hooajalisest telgi osast ning vannitoa ja WC osast telgi taga mis ehitatakse aastaringseks. Vannitoa osa ühendatakse kanalisatsioonivõrku. Enamus telkidest on kavandatud varasemalt täidetud alale (ala oli täidetud kohaliku omavalitsuse poolt enne kui käesoleva töö huvitatud isik maa-ala omandas). Looduslikku ala täidetud alal taastada ei ole enam võimalik. Samas on võimalik muuta ala looduslikumaks ja mingis osas on seda juba tehtud. Planeeringuga on kavandatud telkide vaheline ala korrastada ja haljastada. Planeeritud on nii madal- kui ka kõrghaljastust. Olemasolevale täidetud alale lisaks on kavandatud täita väike liigniiske ala planeeringuala lõunaosas enne metsakõlvikut.

Planeeritaval krundil asuv metsamaa kõlvik planeeritakse säilitada, mis tekitab sobiva puhvertsooni planeeringualast ida-kagusuunas asuvate elamute vahele.

Rannaalale on kavandatud avalik supelrand (vt p 3.3). Rannaala on planeeritud ca 25 m laiuse ribana. Supelranna piires võib ranna ehituskeeluvööndisse rajada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi lähtuvalt LKS § 38 lg 4 p-st 3. Planeeritavad terrassid päevitamiseks ja jalgteed, s.h laudteed, on supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised. Ujuvplatvormid ja laudteed on samuti supelranda teenindavad puhkerajatised.

Supelranna rajamine Ranna pst 23 krundile toetaks piirkonna puhkamise võimalusi ja lisaks Orissaare alevikku kvaliteetse koha mereranna kasutamiseks ning avaliku juurdepääsu kallasrajale pääsemiseks.

Ranna pst 23 hoone on olnud ka varasemalt külastajate teenindamiseks mõeldud ning antud piirkond Orissaares on atraktiivne puhke- ja peatuspaik. Planeeringu elluviimine avaldab positiivset mõju piirkonna majanduslikele ja sotsiaalsetele näitajatele tänu külastajate lisandumisele piirkonda.

Planeeringualal on olemasolev juurdepääs, tehnovõrkude liitumised. Ala on ajalooliselt olnud inimtegevusest juba mõjutatud, tegu on olemasoleva asustusega. Naaberkatastriüksuste hoonestus on mere poolt vaadates sarnasel ehitusjoonel ja planeeringu elluviimine loob tulevikus tervikliku lahenduse. Planeeringuala lähiümbruses on ärimaa sihtotstarbega katastriüksused, mistõttu sobitub planeeritav tegevus piirkonna hoonestuslaadiga.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Lähtudes LKS §- 40 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Ranna kaitse üheks eesmärgiks on rannal asuvate looduskoosluste kui terviksüsteemide säilitamine, sh puittaimestik, taimekamar, mullastik, kogu elustik ja nende säilimiseks vajalikud keskkonnatingimused.

Detailplaneeringuala piirneb Väikese väina hoiualaga. Ehitustegevust hoiualale kavandatud ei ole.

Planeeringualaga piirnev mereala on laias ulatuses registreeritud kui väikeluige levikuala. Väikeluik on arvukaim läbirändav luigeliik Eestis ning tema kaitse tegevuskava kohaselt on Väikese väina hoiuala näol tegemist nimetatud linnuliigi kevadrändeaegse peatuskohaga. Väikeluikede kevadränne algab aprilli algul ning lõpeb mai teisel poolel. Sügisrände ajal jõuab väikeluik Eestisse oktoobri algul ning lahkub siit novembri keskpaigas. Planeeringuga on määratud (p. 9.1), et roostiku eemaldamist, süvendamist jms töid praegusel roostiku alal ei tohi teostada väikeluikede peatumisperioodil (aprill-mai ja oktoober-november) vältimaks võimalikke häiringuid. Supelranna kasutusaegset mõju väikeluige rändepeatuspaigale ei ole oodata, sest ranna ajaline kasutus ei lange Eesti kliimas kokku väikeluikede peatusperioodiga. Võimalikku veesõidukite (jetid, skootrid jms) kasutust rändeperioodil tuleb vältida.

Planeeringualast välja jäävale merealale on registreeritud ka kaitstavad veealused elupaigad liivamadalad (1110) ning liivased ja mudased laugmadalikud (1140).

Suur osa ehitustegevusest on kavandatud varasemalt täidetud alale. Osa supelranna alast soovitakse puhastada kõrkjatest ja kujundada krundi põhjaosa avalikuks supelrannaks. Rannaala on planeeritud üldjoones 25 m laiuse ribana. Keskkonnaamet oma 02.05.2023 kirjas nr 14-3/23/7614-2 on kirjutanud, et eeldatavalt on võimalik maaüksust merealale avada nii, et hoiualalt roo eemaldamine on vajalik vaid ca 30 m laiuse pääsu tegemiseks merele. Hoiualal roo eemaldamist planeeritud ei ole. Sellisel juhul mõju hoiuala linnustikule ja elupaigatüüpidele on minimaalne. Hoiuala on antud alal moodustatud nii, et maismaa osa hoiualasse ei kuuluks. Kuna vahepeelsel ajal on veepiir muutunud, sh roostik on laienenud rohkem merepoole, siis jääb seda ka hoiuala territooriumile. Roostik otseselt loodusdirektiivi kohane kaitstav elupaigatüüp ei ole.

Üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala rohevõrgustiku alale. Planeeritav krunt paikneb tiheasustuse Orissaare aleviku hoonestatud katastriüksuste vahel. Seega loomade liikumine alal on juba tugevalt häiritud ja planeeritava tegevuse elluviimine ei tekita täiendavaid takistusi.

LKS § 37 lg 2 kohaselt on ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Käesoleva planeeringuga on kavandatud hoonestusala ja sinna juurde kuuluvad tehnovõrgud ja juurdepääsutee lagedale alale. Suur osa planeeringualal olevast metsaalast säilitatakse.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ala on ajalooliselt olnud inimtegevusest tugevalt mõjutatud. Planeeritav ala paikneb tiheasustusega Orissaare alevikus. Planeeringuala piirneb olemasoleva tänavaga ning on olemas juurdepääs ja tehnovõrkude liitumised.

Suur osa alast on eelnevalt täidetud ja looduslikku ala ei ole võimalik enam taastada.

Olemasolev metsaala säilitatakse. Metsateed kavandatakse nii, et ei ole vaja metsa raadata.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarve Ranna pst 23 katastriüksusel ärimaa ja Ranna pst 25 katastriüksusel virgestus puhkeala. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ranna pst 25 ulatuses üldplaneeringu maakasutuse

juhtotstarbe puhke-virgestusmaast ärimaaks. Samas maa-alale kavandatakse puhkerajatisi sh avalik supluskoht, seega oma olemuselt on siiski tegemist puhke-virgestusmaaga.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ning kallasrajale juurdepääsu tagamine.

Kuna alale on kavandatud avalik supelrand, siis on tagatud ka läbi planeeringualal asuvate teede juurdepääs kallasrajale.

Lähtuvalt eeltoodust tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala planeeritaval krundil 25 meetrini käesoleva töö koostamise ajal kehtivast Põhikaardi kaldajoonest.

6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Maa-alal kehtib Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13. Üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarve Ranna pst 23 katastriüksusel ärimaa ja Ranna pst 25 katastriüksusel virgestus puhkeala. Kogu planeeringuala jääb rohekoridori alale.

Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Seega planeeringuala asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga soovitakse vähendada ranna ehituskeeluvööndit 25 meetrini rannajoonest. Tegu on LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete kirjelduse kohaselt on ärimaa kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad ning büroo ja kontorihoonete maad; puhke- ja virgestusmaaks on heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi (puhke-, spordi- ja kogunemisrajatisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Supelranna maa on üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Üldplaneeringuga on supelranna maadeks reserveeritud spordihoone taga olev rand ja Illiku laiul senini supluseks kasutatavad alad, kuid mitte planeeritav ala. Detailplaneeringuga on kavandatud Ranna pst 25 ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks puhke-virgestusmaast ärimaaks ja avaliku supelranna ala. Planeeringualale on kavandatud puhke-, tootlustus- ja majutustegevus ning avalik supelrand. Avaliku supelranna kasutamine eeldab avalikku juurdepääsu supelranna alale. Kuna katastriüksus on eraomandis, siis üldplaneeringujärgne sihtotstarve muudetakse ärimaaks. Sisult on planeeringuga kavandatu (avalik supelrand) vähemalt osaliselt puhke- ja virgestusmaa.

Planeeringualast põhjasuunas jäävad elamud paiknevad ca 20-35 m kaugusel veepiirist ja ning ida-kagu suunas jäävad elamud ca 20-70 m kaugusele veepiirist. Planeeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist 25 m rannajoonest, mis kauguse poolest sobitub olemasolevate elamute paigutusega. Lisaks on Ranna pst 25 krundi puhul tegemist juba varasemalt suures osas täidetud maa-alaga (v.a metsala) ning looduslikku ala seal taastada ei ole enam võimalik.

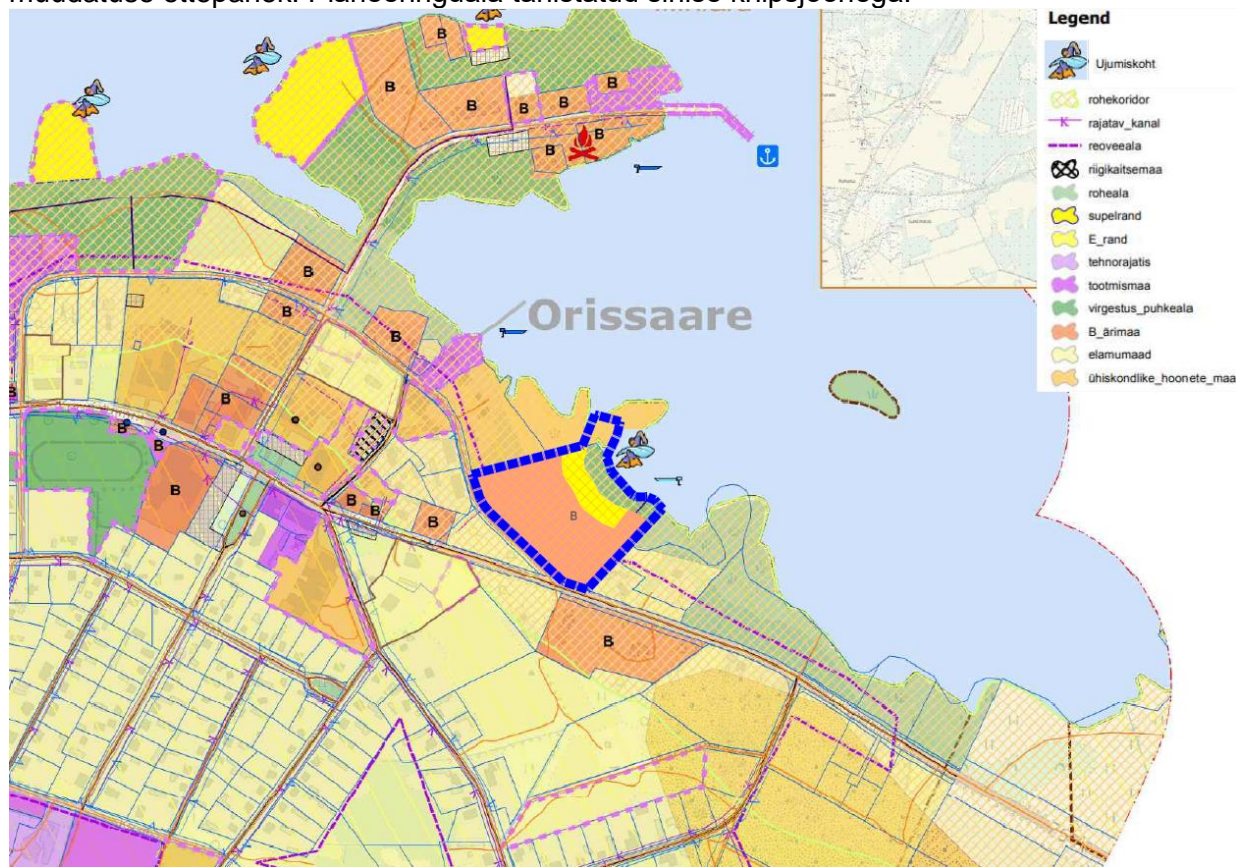
Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Lähtuvalt kirjeldatust tehakse käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise ettepanekud:

- Puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve muudetakse osaliselt ärimaa juhtotstarbeks ja osaliselt supelranna maaks.
- Planeeringualale määratakse avaliku supelranna ala.
- Ranna ehituskeeluvööndi piir muudetakse planeeringuala piires kuni 25 meetrini Käesoleva töö koostamise ajal kehtivast Põhikaardi kaldajoonest.

Muudatused kantakse Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu kaardile ning supelranna osas seletuskirja p 3.1.5 ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas seletuskirja p 7.2.

Joonis 6 Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu Orissaare aleviku kaardi muudatuse ettepanek. Planeeringuala tähistatud sinise kriipsjoonega.



7. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 4 Planeeringujärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub kallasrada

	kaldast		
Veeseadus	20 m põhikardi rannajoonest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseadus Käesolev detailplaneering	25 m Põhikaardi rannajoonest,	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
Looduskaitseadus	200 m Põhikaardi rannajoonest	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub ranna piiranguvöönd
Veeseadus	10 m salvkaevust	KOV	Planeeringualal asub salvkaev ja selle hooldusala
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m ning tänava kaitsevöönd 10 m sõiduraja välimisest servast	Transpordiamet Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb Tumala-Orissaare-Väikese väina teega ja Ranna puisteega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Kliimaministri määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud
Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Ühiskanaliseerimise reoveepumpla kuja 20 m	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paikneb reoveepumpla
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektri- ja siderajatisest ning 0,4 kV maakaablist ja sidekaablist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektrikapp, 0,4 kV maakaabel, sidekapp ja sidekaabel
Ruumiandmete seadus Keskkonnaministri määrus nr 50 Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord	Pinnases ja looduslikus kivil paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmest.	Maa-amet Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal on riikliku geodeesiaavõrgu kohaliku võrgu märgi kaitsevöönd

8. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Ranna pst 23	Saaremaa vald	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud avalik supelrand ja juurdepääs kallasrajale	Määratakse ehitusprojektiga

9. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonnamõju eelhindamine

Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringu algatamise otsuse juurde on koostatud keskkonnamõju eelhindamine. Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevuse elluviimisega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust alata.

Planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav 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.

- Planeeringuala piirneb Väikese väina hoiualaga. Planeeringualaga külgnev mereala on väikeluige (II kaitsekategooria linnuliik) oluline rändepeatuspaik KLO9121531. Tegu on tähtsaima peatusalaga Saaremaal. rannikul on Väikeluige olulisemad ohutegurid on: 1) Häirimine. Kuna väikeluigele sobiv madalaveeline osa rannikul on suhteliselt kitsas, siis toituvad luigid väga lähedal rannikule ja on häirimise suhtes äärmiselt tundlikud (eriti kevadrändel); 2) Toitumisalade seisundi halvenemine. Väikeluigid sõltuvad rände ajal väga oluliselt heast rändepeatuskohast, kus oleks kättesaadav kõrge proteiinisaldusega toit. Ohustavad ka muutused maakasutuses ja veekogude eutrofeerumine. Väikeluikede kevadränne algab aprilli algul ning lõpeb mai teisel poolel. Sügisrände ajal jõuab väikeluik Eestisse oktoobri algul ning lahkub siit novembri keskpaigas. Roostiku eemaldamist, süvendamist jms töid praegusel roostiku alal ei tohi teostada väikeluikede peatumisperioodil (aprill-mai ja oktoober-november) vältimaks võimalikke häiringuid. Supelranna kasutusaegset mõju väikeluige rändepeatuspaigale ei ole oodata, sest ranna ajaline kasutus ei lange Eesti kliimas kokku väikeluikede peatusperioodiga. Võimalikku veesõidukite (jetid, skootrid jms) kasutust rändeperioodil tuleb vältida.
- Kuna roostik võib olla erinevate linnuliikide jaoks pesitsuskoht, siis ei tohi roostiku eemaldamist teha perioodil 01.04-15.07 (pesitsusperiood).

- Töid veekogus ei tohi teostada kalade aktiivsel kude- ja rändeajal: kalade aktiivsel rände- ja kudeajal meres 01.03-31.05 ja 15.09- 31.12.
- Kui süvendatud pinnas paigutatakse maismaale, tuleb seda teha viisil, mis välistab süvenduspinnase tagasi valgumise veekogusse. Süvenduspinnast ei või paigutada üleujutusale. Setted tuleb paigutada veepiirist vähemalt 10 m kaugusele. Setted peab planeerima maapinnale võimalikult ühtlase õhukese kihina (kuni 10 cm), mis võimaldaks taimestikul kihist läbi kasvada.
- Tööde teostamise käigus tuleb maksimaalselt vältida heljumi teket ja levikut ning teostada töid veekogus võimalusel madalveeperioodil, st maist kuni septembrini. Heljumi edasikandumise vältimiseks kasutada näiteks tõkkekardinaid, settepuūdureid, pinnastammide kindlustamiseks liivakotte jms.
- Kasutada tuleb ainult töökorras tehnikat, keelatud on kütte- ja määrdeainete sattumine vette ja pinnasesse. Avarii ja reostuse tekkimisel tuleb operatiivselt reostuse edasine levik tõkestada, reostus likvideerida ning teavitada sellest esimesel võimalusel Keskkonnaametit.
- Süvendustöid ja roostiku eemaldamist teostada lähtudes põhimõttest, mida lühema ajaga töid ellu viiakse, seda lühemalt mõjutab see vee-elustikku.
- Üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala rohevõrgustiku alal. Planeeritav krunt paikneb tiheasustuse Orissaare aleviku hoonestatud katastriüksuste vahel. Seega loomade liikumine alal on juba tugevalt häiritud. Rohevõrgustiku senise toimimise säilitamiseks ei ole lubatud piirete rajamine metsaalale ja planeeritud rannaalale. Lisaks sellele leevendab planeeritava tegevuse mõju olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogiatele nõuetele.
- Supelranna rajamisel ja kasutamisel lähtuda sotsiaalministri 03.10.2019 määrusest nr 63 „Nõuded suplusveele ja supelrannale¹“.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). 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.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Avalikult kasutatavas ruumis näha ette jäätmete liigiti kogumise võimalused.

9.2 Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimine avaldab pigem positiivset mõju piirkonna majanduslikele ja sotsiaalsetele näitajatele tänu külastajate lisandumisele piirkonnas. Lisaks hakkab kavandatav tegevus eeldatavalt pakkuma töökohti. Ranna pst 23 hoone on olnud ka varasemalt külastajate teenindamiseks mõeldud ning antud piirkond Orissaarest on atraktiivne puhke- ja peatuspaik. Kohalik rahvas saab juurde suplus- ja puhkekoha, mis asub aleviku keskuse läheduses.

Võib eeldada, et planeeritud tegevusel on positiivne sotsiaal-majanduslik mõju.

9.3 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad II kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s.

Maa-ameti geoportaali kaardirakenduse andmetel asuvad lähimad tuletorje veevõtukohad Kuuse põik 2 katastriüksusel ca 200 m kaugusel planeeringualast ning Kuivastu mnt 37 katastriüksusel ca 250 m kaugusel planeeringualast.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

9.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

10. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste liitmine. Kehtestatud planeering on aluseks Ranna pst 23 katastriüksuse moodustamisel ja sihtotstarve määramisel ning planeeritavale krundile ehitiste rajamisel.
3. Planeeritavate ehitiste koos tehnorajatiste ja parklaga projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse ,teede ja parkimise lahendus.
Enne ehitusloa väljastamist peab olema sõlmitud kohaliku omavalitsusega isikliku kasutusõiguse leping kallasrajale juurdepääsuks.
4. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
5. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema valmis ja kasutusele võetud hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamise ajaks.

11. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus 0-60 m² ja üle 60 m² hoonetele. Ehitusseadustiku järgi on hoone väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehtis. Alale on kavandatud kahes suuruses majutustelgid. Väikesed majutustelgid võetakse talveks maha, suurtel majutustelkidel jääb tualeti ja pesuruumi osa püsivalt püsti. Käesolevas planeeringus loetakse väikesed majutustelgid ja suured majutustelgid koos pesuruumi ja tualetiga hoone tunnustega ehitisteks.

Krundi pindala:	18156 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Supelranna maa PR minimaalselt 10% Metsamaa MM
Hoonete suurim lubatud arv:	38 (sh ca 15 suurt majutustelki ja 15 väikest telki)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	8,5 m, majutustelgid 5,5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	2200 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, alla 20 m ² katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada

naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.