

**Saare maakond, Saaremaa vald, Orissaare alevik,
Võidu tn 22 detailplaneering**



**PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond
93819

HUVITATUD ISIK:

EstNor Arendus OÜ, registrikood: 11211601
Miku tee 10, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond 75413
E-mail: renee@estnor.ee
Telefon: +372 506 0596

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, Tallinn, Kristiine linnaosa, Harju maakond 10615

ARHITEKT:

Ive Pungar

PROJEKTIJUHT:

Ege Netse
ege@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

Sisukord

1. SISSEJUHATUS	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	7
4. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	7
4.1. Planeeringu eesmärk	7
4.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	7
4.3. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	7
5. KAALUTULUSED, VASTAVUS ORISSAARE ALEVIKU JA ORISSAARE VALLA SISEMAA ÜLDPLANEERINGULE, VASTAVUS SAARE MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+	8
5.1. Kaalutlused	8
5.2. Vastavus Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringule	10
5.3. Vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+	11
6. PLANEERINGULAHENDUS	11
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala	11
6.2. Planeeritav ehitusõigus	12
6.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	12
6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	12
6.5. Avalik ruum	12
6.6. Piirded	12
6.7. Teed ja parkimiskorraldus	13
6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
6.9. Tuleohutusnõuded	14
6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine	15
6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	15
6.12. Servituutide seadmise vajadus	15
7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	16
7.3. Elektrivarustus	16
7.4. Soojavarustus	16
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	17

8.1 Eessõna	17
8.2 Kavandatava tegevusega kaasnev oht	17
8.3 Müra ja vibratsioon	17
8.4 Põhjavee kaitse	18
8.5 Radooniriski vähendamise võimalused	18
8.7 Krundi ehitusõigus	18
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	19
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	20

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

III LISAD

Teostatud uuringud:

1. topo-geodeetilise alusplaan; koostas OÜ HADWEST, 17.06.2024, töö nr T-24-273;
2. Võidu tn 22 ala puittaimestiku hinnang; koostas Dendro SJ OÜ, 13.03.2025 a.

IV TEHNILISED TINGIMUSED

1. 18.02.2025 AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 3158
2. 19.02.2025 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 490693
3. 21.03.2025 Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39527797

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringuga planeeritakse Võidu tn 22 katastriüksusele (katastritunnus 55001:008:0020) korterelamu, määratakse ehitustingimused ja -õigus (ehitiste suurim ehitisealune pind ja ehitiste arv krundil). Maakasutuse otstarvet ja krundi piire ei muudeta. Planeeringuala suurus on 5166 m² (ca 0,5 ha).

2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

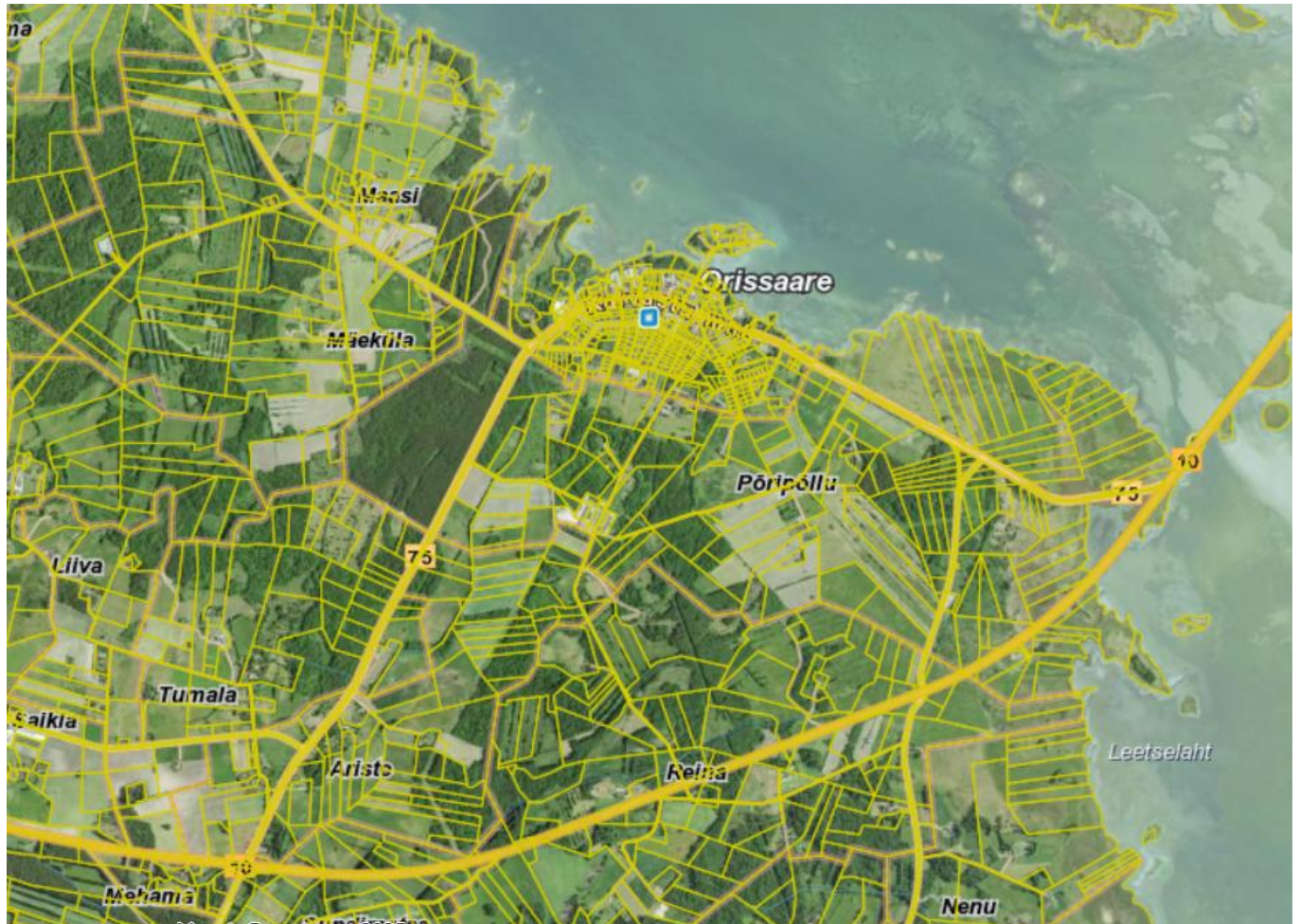
- Saaremaa Vallavalitsuse 14.01.2025 nr 2-3/28 korraldus „Orissaare alevikus Võidu tn 22 detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega;
- Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94);
- Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus“;
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vastu võetud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50)
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismäärused;
- „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“ (vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrusega nr 26);
- „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“ (vastu võetud Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrusega nr 14);

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala asub Saaremaa vallas, Orissaare aleviku keskosas. Planeeringuala hõlmab Võidu tn 22 katastriüksust (tunnus 550011:008:0020). Planeeringuala suurus on 5166 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Planeeringuala asukohaskeem



3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Võidu tn 22 – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 03.06.2025):

- katastriüksuse tunnus: 55001:008:0020;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 5166 m².

Planeeringuala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad katastriüksusel alljärgnevad ehitised:

Elamu – ehitisregistri kood 106013347, ehitisealuse pinnaga 124 m²;

Kuur – ehitisregistri kood 106013348, ehitisealuse pinnaga 45 m² (vare);

Pesuköök – ehitisregistri kood 106013349 ehitisealuse pinnaga 16 m²;
 Kasvuhoone- ehitisregistri kood 220384144;
 Bassein- ehitisregistri kood 220384145;
 Kaev- ehitisregistri kood 220384146;
 Kõnnitee- ehitisregistri kood 220384147;
 Värav- ehitisregistri kood 220384148.

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Planeeringuala piirneb üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarvetega katastriüksustega. Võidu ja Koidu tänava ääres asuvad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused.

Lähipiirkonnas asub Koidu tn 2 katastriüksusel korterelamu, Võidu tn 32 katastriüksusel ridaelamu. Ülejäänud suurema ehitisealuse pinnaga korterelamud asuvad teisel pool Kuivastu maanteed.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Koidu tänav L1	2049 m²	55001:008:0381	transpordimaa 100%
Võidu tänav	17378 m²	55001:008:0372	transpordimaa 100%
Kuivastu mnt 24a	14684 m²	55001:008:0366	üldkasutatav maa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Koidu (nr 5500055) ja Võidu (nr 5500051) tänavatelt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Katastriüksusel paikneb elektrimaakaabelliin, elektri liitumiskilp ja kaev. Võidu tänaval paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustik, sidekaabelliin.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Hoovi piiravad neljast küljest erineva kõrguse, tiheduse ja dekoratiivsusega ca 60 aasta vanused okaspuude read. Nii piiridel kui ka hoovis kasvavad ridade ja gruppidega keskealised elupuud, lisaks erineva tihedusega kuuskedede read ida-, põhja- ja lääneservas. Lehtpuudest kasvavad uuringualal mõned tammed, vahtrad, kased ja viljapuud, lisaks erinevad ilu- ja marjapõõsad.

Võidu tänava ääres idapoolses lõigus kasvab madal pügatud elupuuhekk, läänepoolses kõrge pügamata elupuude topelt rida. Kinnistu põhja-, ida- ja läänepoolsele on väljapoole istutatud kuused, hoovi poole nendega peaaegu paralleelselt kohati väga tihedalt elupuud. Staadioni servas kasvavad puuderead on tormikahjustuste vm põhjustel lünklikud ning praegugi osaliselt või täielikult murdunud puudega. Mitmeid elupuude gruppe kasvab ka hoovis segamini vanade õunapuudega.

Ligikaudu pool puittaimestikust hinnati perspektiivseks ja haljastuslikult oluliseks (III väärtusklass) ja pool väheväärtuslikuks (peamiselt haigustest, vigastustest või hooldamatusest kahjustatud puud ja põõsad – IV vkl). Vaid üksikud puud ja põõsad hinnati väärtuslikuks (II vkl – noor ja vana tamm, noor ja vana kask,

kaks kooskasvavat vana ja neli noort elupuud ning üks väike pukspuupõõsas). Aed ja taimed on olnud aastaid hooldamata.

3.7. Kehtivad piirangud

- Elektri liitumiskilp, kaitsevöönd 2 m laiuselt;
- Sidekaabeliin, kaitsevöönd 2 m laiuselt.

4. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

4.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kuni kahekorruselise korterelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Alale ei ole varem detailplaneeringut koostatud.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja lähiümbruses paikneva ning planeeritud hoonestusega.

4.2 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Saaremaa vallas, Orissaare alevikus, Võidu tn 22 katastriüksusel. Katastriüksus asub Koidu ja Võidu tänava nurgal, juurdepääs alale on võimalik mõlemalt tänavalt. Põhja- ja idaküljel piirneb ala üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksusega, kus paikneb staadion. Lähiümbruse hoonestuse osas on Võidu ja Koidu tänava ääres valdavalt väikesemahulised kahekordsed üksikelamud ning mõned kortermajad. Eramute puhul on domineerivaks katusetüübiks viilkatusega lahendus. Orissaare alevikus paiknevad ka teenindusasutused, spordihoone, kool ja lasteaed, mis tagavad piirkonna elanikele vajaliku infrastruktuuri.

Korterelamud ja ühepereelamud vahelduvad, mistõttu kavandatav 850 m² suurune kahekorruseline korterelamu sobitub olemasolevasse hoonestusmustrisse ning piirkonna üldise mõõtkava ja arhitektuurilise karakteriga. Hoonet iseloomustav kõrgus jääb piirkonna hoonete üldisesse suurusjärku, võimaldades säilitada piirkonna ühtset ilmet, kuigi pindala poolest on kavandatav hoone olemasolevatest hoonetest suurem.

4.3 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritava ala arengu eesmärgid on järgmised:

- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;

- kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

5. KAALUTULUSED, VASTAVUS ORISSAARE ALEVIKU JA ORISSAARE VALLA SISEMAA ÜLDPLANEERINGULE, VASTAVUS SAARE MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+

5.1 Kaalutlused

Planeeringuala asub Orissaare alevikus, mis vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, kui soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet. Kavandatav korterelamu on ehitusloakohustuslik hoone. Lisaks on PlanS § 125 lõike 2 alusel detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringus on toodud, et juhul, kui taotletakse tavapärasest oluliselt erinevat hoonete kõrgust, ehitusalust pinda või arhitektuurilahendust, siis lahendatakse küsimus läbi detailplaneeringu. Kuna alगतatava detailplaneeringuga planeeritakse piirkonnas olevate üksik- ja korterelamutega võrreldes suurema ehitisealuse pinnaga korterelamut, siis tuleneb ka üldplaneeringust planeeringu koostamise kohustus.

Tulenevalt üldplaneeringu visioonist on ruumilise arengu üheks põhimõtteks alevikus väike- ja korterelamumaade laiendamine ning nende varustatuse tagamine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Vastavalt üldplaneeringule on ainuke tiheasustusala maareformi seaduse mõttes Orissaare alevik oma administratiivpiirides ja see on ka detailplaneeringu kohustusega ala.

Detailplaneeringuga soovitakse suurendada üldplaneeringus toodud hoonete suurimat ehitisealust pinda 250 m²-lt 850 m²-ni, et planeerida korterelamut koos abihoonetega. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1.1. toodule võib hoonete arvu ja ehitusalust pinda suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutlusotsuse alusel.

Seega ei ole planeeritav tegevus hoonete suurima ehitisealuse pinna suurendamise osas üldplaneeringu muutmine ja tegu on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Võidu tn 22 katastriüksus asub üldplaneeringu kohaselt elamumaal, mida saab käesoleval juhul nimetada ka väikeelamumaaks ehk on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel. Tegevusega planeeritakse kuni kahekorruselist korruselamut kompaktse hoonestusega alal. Detailplaneering on juhtotstarbe osas samuti üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldplaneeringu visiooni ruumilise arengu üheks põhimõtteks on alevikus väike- ja korterelamumaade laiendamine ehk siis üldplaneering toetab korterelamute arendamist. Kuna Saaremaa valla üks eesmärke on maapiirkondade elavdamine, siis korterelamu planeerimine toetab seda eesmärki.

Planeeringuala lähipiirkonnas asub Koidu tn 2 katastriüksusel korterelamu (kõrvalhoonetega kokku ehitisealuse pinnaga ca 170 m²) ja ca 140 m kaugusel Võidu tn 32 katastriüksusel ridaelamu (ehitisealuse

pinnaga 401 m²). Ülejäänud suurema ehitisealuse pinnaga korterelamud (ehitisealuse pinnaga ca 400-500 m²) asuvad teisel pool Kuivastu mnt-d, linnulennult ca 250 m kaugusel. Võidu tn 22 lähipiirkonnas asuvate üksikelamute ja kõrvalhoonetega hoonestatud katastriüksustel asuvate hoonete ehitisealused pinnad kokku jäävad vahemikku ca 130 – 280 m². Lisaks asub piirkonnas (üle Kuivastu mnt 2a katastriüksusel asuva korvpalliplatsi linnulennult vaadatuna vähem kui 100 m kaugusel) kaubandushoone ehitisealuse pinnaga ca 1650 m².

Võidu ja Koidu tänava ääres on väikesemahulised kahekordsed üksikelamud ja mõni kortermaja. Kavandatav kahekorruseline korterelamu sobitub hoonestuse üldisesse mõõtkavasse, võimaldades säilitada piirkonna ühtset ilmet. Planeeritav korterelamu on küll oma pinnalt olemasolevatest era- ja korterelamutest suurem, kuid kõrguse poolest jääks samasse suurusjärku.

Kehtiv üldplaneering on koostatud ligi 15 aastat tagasi, ning selle eesmärgid ja ruumilise arengu põhimõtted vajavad ülevaatamist ning asjakohasel juhul saab kaaluda üldplaneeringus toodud parameetrite muutmist. Alates 2009. aastast on muutunud piirkonna sotsiaalmajanduslik olukord ja uued arenguvajadused eeldavad paindlikumat lähenemist. Arengusuunad vajavad ülevaatamist, et arvestada tänapäevaste vajaduste ja võimalustega. Planeeringuala asub Võidu ja Koidu tänavate nurgal, kuhu on juurdepääs mõlemalt tänavalt. Põhjakiüljel piirneb ala üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksusega, kus asub Orissaare staadion, mis suurendab elamispinna atraktiivsust ja loob head võimalused rekreatiivseks kasutuseks.

Orissaare alevikus asuvad olulised teenindusasutused, spordihoone, kool ja lasteaed, mis toetavad piirkonna elujõulisust. Korterelamu rajamine parandab eluasemevalikut ja võimaldab rohkematel inimestel kasutada neid mugavalt ligipääsetavaid teenuseid, kuid samaaegselt elada maalises piirkonnas. Orissaare alevik on Ida-Saaremaa keskus ja hea ühendusega nii Kuressaarest kui ka Muhu saarelt ja mandri-Eestilt tulijatele.

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.

Korterelamu rajamine tiheasustusalale tagab tõhusa maakasutuse, vähendades vajadust laiendada ehitustegevust uutele või asustusest väljaspoole jäävatele aladele. Lisaks aitab staadioni vahetu lähedus säilitada tasakaalu elamute ja rekreatsioonialade vahel.

Korterelamu planeerimine toetaks Orissaare aleviku kui kaasaegse, atraktiivse ja jätkusuutliku elukeskkonna arengut. Kortelramu arendamine sobitub piirkonda arvestades ala ja lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub 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. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju

strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

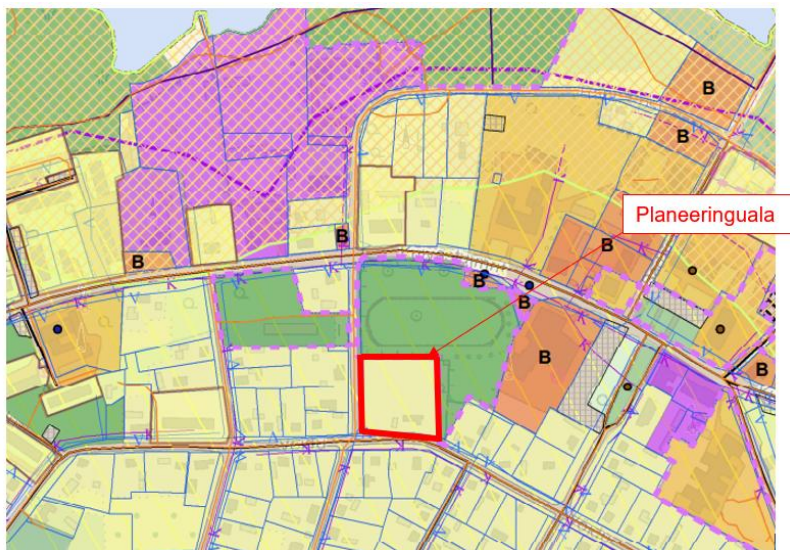
5.2 Vastavus Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringule

Alal kehtib Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13).

Üldplaneering sätestab ehitamise printsiibid tiheasustuses. Vastavalt üldplaneeringu kaardile paikneb katastriüksus elumumaa juhtotstarbega alal, millele on lubatud anda kuni 25 protsendi ulatuses ärimaa kõrval otstarve. Planeeringuala paikneb Orissaare väärtuslikul maastikul.

Olemasolevatele elamualadele ehitamisel tuleb järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi elumumahtusid, ehitusmaterjale, arhitekturseid lahendusi ning hoonestuse tihedust ja -struktuuri. Üldplaneeringus on toodud, et krundil võib olla hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 250 m² ja juhul, kui taotletakse tavapärasest oluliselt erinevat hoonete kõrgust, ehitusalust pinda või arhitektuurilahendust, siis lahendatakse küsimus läbi detailplaneeringu. Samas võib üldplaneeringu kohaselt hoonete arvu ja ehitusalust pinda suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutlusotsuse alusel.

Üldplaneeringu koostamise ajal kasutati ehitusseaduse mõistet ehitusalune pindala. Käesoleval juhul kasutatakse kehtiva ehitusseadustiku mõistet ehitisealune pind.



Joonis 1. Väljavõte Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu kaardist



Detailplaneering teeb ettepaneku lähtuvalt katastriüksuse suuruselt suurendada ehitisealust pinda kuni 850 m² ühe korterelamu rajamiseks.

5.3 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, kiviunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

Väärtuslikuks maastikuks nimetatakse maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike säilitamisega ja detailplaneering vastab esitatud tingimustele. Planeeringuga säilitatakse olemasolev maaüksuse suurus ja kuju. Olemasolevad teed säilitatakse.

6. PLANEERINGULAHENDUS

6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Katastriüksuse piire ei muudeta.

Katastriüksus on elamumaa sihtotstarbega. Katastriüksuse suurus on 5166 m².

Planeeritav uus hoonestusala on määratud Võidu tänava poolsest katastriüksuse piirist 7 m, põhjapoolsest piirist 15 m ja külgedelt 5 m kaugusele. Võidu tänava poolsest küljest on hoonestusala nihutatud 7 m kaugusele jättes hoone ette laiema haljasala rajamise võimaluse. Hoovi tagaosas 15 m laiusel alal säilib enamuse kõrghaljastusest.

Hoonestusala suurus ja kaugused on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.2. Planeeritav ehitusõigus

Krundi ehitusõigus määratakse vastavalt PlanS § 126 lg-le 4.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve / katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nendelubatud puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind põhihoone/abihoone	Hoonete lubatud max kõrgus põhihoone/abihoone
1	EEk 100%/E 100%	3 (1/2)	850 m ²	9 m/5 m

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide hoonete suurimat lubatud pinda.

Prügimaja ja kaetud jalgrattaparkla ehitisealuse pinna sisse ei ole planeeritud.

6.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Katusekalle: korterelamul 0 – 45° kaldega

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m / abihoone 5 m

Maksimaalne korruselisus: 2

Välisviimistluse materjalid: fassaadil kombineeritud materjalid, fassaadiplaat puitkiud ribidega

Katusematerjal: PVC või SBS rullmaterjal, täpsustub ehitusprojektiga

Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Katusekattematerjalid ja fassaadi viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Päikesepaneelid on lubatud paigaldada üksnes ehitiste katustele.

Olemasolev hoonestus on planeeritud lammutada.

6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

6.5. Avalik ruum

Avalikku ruumi hõlmab sissesõit krundile Koidu tänavalt ja jalakäijate juurdepääs Võidu tänavalt.

6.6. Piirded

Piirdead ehitada krundi piirile. Piirete kõrgus tänavapoolses osas ja idaküljel kuni 1,6 m. Kuivastu mnt 24a, staadioni poolsele kinnistu piirile (põhjakülg) kuni 2m kõrgune võrkaed. Eelistatud on haljaspiirded, mida võib rajada koos piirdeaia. Täpne piirdeaia lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

6.7. Teed ja parkimiskorraldus

Põhijoonisel on näidatud olemasolev juurdepääs krundile.

Nõuded kohalikult teelt mahasõidu rajamiseks:

1. Projekti asendiplaanil näidata vastava tingmäärgiga mahasõit kinnistule Koidu tänavalt (tee nr 5500055), teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.
2. Ristumiskoha rajamisel tuleb lähtuda mahasõidu tüüpjooniste Tüüp I-st.
3. Tagada ristumiskohas sademevete ärajuhtimine teede katetelt ja muldkehast.
4. Ristumiskohal tagada kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi Normid) kohased nähtavuskaugused, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
5. Ehitustööde teostamise järgselt tagada teekatete ja teega külgneva ala korrastamine.
6. Ristumiskoha ehitamisel taastada vallatee katted, muldkeha nõlvus, teepeenrad kindlustada purustatud kruusa või killustikuga ja nõlv kindlustada kasvupinnasega.
7. Ristumiskoha ehitamisel tagada liiklusohutus, järgides MTM määrust nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.
8. Ristumiskoha ehitamise kulud kannab huvitatud isik.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojektiga. Elektriautode laadimistaristuga varustatavate parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektiga, vastavalt EhS § 65¹.

Jalgrataste parkimine

Planeeritud on 15 jalgratta parkimiskohta. Rattaparkla täpne asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav korterelamu		
1-2 toaline	9 korterit = $9 \times 1,5 = 14$	14
3-5 toaline	8 korterit = $8 \times 1,7 = 14$	14
Jalgrataste parkimine	$1/100 = 1408:100$	15
Planeeritaval maa-alal kokku	28	28

6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Likvideeritava haljastuse täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Lahenduse koostamisel tuleb arvestada dendrouuringuga ja lähtuda tingimusest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastusega osa. Staadionipoolne kõrghaljastusega puhverala

säilitada. Korterelamu õueala kavandada kaasaegsete ruumielementidega ning funktsionaalne (viibimiskohad, mänguala, jms) ja esteetiline. Uushaljastuse kavandamisel tuleb arvestada taimede sobivust piirkonda. Võidu tänava äärse piirdena eelistada lehtpõõsahekki ja/või muud piirkonnale omast lahendust. Parklaala(d) liigendada või piiritleda haljastusega. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad. Ehitustingimused ja projekteerimisjuhised“ nõuetele.

Korras- või ehitustöödel tuleb arvestada eelkõige säilitatavate puude juurestikega. Puude kaitsemeetmete planeerimisel tuleb juhendada EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) soovitustest.

Katastriüksuse Koidu tänava poolisel küljel olev kuklase pesa tuleb ümber kolida. Pesa kolimiseks on parim aeg märtsis ja aprillis.

6.9. Tuleohutusnõuded

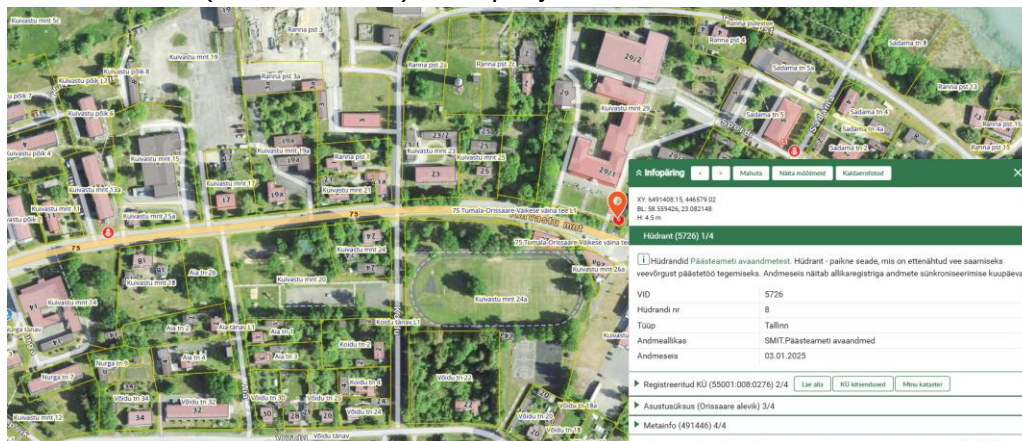
Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tuletõrje veevõtukoht tuleb lahendada vastavuses Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Planeeringuga on elamu hoonestusala kavandatud vähemalt 10 meetri kaugusele ja abihoonete hoonestusala üksteisest vähemalt 8 meetri kaugusele. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 meetrit ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit tuleb rajada vastava piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 meetri kaugusele olevast hoonest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Koidu (siirdekate 2x pindamisega) ja Võidu tänavalt. Koidu tänava laius on 4,1 meetrit ja juurdepääs on 5,5 meetrit lai (vt joonis AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Täpne juurdepääs lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Lähim hüdrant (VID 5726, nr 8) asub põhjasuunal Kuivastu mnt 29 maaüksusel.



6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega korteriühistu sõlmib vastava lepingu.

Vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaber katastriüksuse piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

Prügimaja projekteerimisel võtta arvesse, et see mahutaks piisava varu ja suurusega liigiti kogumise konteinereid.

Prügimajale tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs jäätmeveokiga, järgides Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

6.12. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

Tabel 4. Servituutide seadmine.

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
Võidu tn 22	Elektrilevi OÜ	Elektri maakaabelliin 2 m laiuselt

7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude täpne lahendus antakse järgnevas projekteerimise etapis. Selle koostamisel arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud esmane lahendus, mis täpsustub hoone ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt 28.02.2025. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3158.

Veevarustusega liitumine on planeeritud krundil asuva veetorustiku (De 32) baasil.

Vajadusel asendada olemasolev liitumistorustik ja tõsta liitumispunktiks olev maakraan krundi piirist ca 1 m avalikule maale.

Krundil liitumispunktiks on krundil asuv kanalisatsioonikaev K189. Vajadusel asendada olemasolev liitumiskaev ja paigaldada krundi piirist ca 1 m avalikule maale.

Täpne lahendus antakse järgneva projekteerimise käigus ja vajadusel asendatakse või tõstetakse olemasolevad liitumispunktid avalikule maale.

Krundil asuv kaev likvideeritakse.

7.2 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Krundil kogutav sademevesi immutada oma krundil.

Vertikaalplaneerimise täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

7.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 490693, 19.02.2025 a.

Võidu tn 22 kinnistu liitumine elektrivõrguga lahendatakse olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Objekti elektrivarustuseks planeerida krundi piirile olemasoleva kilbi kõrvale 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp planeerida tarbija krundi piirile soovitatavalt teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

7.4 Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt maakütet, õhk-vesi soojuspumpasid.

Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1 Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

8.2 Kavandatava tegevusega kaasnev oht

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vm). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette näha.

Avariihohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

8.3 Müra ja vibratsioon

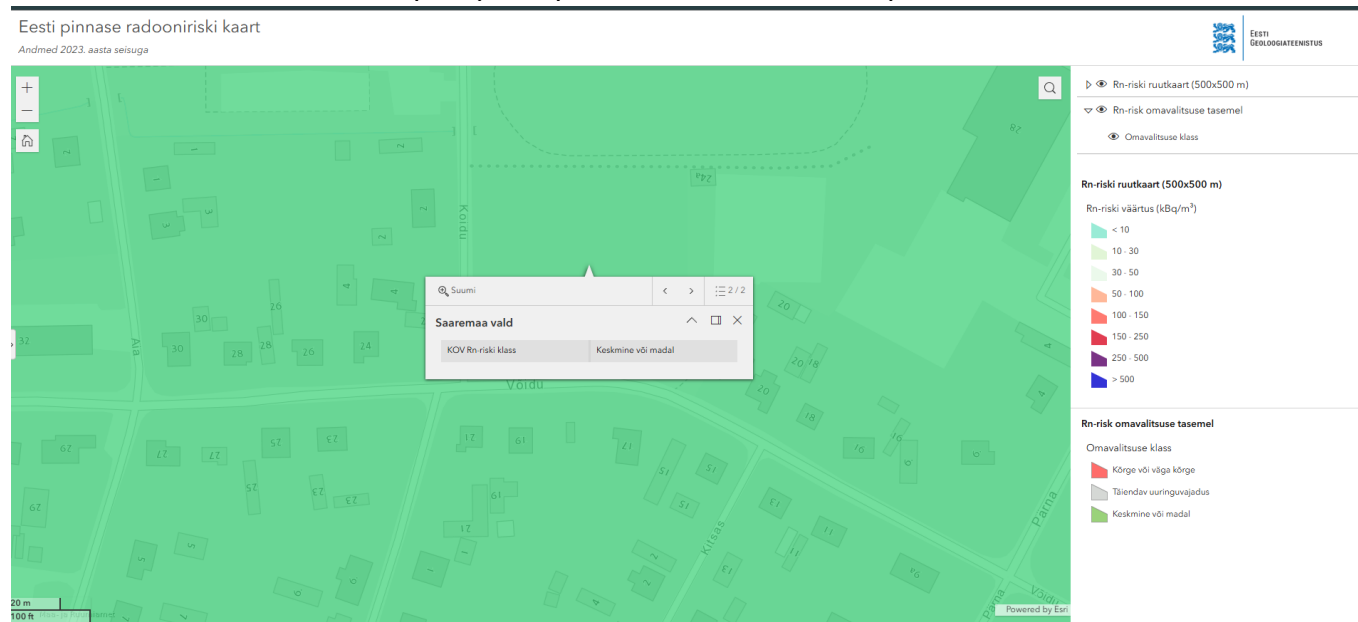
Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

8.4 Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on keskmiselt kaitstud põhjaveega ala. Püstitava hoone veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

8.5 Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb keskmise- või madala radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 10 – 50 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart).



8.6 Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

8.7 Krundi ehitusõigus

Krundi suurus	5166 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	EEK 100%
Hoonete arv	3 – 1 põhihoone, 2 abihoonet

Ehitisealune pind	850 m ²
Korruselisus	2k / -1k
Kõrgus	9,0 m / 5 m

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritava ühe kortermaja rajamisega kaasneb positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Orissaare alevikus paiknevad algkool, lasteaed, raamatukogu vms asutused. Samuti asuvad antud alevikus mitmed elukondlikke teenuseid pakkuvad ettevõtted. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et üksikelanike ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud. Planeeringulahendus näeb alale ette ühe kortermaja rajamise, kus on lubatud rajada kokku koos abihoonetega kolm hoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal teostatavatele ehitiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimishormidele.

Kõik projekteerimisega ning ehitamisega seotud kulud tasub planeeringu elluviimisest huvitatud isik. Krundisisesed trassid ning teed ja platsid lahendatakse koos hoonete ehitusprojektidega.

1) Servituutide seadmine

2) Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Hoonete ehitus ning kasutuslubade taotlemine. Hooneid teenindavad tehnoarajatised ja -trassid tuleb võtta kasutusele hiljemalt koos hoonete kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamisega – tehnoarajatiste isiklikud kasutusõigused peavad olema seatud enne neid tehnoarajatise tarbiva hoone või rajatise kasutusloa väljastamist.

Koostas

Ive Pungur

Arhitekt