

A.M.T. Invest OÜ

Tolli tänav 7, Kuressaare linn, Saare maakond
telefon 45 33738, 53963989
Tegevuslitsents: MTR nr. EEP000672

Töö nr. DP-0245

ORISSAARE VALD, RANNAKÜLA KÜLA, UUETALU KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING.



Algatamine: 22. jaanuari 2008 a., otsus nr. 192

Tellija: Orissaare vallavalitsus

Finantseeria: Eero Huurre

Detailplaneeringu koostaja: A.M.T. Invest OÜ

Esindaja: Sirje Lember

**KURESSAARE
2008**

KÖITE KOOSSEIS

1. Kooskõlastused
2. Seletuskiri

3. Graafiline osa
 - 3.1.1. Asukoha skeem
 - 3.1.2. Geodeetiline alusplaan
 - 3.1.3. Krundijaotusplaan DP-1
 - 3.1.4. Ruumilahenduse joonis DP-2
 - 3.1.5. Tehnovõrkude joonis DP-3
 - 3.1.6. Tee lõige 1-1 DP-4

4. Lähtematerjalid
 - 4.1. Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 192, 22. jaanuar 2008 a.
 - 4.2. Lähteülesanne
 - 4.3. Meie Maa kuulutus
 - 4.4. OÜ Jaotusvõrgu Saarte Regiooni tehnilised tingimused nr. 133661
 - 4.5. Maaüksuse plaan
 - 4.6. Saare Maakohtu kinnistusosakonna väljatrükk

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. LÄHTESITUATSIOON.....	4
3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	5
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	5
5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	5
6. TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED	6
8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	6
9. KRUNDIJAOTUS.....	7
10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED.....	8
11. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	9
12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	9

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

- Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:
Planeeritavaks objektiks on Orissaare vallas, Rannaküla külas asuv Uuetalu katastriüksus, suurusega 8,3 ha. Kinnistu reg. Nr. 285534, katastriüksuse tunnus 55001:001:0093.
- Planeeringu eesmärgid:
Kinnistu jagamine seitsmeks üksikelamukrundiks, sellega kaasnevate ehitustingimuste, servituutide vajaduste määramine, mehaanilise transpordiga liikumise teede, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine.

2. LÄHTESITUATSIOON.

Lähtematerjalideks on:

- Maareformiseadus
- Maakatastriseadus
- Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramiste aluste kinnitamine (Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrus nr. 36)
- Ehitusseadus
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Asjaõigusseadus
- Saare Maakonna Maakonnaplaneering
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering
- Orissaare vallavolikogu otsus nr. 192, 22. jaanuar 2008 a. detailplaneeringu algatamise kohta ning lisana lähtetingimused.
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan, koostatud jaanuaris 2008 a. OÜ A.M.T. Invest poolt.

Olemasoleva ruumi kirjeldus:

Planeeritavaks objektiks on Orissaare vallas, Rannaküla külas asuv Uuetalu katastriüksus, suurusega 8,3 ha. Katastriüksuse mõõdistusviisiks on aerofotogeodeetiline. Kinnistu pindala täpsustada peale detailplaneeringu kehtestamist.

Katastriüksus on hoonestatud. Katastriüksusel paiknevad elamu, ehitusaluse pindalaga 156 m² ja kuur ehitusaluse pindalaga 71 m².

Maa kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa-100%. Krundi omanik on Eero Huurre.

Uuetalu katastriüksus asub Rannaküla küla keskosas. Külas asub sadam ja vastavalt Orissaare Valla Rannaala Osaüldplaneeringule on sadama juurde planeeritud supluskoht. Väinamereni on Uuetalu katastriüksuselt ~350 meetrit. Rannaküla küla hõlmab miljööväärtuslikke hoonestusalasid.

Edela poolsest küljest piirneb Uuetalu katastriüks Rannaküla teega. Mõlemal pool küläteed on ehitatud kiviaed. Kiviaed on ehitatud ka risti üle kinnistu keskosa. Kagus piirneb kinnistu pinnasteega. Kinnistu loodepiiril kasvavad lehtpuud ja kadakad. Kinnistut läbib viis metsasihti.

Olemasolev elamu asub kinnistu edelaservas, Rannaküla tee servas. Hoonete ümbruse moodustab rohumaa. Elamu ümbruses kasvavad vanad õunapuud. Lagedam rohumaa on kinnistu loodeservas kuni kiviaiani. Katastriüksuse keskossa, alale mis jääb rohumaa ja kiviaia vahele, on istutatud männik. Kinnistu kirdepoolses osas kasvab segamets ja lehtpuu võsa.

Olemasoleva elamuni on toodud madalpingeõhuliin Tammiku katastriüksusel asuvast alajaamast.

Uuetalu katastriüksuse piirinaabriteks on loodes Kalda, Otikalda ja Rannamaa kü., kirdes Siili ja Pikana kü., kagus Laudamäe kü.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Uuetalu katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine seitsmeks üksikelamu krundiks. Planeeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine, moodustuvatele kruntidele ehitusõiguse määramine, teede ja liikluskorralduse määramine, parkimise, tehnovõrkude, rajatiste ja haljastuse planeerimine.

4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntidele rajatavate hoonete varustamiseks veega on planeeritud igale krundile rajada individuaalne veekaev elektripumbaga.

Hoonete heitveed juhitakse rajatavatesse individuaalsetesse kogumiskaevudesse. Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1,2 meetrit allapoole planeeritavat maapinda. Kanalisatsioonitoru paigaldamissügavus on vähemalt 0,6 meetrit. Krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitorustiku välisvõrgud lahendatakse koos ehitusprojektiga.

4.2. Side

Omanikul ei ole soovi liituda Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrguga.

4.3. Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon on väljastanud 23.01.2008a. tehnilised tingimused nr. 133661. Uuetalu katastriüksust läbib 0,4 kV õhuliin. Olemasoleval elamul on hetkel kehtiv 0,4 kV võrguühendus.

Uuetalu katastriüksusele planeeritakse lisaks olemasolevale elamule veel kuus elamukrunti. Nende varustamiseks elektrienergiaga näha ette toide Rannaküla 10/0,4 kV alajaama F2 Küla 0,4 kV õhuliinilt. Uus 0,4 kV toiteliin planeeritakse olemasolevalt õhuliinilt edela-kirde suunal piki planeeritud tee serva. Planeeritavale madalpingekaablile seada servituut. Täiendavalt näha ette perspektiivse 0,4 kV kaabli servituut (peale planeeritud liitumiskilpe) kuni planeringuala lõpuni edela- kirde suunal.

Liitumiskapid näha ette planeeritavate kruntide piiridele, tee serva, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitse nimisuuruseks planeeritakse 3x16A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Juurdepääs rajatavatele kainnistutele on planeeritud olemasolevat Rannaküla teelt. Planeeritud on ehitada uus kruusakattega juurdepääsutee, piki Uuetalu kinnistu kagupiiri. Rajatava juurdepääsutee teema-ala laiuks on 10 meetri, sõidutee laius 5 meetrit (joonis DP-4: tee lõige 1-1). Sõiduteele rajada iga 150 meetri kaugusele möödasõidu taskud. Parkimine toimub krundisiseselt.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldustegevust.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava maa-ala hoone projekteerimise käigus tuleb lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP 3. Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega. Tuletõrjekuja naaberkruntidepiirist on 5 meetrit.

Uuetalu krundile on planeeritud tuletõrje veemahuti, mahutuvusega 50 m³. Tee hoonestuseni peab olema sõidetav ja talvisel hooajal lumest puhastatud.

7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED

Planeeritavaks objektiks on Orissaare vallas, Rannaküla külas asuv Uuetalu katastriüksus. Orissaare Vallavolikogu poolt on 12. oktoobril 2005 aastal vastu võetud Orissaare Valla Rannaala Osaüldplaneering. Katastriüksus jääb osaplaneeringut hõlmavale alale. Vastavalt osaplaneeringule on nimetatud piirkond elamuala.

Antud piirkonnas on vähekaitstud ja kaitsmata põhjavesi. Heitvete immutamine on keelatud. Hoonete kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevude baasil. Igale krundile on planeeritud individuaalne veekaev. Veekaevu sanitaarkaitsevöönd on 10 meetrit.

Olemasolev elamu jääb alale, mille moodustab poollooduslik loopealne. Kavandatav tegevus soodustab niidu säilimise ja takistab ala kinnikasvamist. Kinnistu keskel olevale noore männikuga kaetud alale on planeeritud kolm elamukrunti. Ehituse käigus langetada ainult otseselt ehitustegevusele ette jäävad puud. Kinnistu kirdeossa on samuti planeeritud kolm elamukrunti. Selles piirkonnas kasvab võsa ja segamets. Elamute paigutamisel kruntidele säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

Kavandatava tegevusega ei kaasne välisõhu saastamist ega müra teket.

Sadeveed immutatakse krundi piires pinnasesse.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Orissaare valla jäätmekava
- Orissaare valla jäätmehoolduse eeskiri

Maa kasutajad on kohustatud korraldama jäätmeveo vastavalt Orissaare valla jäätmekäitluse kavale. Prügikonteinerid paigaldada juurdepääsutee serva. Tagada liigiti kogumine. Kruntide omanikel tuleb Orissaare vallaga sõlmida leping prügi äraveo korraldamiseks.

8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE

Hooned soovitavalt paigutada looduses sobivasse kohta, nt. planeeringus näidatud alale. Moodustatav juurdepääsutee katta kruusaga. Hoonete juurde viivad juurdepääsutee katta samuti kruusaga. Vastavalt omaniku soovile istutada mõned marjapõõsad, lilled jne. Hoonete projekteerimisel on soovitav lähtuda antud maastiku iseärasustest, olemasolevaid puid säilitada maksimaalselt.

9. KRUNDIJAOTUS

(Joonis DP-2: maakasutuse joonis)

Kinnistu pindala täpsustada peale detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Address	Pindala	ha sihtotstarve	Address	Pindala m ²	sihtotstarve
Uuetalu	8,3	maatulundusmaa	Uuetalu	13007	elamumaa
			Tammi	10481	elamumaa
			Kuuse	10051	elamumaa
			Kadaka	10484	elamumaa
			Toominga	13218	elamumaa
			Sireli	11792	elamumaa
			Pähkli	12105	elamumaa

10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

(Joonis DP-3: ruumilahenduse joonis)

Uuetalu kü, Tammi kü, Kuuse kü, Kadaka kü, Toominga kü, Sireli kü, Pähkli kü.

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa

Lubatud ehitiste arv krundil: kuni 3

Ehitiste koorruselisus: 1,5

Katusekalle: min. 37°

Harjajoon maapinnast: 8 m

Hoonealune pind: elamul maksimaalselt 250 m², kõrvalhoonetel maksimaalselt 200 m²

Katastriüksuse täisehitus: kuni 6%

Tulepüsisivusklass: TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega (min. 5 meetrit kinnistu piirist).

Välisseinad: Välisseinad ehitada kas puitkarkassist või sarnaselt ümbruskonna elamutele palkidest.

Viimistlismaterjalid: Soovitav kasutada ümbruskonna eluhoonetega samalaadseid viimistlusmaterjale.

Katus: roog või puitlaast.

Uuetalu katastriüksusel asuvad elamu ja kuur. Hoonestust on plaanis laiendada. Olemasolevate hoonete ümberehitamisel ja rekonstrueerimisel tuleb maksimaalselt säilitada hoonete esialgne välisilme ja terviklikkus. Tuleb järgida esialgseid ehitusprintsipe. Hoone autentsuse huvides tuleb säilitada, nii materjal kui detailide kuju. Säilitada või taastada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid - akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste, varikatuste ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal ja katuse kuju. Kui võimalik, tuleb säilitada ka kõik originaaldetailid - ukse- ja aknahinged, käepidemed, fassaadikujundus.

Ülejäänud kuuele krundile on samuti planeeritud ühepereelamud.

Hoonete ehitusel tuleb kasutada naturaalseid ehitusmaterjale. Vältida metall ja plastuste paigaldamist, plastakende paigutamist ning tehismaterjalide kasutamist välisviimistluses (plastvoodrid, kivi imitatsiooniga plekkkatused jne).

Rannaküla küla praegune hoonestus on ehitatud enne 1940 aastat. Uusi hooneid ei ole sinna külasse viimase 50 aasta jooksul ehitatud. Sellest tulenevalt on küla miljööväärtuslikult väga kõrgel tasemel. Uute hoonete rajamisel tuleb säilitada küla omapära. Lähtuma peab küla väljakujunenud struktuurist. Miljööväärtuslikel hoonestusaladel tuleb säilitada traditsioonilisi küla hoonestuse ja kujundamise elemente, hoonestuse struktuure ja maakasutust. Oluline on säilitada maastiku avatus ja vaated. Võimaluse korral taastada traditsioonilist maakasutust (kiviaiad, looduslikud niidud, karjatatavad looduslikud alad, poollooduslikud alad, külateed jne).

Uusi elemente (hooneid, rajatisi, teid, aedu jms) ja maakasutust tuleb sobitada vanaga nii, et ei tekiks ebakõla, ning ei rikutaks pöördumatult olemasolevaid väärtusi. Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%. Minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 meetrit. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada olemasolevaid piiranguid ja kujasid.

Kruntidele ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad kui 1,6 meetrit. Orissaare vallas on keelatud massiivsete plankaedade, läbipaistmatute aedade ja traatvõrkaedade ehitamine krundi piiretena.

Hoonetele koostada ehitusprojekt.

DP-0245-08

11. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	2 m mõlemale poole 0,4 kV elektriliini, s.o. 225 m ²		maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega (planeerimisseadus § 43 asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise § 152 osas).

Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapöues ning õhuruumis tehnovõrke ja rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveadmetikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitiseid), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paiknevaid tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata (ehitusseadus § 14).

Ruumiline ulatus rajataval 0,4kV elektrikaablil:

Uuetalu kü. - 164 m², Tammi kü. - 240 m², Kuuse kü. - 158 m², Kadaka kü. - 160 m², Toominga kü. - 344 m², Pähkli kü. - 20 m², Sireli kü. - 20 m².

Ruumiline ulatus rajataval juurdepääsuteel:

Uuetalu kü. - 1180 m², Tammi kü. - 1200 m², Kuuse kü. - 790 m², Kadaka kü. - 810 m², Toominga kü. - 1435 m², Pähkli kü. - 435 m².

Koostas S. Lember



23.04.08.