



OSAÜHING GROMATICUS Litsents nr. 62MA-k  
reg. RETTER- EG10314432-0001

Tornimäe sjk. Põide vald, Saare maakond 94501  
tel (045) 94481 e-post [grooma@estpak.ee](mailto:grooma@estpak.ee)

---

asukoht

**ORISSAARE VALD, RAUGU KÜLA  
LAGENDIKU**

## DETAILPLANEERING

Eks

1

Töö nr. DP-0025

teostus: ........../ Piret Miller /

........../ Jüri Linde/  
OÜ Gromaticus vastutav spetsialist

Tornimäe 2007

## **SISUKORD**

- 1 SISSEJUHATUS, PLANEERINGU EESMÄRK**
  - 1.1 SISSEJUHATUS
  - 1.2 LÄHTEMATERJALID
  - 1.3 EESMÄRK
- 2 OLEMASOLEV OLUKORD**
  - 2.1 ASUKOHT, MAAOMAND
  - 2.2 HOONESTUS, TEED
  - 2.3 PIIRANGUD
- 3 PLANEERINGLAHENDUS**
  - 3.1 HOONESTUS JA EHITUSÕIGUS
  - 3.2 TEED JA LIIKLUS
  - 3.3 TEHNILINE VARUSTATUS
- 4 KESKKONNAKAITSE**
- 5 SERVITUUDID, PIIRANGUD**

## **LISAD**

- 6 MAAOMANIKU AVALDUS**
- 7 ASENDIPLAAN**
- 8 KATASTRIÜKSUSE PLAAN**
- 9 VÄLJAVÕTE KINNISTUSRAAMATUST**
- 10 DETAILPLANEERINGU JOONIS**

## **SELETUSKIRI**

### **1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.**

#### **1.1 SISSEJUHATUS:**

Asukoht: Orissaare vald Raugu küla Lagendiku maaüksuse I ja II maatükk.  
Algataja: Taavet Põld  
Tellija: Orissaare Vallavalitsus

#### **1.2 LÄHTEMATERJALID:**

Orissaare Vallavolikogu otsus nr 19 detsember 2006.a. kinnistu detailplaneeringu algatamine  
Katastriüksuse plaanid.  
Orissaare valla rannaala osa üldplaneering.

#### **1.2 EESMÄRK:**

Detailplaneeringu eesmärgiks on kummagi katastriüksuse jagamine kaheks kinnistuks, tekkivatele kinnistutele hoonestuse asukoha ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsutee, elektrivõrgu ja veevarustuse lahendamine sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks.

### **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

#### **2.1 ASUKOHT, MAAOMAND**

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Orissaare vallas, Raugu külas. Maa-ala paikneb Raugu küla keskel, katastriüksusel merepiiri ei ole, mereni on ligikaudu 1 km. Piirinaabriteks on idast Annuse kinnistu, läänest Käsperi kinnistu. Enamiku alast hõlmab looduslik rohumaa, mõlema maaüksuse piiril on säilinud kiviaed. Maaüksustel puudub vesi- ja elektrivarustus. Planeeritava Lagendiku mü katastritunnused on 55001:001:0450 ja 55001:001:0452. Pindala I maatükil 2,38 ha ja II maatükil 2,93ha. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Maaomanik on Taavet Põld

## 2.2 HOONESTUS, TEED.

Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub.

Olemasolev 6m laiune kruusatee kulgeb Kavandi külasse ja Orissaare-Leisi-Mustjala teele. Maa-ala läbib ka pinnastee laiusega 4m

## 2.3 PIIRANGUD

Piirangud kinnistul puuduvad

Olemasoleva maa-sihtotstarve-maatulundusmaa.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

Lagendiku I ja II maatükk on jagatud kokku 4 kinnistuks. Iga kinnistu koosneb kahest lahustükist, milledest üks saab ehitusõiguse kahele ehitisele- ühele elamule ja ühele abihoonetele, sihtotstarve muudetakse elamumaaks ja teine lahustükk jääb sihtotstarbega maatulundusmaa.

Joogi- ja tarbevee saamiseks on planeeritud igale elamu krundile puurkaev.

Elamute juurde näeb planeering ette lokaalse heitvete kogumismahuti väljaehitamise.

Elektri juurdepääs planeeringalale on lahendatud uue paigaldatava alajaamaga,

ühendatuna Raugu küla alajaama. Planeeritud alajaam on paigutatud teede ristumiskohta ja jääb ka planeeringuala keskmesse.

Iga elamu krunt varustatakse prügikonteineriga.

### KRUNDI TEHNILISED NÄITAJAD

pos. Nr	Krundi aadress	krundi plan suurus	sellest ehitusõigusega m <sup>2</sup>	max eh alune pind m <sup>2</sup>	korruselisus	sihtotstarve %	piirangud
1	LAGENDIKU 1 I mtk	9049M <sup>2</sup>	-	-	-	Mm100%	Hoone suurim lubatud kõrgus 7.5m Viimistluses järgida Saaremaa ehitustraditsioone Kaitse-eeskirjadest
	LAGENDIKU 1 II mtk	4851M <sup>2</sup>	4851	200	2	EE 100%	
	LAGENDIKU 1	1.39 HA	4851	200	2		
2	LAGENDIKU 2 I	9229M <sup>2</sup>	-	-	-	Mm100%	

	mtk						
	LAGENDIKU 2 II mtk	6071M <sup>2</sup>	6071	200	2	EE 100%	tulenevad erinõuded Tuleohutus kujud min-10m
	<b>LAGENDIKU 2</b>	1.53 HA	6071	200	2		
<b>3</b>	LAGENDIKU 3 I mtk	6386M <sup>2</sup>	-	-	-	Mm100%	
	LAGENDIKU 3 II mtk	3614M <sup>2</sup>	3614	200	2	EE 100%	
	<b>LAGENDIKU 3</b>	1.0HA	3614	200	2		
<b>4</b>	LAGENDIKU 4 I mtk	11611M <sup>2</sup>	-	-	-	Mm100%	
	LAGENDIKU 4 II mtk	2189M <sup>2</sup>	2189	200	2	EE 100%	
	<b>LAGENDIKU 4</b>	1.38 HA	2189	200	2		
	<b>KOKKU</b>	<b>5.3 HA</b>	16725	800			

### 3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritud elamukrunt saab planeeringu järgselt ehitusõiguse maksimaalselt 200 m<sup>2</sup> mansardkorrusega hoonele maksimaalse kõrgusega 7.5 m ja abihoonele, Saaremaale iseloomuliku viilkatusega kaldega 40-50° Ehitusmaterjalide kasutamisel on lubatud traditsioonilised looduslikud materjalid. Välisviimistluses kasutada puitu ja/ või kivi ning piirded Saaremaale omaselt kivi või puit. Piirdena õueala ümber on soovituslik säilitada ja korrastada olemasolev kiviaed.

Arhitektuurselt peavad hooned sobima omavahel ja kogu olemasoleva piirkonnaga. Hoonete tulepüsisusklassiks on TP-3.

### 3.2 TEED JA LIIKLUS

Planeeritud maa-alale pääseb Orissaare-Leisi-Mustjala teelt. Olemasolev külasse viiv kruusatee on heas korras. Planeeritud on ehitada välja kruusa tee Lagendiku 1 ja 2 kinnistute teenindamiseks. Tee on planeeritud kinnistute piirile. Mootorsõidukiga on lubatud sõita planeeritaval alal vaid teedel, jalgsi on lubatud maa-alal liikumine vabalt päikesetõusust loojanguni v.a õuealadel. Rajataval sissesõiduteel õue on ette nähtud 4m laiune tee. Kõik teed on planeeritud kruusateedena.

Parkimine lahendatakse krundi piires.

Planeeringus esitatud liikluskorraldus võimaldab hooldus- ja avariitegevust.

Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee. Kruusatee laiuseks planeeritud 4m.

### 3.3 TEHNILINE VARUSTATUS

**Veevarustus** on tagatud krundil lokaalselt, maaüksusele rajatavast puurkaevust. Puurkaev peab tagama nii majapidamis- kui joogivee. Puurkaev projekteeritakse eraldi litsentsi omava ettevõtja poolt. Puurkaevu normikohane sanitaarkaitsevöönd 10m.

**Kanaliseatsioon** lahendatakse krundil eraldi lokaalselt heitveemahuti- septikuga, mille tühjendamine toimub eraldi sõlmitava lepingu alusel.

**Elektrivarustuse** lahendamiseks sõlmiti leping Eesti Energia Saaremaa Energiamüügiga. Vastavalt lepingule on planeeringuala sissepääsute vahetus läheduses planeeritud liitumiskilp liituja toitekaabli kingadel, mille toitepinge on 0,39 kv ja võrguühenduse läbilaskevõime 4x 36A, võimalikud trassid täpsustatakse vastava projektiga. Energia saamiseks Eesti Energialt tuleb tulevasel tarbijal tasuda liitumistasu. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekapist lahendatakse elamu elektrivarustuse projektiga. Maa-alale planeeritud madalpinge trassil on trassikaitsevöönd 1m trassist kummalegi poole. (EV Valitsuse määrus nr. 211, 02.juuli 2002.a „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus“)

**Side.** Sidevõrku ei ole planeeritud välja ehitada. Telefoniside tagatakse mobiilsidevõrguga.

### 4. KESKKONNAKAITSE

- Elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule ja Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjadele.
- Kanalisatsiooni kogumismahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse omanike poolt, vastavalt Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjadele.
- Olemasolev kõrghaljastus ja looduslik keskkond säilitatakse maksimaalselt hoonestamise käigus.
- Piirded on lubatud vaid õuealade ümbruses. Piirded planeeritud vaid kivi või puit aiad, Saaremaa tavade kohaselt.

## 5. SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritavale alale on rajatud piirangud

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjale ja Jäätmeseaduse § 12 lg 2.
- AÕS§ 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Juurdepääsu asukoht on planeeringuga fikseeritud.
- Ehitusseaduse § 14 „Tehnovõrgud ja rajatised“ omanik peab lubama ehitada kinnisasjale tehnovõrke ja rajatisi ( k.o planeeringus madalpinge kaabel) kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi ja samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha eelnevalt omanikuga kokku leppimata. Krunte läbivad Eesti Energiale kuuluvad maakaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrus nr. 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ piki kaabelliini kulgev ala, äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Koostas:

Piret Miller