



OSAÜHING GROMATICUS Litsents nr. 62MA-k
reg. RETTER- EG10314432-0001, 588-MA
Tornimäe sjk. Põide vald, Saare maakond 94501
tel (045) 94481 e-post grooma@estpak.ee

ORISSAARE VALD, RAUGU KÜLA

TAMMEÄÄRE
KATASTRIÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Eks 2

Töö nr. DP- 0023

planeerija:...../ Piret Miller /

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

Tornimäe 2007

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK
2. OLEMASOLEV OLUKORD
3. ASUKOHT, MAAOMAND
4. HOONESTUS, HALJASTUS, TEED KOMMUNIKATSIOONID
5. PIIRANGUD
6. EHITUSLIKUD PÕHIMÕTTED
7. PLANEERIMISLAHENDUS
9. KRUNDIJAOTUS
10. HOONESTUS JA EHITUSÕIGUS
11. TEED JA LIIKLUS
12. TEHNILINE VARUSTATUS
13. SERVITUUTIDE VAJADUS JA MUUD KINNISOMANDI KITSENDUSED
14. HALJASTUS JA HEAKORD
15. KESKKONNAKAITSE
16. SERVITUUDID, PIIRANGUD
17. TULEOHUTUS
18. MUINSUSKAITSE
19. PLANEERINGJONIS

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK. JA KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev detailplaneering on algatatud Orissaare vallavolikogu otsusega
Asukoht: Orissaare vald Raugu küla.
Algataja: Maaomanik Kalvar Ige
Tellija: Orissaare vallavalitsus

EESMÄRK:

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastritüksuste

- 1) jagamine ehitusõigusega kruntideks pereelamute tarbeks
- 2) katastri sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine,
- 3) juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud seni kehtestatud planeeringutest (Saare Maakonna üldplaneering , Orissaare valla rannaalade osaüldplaneering) lähtuvate tingimustega, olemasolevat looduslikku keskkonda ja selle seisundit.

On arvestatud Orissaare vallavalitsuse poolt välja antud planeeringu algseisukohaga, maaomaniku soovide ja kooskõlastavate ametkondade arvamustega.

Detailplaneering on koostatud vastavuses EV Planeerimisseaduse nõuetega ja teiste planeerimisalaste eeskirjadega.

Planeering on koostatud OÜ Gromaticus poolt aprill 2007. a valminud geoalusel.

TAMMEÄÄRE KINNISTU DETAILPLANEERING

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maaüksus on eraomand. Planeeritav maaala asub Orissaare vallas Raugu külas, piirneb lõunaküljest Orissaare-Leisi riigimaanteega ja lääne küljest Tammeääre kinnistuga ning põhja küljest Kuressaare metskonna valduses oleva maaga. Kinnistu vahetus läheduses asub piirivalve radar. Maa-ala on hoonestamata, olles seni metsamaa. Planeeringus osalevad kinnistud Tammeääre ja Tammeserva. Planeeritava **Tammeääre** pindala 6,23 ha. **Tammeserva** pindala 1,05. Kokku 7,28ha. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

Maaomanik on Kalvar Ige

2.2 PIIRANGUD

- 0,4 kv elektri kaabli kaitsevöönd, 1m liinist kummalegi poole
- Metsaseaduse § 5,6,7 metsa majandamine vastavalt kehtivale metsamajandamiskavale
- Orissaare-Leisi tee kaitsevöönd 50m tee teljest.

Olemasoleva katastri-sihtotstarve-maatulundusmaa.

3 EHTUSLIKUD PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek rajada antud alale 6 pereelamukrunti. Elamukrundid on planeeritud nii, et krundid avanevad hoonestuse peafassaadidega uuele teele. Planeeritaval alal kasvab valdavalt okasmets, maa keskosa katab ilus okasmets ja krundi ülejäänud osas valdavalt keskealine okasmets, mis on kohati läbipääsmatu kadastikuga. Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kv madalpinge kaabeltrass. 10kv kõrgepinge õhuliin asub 1km kaugusel. Hoonestus on lubatud rajada maksimaalselt katusekorrusega ühekorruseline elamu katuseharja ülaserva kõrgusega 7m maapinnast.

TAMMEÄÄRE KINNISTU DETAILPLANEERING

Krundile on lubatud ehitada 1 elamu ja üks abihoone maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 200m². Kruntide hoonestamine võib toimuda kruntide kaupa, kuid ühtse arhitektuurse lahendusega. Elamute ehituslube väljastatakse ehitusprojekti alusel aga tingimusel, et planeeritud juurdepääsuteed ja elektrivarustus on välja ehitatud.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 KRUNDIJAOTUS

Planeeringuala hõlmab hr Ige Kalvarile kuuluva TAMMESERVA ja TAMMEÄÄRE maa-ala. Detailplaneeringuga määratakse alal pereelamute krundid ja nende suurused. Teede ala eraldi ei krundita. Igale krundile on määratud ehitusõigusega ala. Planeeringu järgselt muudetakse kruntide sihtotstarve elamumaaks. Igale ehitusõigusega krundile on planeeritud ehitada üks eluhoone ja üks abihoone. Ehitus viimistlus vastavalt kohalikele ehitustraditsioonidele. Kuna tegemist on metsaalaga on vajalik metsaaluse puhastamine võsast õue ulatuses. Planeeritavate kinnistute suurused ja hoonete paiknemised on planeeritud piisava omavahelise kaugusega ja ei häiri üksteist. Tolmu ja müra takistusena töötab samuti mets ja eraldi müratakistus seetõttu planeering ette ei näe.

KRUNTIDE PLANEERITUD PINDALAD JA TEHNILINED NÄITAJAD

pos. Nr	maaüksuse plan suurus ha	sellest ehitusõigusega ha	max eh alune pind m ²	korruselisus	sihtotstarve %	lubatud eh arv	piirangud
1	1,05	4114	200	2	E100	1+1	Hoone suurim lubatud kõrgus 8.0m
2	1,02	2272	200	2	E100	1+1	Viimistluses järgida Saaremaa Kaitse-eeskirjadest
3	1,00	2040	200	2	E100	1+1	
4	1,17	2326	200	2	E100	1+1	Tuleohutus kujad min-10m
5	1,29	2559	200	2	E100	1+1	
6	1,75	5356	200	2	E100	1+1	
kokku	7,28						

TAMMEÄÄRE KINNISTU DETAILPLANEERING

4.2 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

EHITUSALA on ala, kuhu võib püstitada maapealseid hooneid ja see on määratud lähtude ehituslikest kaalutlustest ning lubatud kujadest.

EHITUSKEELUALA on ala, kuhu ei püstitata maapealseid hooneid. Ehituskeelualale on lubatud rajada rajatisi(tehnovõrgud)Hoonete väljaulatuvad osad õhus ja suletud netopinna osad maapinnal nt. Trepp võivad normatiive järgides keelualal asuda. Auto varjualune tuleb rajada ehitusalale.

HOONE MAKSIMAALNE KÕRGUS on planeeringjoonisel antud kui hoone katuseharja, parapeti ülaserva või karniisi maksimaalne võimalik kõrgus.

Ehitusalade määramisel on arvestatud hoonetevahelised kujad ja hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus“ nõuetega. Arhitektuurne lahendus ja valitavad materjalid peavad välistama tulemüüride rajamise vajaduse.

Arhitektuurinõuded:

Planeeritavate kruntide hoonestamisel tuleb lähtuda kaasaegsest funktsionalistlikust ruumi-ja vormikäsitlusest, mis oleks loogiliseks jätkuks piirkonna olemasolevale hoonestusele.

Välisviimistluse valik: Hoonete projekteerimine ja väljaehitamine planeeringalale peab toimuma ühtsel alusel baseeruva arhitektuurikäsitlusega. Soovitavad välisviimistlusmaterjalid on puit ja kivi , krohv. Keelatud on välisviimistlusmaterjalina seintel kasutada plekki või plastikut. Katusekalded, viilkatuse kaldenurk kuni 45 kraadi, suurima lubatud harja kõrgusega 8.0m ja materjalid Saaremaale omased , milleks eelistatumad on plekk, katusekivi, roog või rullmaterjalid. Esimene valmiv hoone krundil on elamu. Ehitise korruselisus lubatud maks. 1.5 kordsed ehitised. Piirete kõrgus mitte üle 1.4m. Piirded on lubatud vaid õue alade ümber. Läbipaistamatu plankaed ei ole lubatud.

4.3 TEED JA LIIKLUS

Praegune pinnaskattega tee on planeeringuga ette nähtud välja ehitada 3.5m laiuse kruusa kattega. Rajatavatel sissesõiduteedel õuedesse ette nähtud 3.5m laiused teed. Kõik teed on planeeritud kruusa kattega. Teemaa ala laiuseks on planeeritud 6m . Parkimine elamukruntidele on planeeritud korraldada krundil, kuhu tuleb projekteerida parkimisvõimalus kohustuslikuna 2-le autole.

4.4 TEHNILINE VARUSTATUS

Veevarustus on tagatud igal krundil lokaalselt, maaüksusele rajatavast puurkaevust. Puurkaev peab tagama nii majapidamis- kui joogivee. Puurkaevud projekteeritakse eraldi litsentsi omava ettevõtja poolt. Puurkaevu normikohane sanitaarkaitsetsoon 10m. Plaanile kantud kaevud on koos kaitsetsooniga. (Asukoht plaanil on illustratiivne ja võidakse kaevu projekteerimise käigus muuta.)

Kanaliseatsioon lahendatakse igal krundil lokaalselt heitvete mahutiga.

Elektrivarustus on lahendatud planeeritud teemaa serva uue madalpinge trassi paigaldamisega ühendatuna olemasolevast postalajaamast.

TAMMEÄÄRE KINNISTU DETAILPLANEERING

Võimalikud trassid (maakaablid) on ettenähtud tee maale st kulgevad piki teemaa-ala serva. Elektrimõõtekapid on paigutatud õue sissepääsuteede kõrvale, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitsete võimsused igal krundil 3*16 A Täpsustatakse vastava projektiga.

Energia saamiseks Eesti Energialt tuleb sõlmida tulevasel tarbijal liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Side. Side ühendust ei ole planeeritud välja ehitada. Telefoniside tagatakse mobiilsidevõrguga.

4.5 SERVITUUTIDE VAJADUS JA MUUD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringuga nähakse ette tee kaitsetsoonist tulenevad kitsendused kruntidele 2; 3; 4; 5;6. Krundile 2 on planeeritud rajada servituut tee maa-alal olevatele insenertehnilistele võrkudele Eesti Energia kasuks.

Planeeritud on servituudi vajadusega maa-ala krundi nr 4; 5; 6 sissesõidutee ulatuses, eesmärgiga tagada sissesõit riigi maanteelt planeeritud teele olemasolevatele katastriüksustele.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORD

Kuna planeeritud ala on metsamaa siis kõrghaljastuse kohustust ette ei nähta. Keelatud on lageraie väljaspool õueala. Tarbeaed on lubatud rajada krundi sügavusse Krundi heakorrastamise täpne lahendus tuleb näidata hoonestusprojekti asendiplaanil

4 KESKKONNAKAITSE

Planeeringalale ei ole planeeritud keskkonnaohtlike kasutussihotstarbeid. Planeeritud kruntidele on ettenähtud iga krundi lokaalne veega varustatus ning reovete kogumine. Kanalisatsioonimahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse omanike poolt.

Hoonete kütmisel on keelatud kasutada küttaaineid mis tekitavad lubatust rohkem õhusaastet (kivisüsi, pruunsüsi, põlevkivi)

Iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule ja Orissaare vallas kehtivale jäätmekäitlus korrale.

Kõrghaljastus säilib. Ehitustegevuse tõttu väheneb ja harvendatakse kadastik

Piirded on mõeldavad vaid õuealade ümbruses. Piirded on planeeritud vaid kivi või puit aiad, Saaremaa tavade kohaselt.

6 SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritavale alale on rajatud piirangud

- **Teeservituudid**-juurdepääsutee piirinaabritele olemasolevatele katastriüksustele .
- **Liiniservituudid**-milleks on elektri maakaabel, mis kulgeb teega paralleelselt (tee maa-alale paigutatud) maakaabli puhul 1m kaablist kummalegi poole.

TAMMEÄÄRE KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeritava 0,4 kv maakaabli servituutala ulatuses rajada servituut liinivaldaja (Eesti Energia) kasuks isikliku kasutus lepingu alusel.

- **Puurkaevu sanitaartsoon** raadiusega 10m, selles tsoonis on keelatud igasugune ehitustegevus, mis pole seotud antud kaevu kasutamise (juurdepääsutee).

7 TULEOHUTUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud EPN 10,1 EREDITISE TULEOHUTUS. Planeeringualal määratud hoonetevahelised kujud on antud selliselt, et saab rajada hooned tulepüsivus klassiga TP3. Väline kustutusvesi saadakse veeveoga. Veevedu Rannaküla sadamast (kaugus 1 km) Kavandi küla veehoidlast. (Kaugus 2.5km)

8 MUINSUSKAITSE

Planeeritav ala ei asu muinsuskaitseala kaitsevööndis. Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid objekte.

SELETUSKIRJA KOOSTAS:

Piret Miller aprill 2007