

**Asukoht/adress:** Saare maakond, Orissaare vald  
Raugu küla



**Taotlejad:** ANNA-LIISA MESTERTON  
CARL WILHELM OSSIAN MESTERTON

## **ANDRUSE**

**kü. 55001:001:0326**

## **DETAILPLANEERING**



OÜ Geosnap  
Registrikood : 11000196  
MTR reg. : EEP-000021  
Pihla tee 11, Kuressaare, 93816  
Tel. 455 4912  
509 9912  
e-mail: [geosnap@tt.ee](mailto:geosnap@tt.ee)

SELETUSKIRI

<b>1. ÜLDOSA .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Planeeritav ala.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Detailplaneeringu algataja.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Kinnistu omanik.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4. Katastriüksuste sihtotstarve .....</b>	<b>4</b>
<b>1.5. Olemasolev olukord .....</b>	<b>4</b>
<b>1.6. Lähtematerjalid.....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Sissejuhatus .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. Kruntide ehitusõigus.....</b>	<b>6</b>
<b>2.4. Heakord ja haljastus .....</b>	<b>6</b>
<b>2.5. Liikluskorraldus.....</b>	<b>7</b>
<b>2.6. Tehnovõrgud .....</b>	<b>7</b>
2.6.1 Joogivesi .....	7
2.6.2 Reo- ja heitvesi .....	7
2.6.3 Side.....	7
2.6.4 Elekter .....	7
<b>2.7. Jäätmekäitlus.....</b>	<b>8</b>
<b>2.8. Keskkonnakaitselised tingimused .....</b>	<b>8</b>
<b>2.9. Tuleohutus .....</b>	<b>8</b>
<b>3. KINNISOMANDI KITSENDUSED .....</b>	<b>9</b>

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala asub Orissaare vallas, Raugu külas asuv Andruse kinnistu(katastriüksus 55001:001:0326, registriosa nr. 1735634) kaguosas. Hoonestusega planeeritava maa-ala suurus on ca 2ha.

### 1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Orissaare Vallavalitsus.

### 1.3. Kinnistu omanik

Kinnistu omanikud on ANNA-LIISA MESTERTON ja CARL WILHELM OSSIAN MESTERTON.

### 1.4. Katastriüksuste sihtotstarve

Planeeritav Andruse kinnistu koosneb ühest katastriüksusest : 55001:001:0326, suurusega 12,4 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 6,98ha, looduslik rohumaa 3,88ha, haritav maa 0,72ha, õuema 0,29ha ja muu maa 0,53ha .

### 1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu on hoonestatud. Olemasolev hoonestus asub kinnistu lääne-edela poolses nurgas. Planeeritav ala asub Andruse kinnistu kagupoolses nurgas ja kujutab endast enamalt jaolt põõsaste ja üksikute puudega looduslikku rohumaad. Planeeritava ala suurus on ca 2ha.

Idast piirneb planeeritav ala Laratsi (55001:001:0327 ,maatulundusmaa) kinnistuga, lõunast on piiriks Kavandi küla munitsipaaltee nr. 44.

Maapinna reljeef on tasane. Planeeritavat ala läbib madalpinge õhuliin..

### 1.6. Lähtematerjalid

- Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 193 22.01.2008.a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu otsusega nr. 141 12.10.2005.a.
- Orissaare valla ehitismäärus, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu otsusega nr. 41 17.12.2007.a.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1) ANDRUSE kinnistu planeeritavale maa-alale kahe elamuehituskruundi moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks.
- 2) planeeritavatele katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

### 2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritavale Andruse kinnistule moodustatakse kokku kolm uut katastriüksust. Kahe uue katastriüksuse(Pos.1 ja Pos.2) sihtotstarbeks määratakse elamumaa(100%).

Ülejäänud katastriüksuse(Pos.3) sihtotstarbeks määratakse maatulundusmaa(100%).

Pos. nr.	Suurus ha	Katastri- üksuse sihtotstarve	EHITUSÕIGUS		
			lubatud max hoonete arv, tk.	Hoonete max ehitusalune pind, m <sup>2</sup>	Hoonete max kõrgus, m
Pos. 1	1,00	elamumaa	3	250	7,5
Pos. 2	1,00	elamumaa	3	250	7,5
Pos. 3	10,40	maatulundusmaa			
kokku	8,3ha				

### 2.3. Kruntide ehitusõigus

(Pos. 1, Pos. 2)

Vastavalt Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringule asuvad planeeritavad krundid Raugu küla miljööväärtusega hoonestusalal. Miljööväärtuslike hoonestusaladena on määratletud maa-alad, millel on terviklik miljöo koos säilinud traditsioonilise hoonestuse, teede ja haljastusega. Miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamiseks on osaüldplaneeringuga seatud täpsemad ehitamise ja maakasutuse reeglid kui ülejäänud aladele. Uusi elemente (hooneid, rajatise, teid, aedu jms) ja maakasutust tuleb sobitada vanaga nii, et ei tekiks ebakõla, ning ei rikutaks pöördumatult olemasolevaid väärtusi.

Hoonete arhitektuursetes lahendustes on soovitatav kasutada traditsioonilisi küla hoonestuse taluarhitektuurile iseloomulikke kujunduslikke võtteid ja elemente ja naturaalseid ehitusmaterjale.

Igale krundile on lubatud rajada maksimaalselt üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Käesolev detailplaneering ei määra hoonete täpseid asukohti ega kohustuslikke ehitusjooni. Hooned tuleks paigutada planeeringujoonisel näidatud hoonestusaladele arvestades looduslikke ja maastikulisi tingimusi. Soovitatav säilitada võimalikult rohkem kasvujõus puid ja põõsaid.

Lubatud max hoonete arv krundil	3 tk.
Elamute max korruselisus	1,5
Abihoonete max korruselisus	1,5
Elamute lubatud max harjakõrgus maapinnast	7,5 m
Abihoonete lubatud max harjakõrgus maapinnast	5 m
Lubatud katusekalle viilkatusel	vahemikus 38° - 45°
Lubatud maksimaalne ehitiste alune pind kokku	250m <sup>2</sup>
Hoonete tulepüsivusklass:	TP-3

#### Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

Hoonete välisseinte viimistluses peaks domineerima sobivas värvitoonis puit ja/või looduslik kivi, lubatud on ümar- ja tahutud palk. Hoonete välisviimistluses vältida metall ja plastuste paigaldamist, plastakende paigutamist ning tehismaterjalide kasutamist (plastvoodrid, kivi imitatsiooniga plekkkatused jne).

Hoonete värvimisel tuleks eelistada külale iseloomulikke värvitoone. Katusekatteks võib kasutada roogu., katusekive, katusesindleid(puit,bituumen), eterniiti, plekki(mitte kasutada läikivat).

Piirete rajamiseks kasutada looduslikke materjale(puit, kivi). Piirete maksimaalne kõrgus on kuni 1,4m.

Hoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse. Keelatud on massiivsete plankaedade, läbipaistmatute aedade ja traatvõrkaedade ehitamine krundi piiretena.

Kohalikul omavalitsusel on lubatud hoonete projekteerimispõhimõtteid täpsustada projekteerimistingimustega.

### 2.4. Heakord ja haljastus

Krundi hoonestusalal püütakse hoonete ja rajatiste rajamisel säilitada võimalikult palju kasvujõud puid ja põõsaid. Krundil asuvad vanad traditsioonilised kiviaiad(eriti teeäärsed) on võimalusel soovitatav korrastada/taastada. Suuri aiamaasid hoonete juurde ette nähtud ei ole. Täpsemad heakorrastamise ja haljastuse põhimõtted lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

## 2.5. Liikluskorraldus

Planeeritavatele hoonestusaladele juurdepääsuks rajatakse Kavandi küla munitsipaalteelt mahasõidud ja oma kinnistu piires juurdepääsuteed kruusakatte laiusega 4m .

## 2.6. Tehnovõrgud

### 2.6.1 Joogivesi.

Planeeritav ala asub kaitsmata (väga kõrge reostusohklikkus) põhjaveega alal.

Allikas : R. Perens, T. Parm, V. Savva, M. Lelgus. Saare maakonna põhjavee kaitsmise digitaalse kaardi 1:50 000 koostamine. Eesti Geoloogiakeskus, hüdrogeoloogia osakond. Tallinn, 2004

Joogivee saamiseks planeeritakse rajada igale uuele planeeritud krundile oma puurkaev. Puurkaevud projekteeritakse ja rajatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, ...) suhtes mitte lähemal kui 10 m.

(Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine" p. 4.1.).

### 2.6.2. Reo- ja heitvesi.

Reo- ja heitvete puhastamiseks või kogumiseks nähakse ette igale krundile kogumismahutid:

Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid.

Mahuti suuruse leidmiseks on oluline teada tarbitava vee kogust, seega majas elavate inimeste arvu.

Vastavad lahendused leitakse igal krundil eraldi, pärast hoonete projekteerimist. Kogumismahuti tühendamise toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil. Reoveed veetakse lähimasse sobivasse puhastusseadmesse või purgimiskohta. Reoveetekiitaja peab sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.

### 2.6.3. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

### 2.6.4. Elekter.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Kruntide liitumislepingud sõlmitakse arvestusega, et kumbki tulevane kinnistuomanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi. Kummagile krundile planeeritakse peakaitse 3x16A. Planeeritavate kruntide arvestikilbid paigaldatakse juurdepääsuteede äärde ligipääsetavasse kohtadesse. Liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse tööprojekti. Krundisisesed madalpingevõrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega.

**Planeeritavate maakaablite kasutusõiguse ala (piiratud servituut) seadmiseks sõlmida isikliku kasutusõiguse (IKÕ) leping liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks.**

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus" §3)

## 2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele, Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmekavale 2006 – 2010 ning Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale. Kruntide juurdepääsuteede lähedusse näha ette kohad prügikonteineritele

Uute elamute omanikud on kohustatud sõlmima Orissaare valda teenindava jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama ise neile kuuluvad või nende valduses oleval territooriumil tekkivad jäätmed jäätmekäitluskohta või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele.

## 2.8. Keskkonnakaitselised tingimused

- Kuna planeeritav territoorium on väike ja planeeritav maa-ala ei asu ega piirne Natura 2000 võrgustiku ega muu kaitse aluse alaga ja käesoleva detailplaneeringuga planeeritavad tegevused ei oma eeldatavasti olulist keskkonnamõju, siis ei ole vaja algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist
- Kaitsmata (väga kõrge reostusohklikkus) põhjaveega alal jälgida rangelt heitvete käitlemise nõudeid
- Ehitustegevusega suhtuda säästvalt looduskoosluste säilitamisse. Planeeritaval alal säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ja kadakaid. Uusi elemente (hooneid, rajatisi, teid, aedu jms) ja maakasutust tuleb sobitada vanaga nii, et ei tekiks ebakõla ning ei rikutaks pöördumatult olemasolevaid väärtusi.
- Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügiveokonteinerid on planeeringujärgselt ette nähtud paigaldada juurdepääsutee serva kruntide mahasõitude juurde. Näha ette jäätmete liigiti kogumine. Elanikel sõlmida prügiveo lepingud. Tagada aastaringelt juurdepääs prügiveoautodele.
- Sademeveed juhatakse hoonetest eemale ja hajutatakse kruntide piires ühtlaselt pinnasesse.

## 2.9. Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruses nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sätestatud. Planeeritavad hooned kuuluvad I kasutusviisi hulka..

Ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Planeeritud hoonete varustamiseks vajaliku välise tulekustusvee saamiseks tuleks rajada ühine tuletõrjervee mahuti (mahuga 50m<sup>3</sup>), mille täitmine toimub lähimast planeeritavast puurkaevust. Lähima puurikaevu(kinnistu) omanikega sõlmida vastav kokkulepe. Mahuti lähedusse on planeeritud ümberpööramisplats(15x15m) päästeautodele. Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.

### 3. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Peamised seadusjärgsed kitsendused tulenevad järgmistest õigusaktidest :

Asjaõigusseadus 3.jagu § 140-168

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15<sup>2</sup>

Teeseadus § 13,36,38

Veeseadus § 23-24

Jäätmeseadus § 28

Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269, Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord §10

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171, Kanaliseatsiooniehitiste veekaitsenõuded §6

Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord p. 2.1.2

Elektriohutuseseadus §15

Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2,3

Koostas : Andres Abna.....

08.01.2009