

VP PROJEKT OÜ

reg nr 11359365

MTR

EEP001040, 16.03.2007

EEO001211, 16.03.2007

EPE000309, 16.03.2007

FPR000178, 16.03.2007

Töö nr 201148

Huvitatud isik Priit Kollo



Töö nimetus Taaliku küla Kõrgemaa katastriüksuse
detailplaneering

Aadress Saaremaa, Orissaare vald, Taaliku küla,
Kõrgemaa katastriüksus

Stadium DP

Töö teostaja E.Sipp



Tallinn 2012

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise leping 09.august 2011
2. Ajalehe väljavõtte detailplaneeringu algatamisest 29.juuni 2011 „Meie Maa“
3. Orissaare Vallavolikogu 16.juuni 2011.a. otsus nr 94 detailplaneeringu algatamiseks

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:	3
1.3 Koostamiseks tehtud uuringud:	3
1.4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2 OLEV OLUKORD	3
2.1 Paiknemine	3
2.2 Planeeritava ala kirjeldus	4
2.3 Olevad kitsendused	4
3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	4
4 PLANEERIMISLAHENDUS	5
4.1 Üldosa	5
4.2 Maakasutus	5
4.3 Ehitusõigus	6
4.4 Arhitektuurne osa	6
5 HALJASTUS, HEAKORRASTUS JA KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	7
5.1 Haljastuse lahendus ja heakord	7
5.2 Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitselised abinõud	7
5.3 Loomulik valgustus	7
6 LIIKLUSKORRALDUS	8
7 TULEOHUTUSABINÕUD	8
8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	8
9 TEHNOVÕRGUD	9
9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	9
9.2 Soojusvarustus	9
9.3 Elektrivarustus	9
9.4 Sidevarustus	9
10 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	10
11 TINGIMUSED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	10
11.1 Üldnõuded ehitusprojektile	10
11.2 Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas	10

LISAD:

1. Kinnisturegistri väljatrükid
2. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 196016

JOONISED:

1 Situatsiooniskeem	AS-001
2 Tugiplaan	AS-002
3 Põhijoonis	AS-003
4 Tehnovõrkude koondplaan	AS-004
5 Tuletõrje veevõtukoha skeem	AS-005

KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Käesolev Taaliku küla Kõrgemaa katastriüksuse detailplaneering on koostatud Priit Kollo tellimusel.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

1. Planeerimisseadus
2. Orissaare valla ehitusmäärus
3. Orissaare Vallavolikogu 16.juuni 2011.a. otsus nr 94
4. Detailplaneeringu algatamise taotlus

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

1. Orissaare valla rannaala osaüldplaneering
2. Orissaare valla arengukava 2009 - 2020
3. Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri
4. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord - Vabariigi Valitsuse 25.oktoobri 2008.a. määrus nr 155
5. Eesti Standard EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides
6. Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
7. Eesti Standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus, Osa 6: Tuletõrje veevarustus
8. Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine

1.3 Koostamiseks tehtud uuringud:

1. AV Geodeesia OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 55/11.

1.4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse jagamine (kruntide eraldamine), kruntidele ehitusõiguse seadmine, uutele katastriüksustele sihtotstarbe määramine, tehnovõrkude ja rajatiste rajamine, ligipääsude määramine.

2 OLEV OLUKORD

2.1 Paiknemine

Planeeritav ala paikneb Saaremaal, Orissaare vallas, Taaliku külas Kõrgemaa katastriüksusel. Katastriüksus on numbriga 55001:002:0016, sihtotstarve 100% maatulundusmaa ja omanik Priit Kollo (vt Lisa 1).

Ala on piiratud neljast küljest naaberkinnistutega – maatulundusmaadega ja läänest oleva pinnasteega reformimata riigimaal. Naaberkinnistute piire ja sihtotstarbeid ei ole ette nähtud muuta.

Tabel 1. Planeeritava kinnistu piirinaabrid¹:

Kinnistu aadress	Pindala ha	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kaasiku	9,55	55001:002:0024	M 100%
Aida	3,21	55001:002:0158	M 100%
Kopli	4,59	55001:002:0022	M 100%

Vt ka Tugiplaan AS-002.

2.2 Planeeritava ala kirjeldus

Planeeritava ala suurus on ca 8,5 ha.

Tegemist on hoonestamata kinnistuga.

Juurdepääs kinnistule on kohalikult teelt.

Kogu kinnistu on metsamaa.

Planeeritava kinnistu reljeef on suhteliselt tasane languga ida suunas. Maapinna kõrgus merepinnast jääb vahemikku 6.21 – 6.96.

Puuduvad olemasolevad tehnovõrgud.

2.3 Olevad kitsendused

Kinnistut läbib Taaliku peakraav, millele on määratud veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Orissaare vald asub Eesti Vabariigi suurima saare, Saaremaa kirdeosas, Väikese-Väina tammi lähedal. Saare maakonna keskus Kuressaare jääb 54 km kaugusele. Valla keskus on Orissaare alevik, mis jääb linnulennult ca 9 km kaugusele planeeritavast kinnistust.

Metsaga on kaetud 36% valla pinnast, haritavat maad 25%, mitteharitavat põllumajanduslikku maad 10% (looduslikud rohumaad, karjamaad) ja muud maad 29% (veekogud, teed, ehitised jne).

Orissaares asub ka viis kuuest valla allasutusest: Orissaare Gümnaasium, Orissaare Muusikakool, lasteaed "Päikesekiir", Orissaare raamatukogu ning kultuurimaja.

Orissaare sadama hea asukoht on soodustanud mereturismi arengut. Orissaare on olnud põllumajandusliku tootmise suunitlusega. Toodetakse piima ja liha ning kasvatatakse

¹ Allikas Maa-amet www.maaamet.ee ja e-kinnistusraamat www.rik.ee/e-kinnistusraamat

teravilja. Samuti on rannakülaelanikud tegelenud ammustest aegadest kalapüügiga. Vallas puudub suurtööstus, arenenud on kergetööstus väikeettevõtlusena.²

Vastavalt Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu ehitamise printsiipidele peab elamuehituses hajaasustusega alal jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Hoonete või hoonegruppide paigutusviisil ja elamute omavahelise kauguse määramisel tuleb lähtuda antud paigas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuurist. Kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m. Minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m². Minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m. Maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3. Hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast. Hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m². Piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m. Tuleb järgida eesti talurahva arhitektuuri.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldosa

Käesolev detailplaneering ei muuda Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut.

Siiani vaadeldava ala kohta kehtiv detailplaneering puudub.

4.2 Maakasutus

Detailplaneeringus kavandatakse ühe kinnistu jagamist kaheks maatulundusmaa, üheks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks.

Tabel 2. Maakasutuse bilansi koondtabel:

<i>Krundi aadress</i>	<i>Planeeringu- eelne maakasutus</i>	<i>Planeeringu- järgne maakasutus</i>	<i>Planeeringu- eelne pindala</i>	<i>Planeeringu- järgne pindala</i>
Kõrgemaa	Maatulundusmaa 100%	Pos.01 100% Maatulundusmaa (MM)*	71111 m ²	Pos.01 15160 m ²
		Pos.02 100% Elamumaa (EE)*		Pos.02 10000 m ²
		Pos.03 100% Maatulundusmaa (MM)*		Pos.03 44583 m ²
		Pos.04 100% Transpordimaa (LT)*		Pos.04 1368 m ²

*EE – väikeelamumaa
MM - metsamajandusmaa
LT – tee ja tänava maa

² Allikas Orissaare valla koduleht www.orissaare.ee

Kinnistute jagamisel kruntideks on minimaalne krundi suurus 1 ha.

4.3 Ehitusõigus

Detailplaneeringuga nähakse ette võimalus üksikelamu projekteerimiseks ja püstitamiseks pos.02 krundile.

Tabel 3. Ehitusõigus:

Krundi ehitusõigus	Pos.02
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% EE
Lubatud hoonete arv krundil	1+2 (peahoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	250 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus	8 m
Täisehitusprotsent	2,5%

Krundile pos.02 on planeeritud 2 maapealse korrusega eramu brutopinnaga 350m². Lubatud hoonestusala on määratud 5 m kaugusele krundi piirist kolmest küljest ja 18-20 m krundi ida küljest. Krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja kaks abihoonet. Hooneid võib ehitada ainult detailplaneeringuga määratud lubatud hoonestusalale. Rajatisi võib rajada kinnistu piires ka väljapoole hoonestusala. Abihoonete max kõrgus ja korruselisus: 4 m, 1 korrus.

4.4 Arhitektuurne osa

Tabel 4. Arhitektuurinõuded:

	Pos.02
Hoone korruselisus	1,5 (teine korrus katusekorrus)
Katusekalle	5-45°
Minimaalne tulepüsivusaste	TP3
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Värvitud krohv ja/või betoon, naturaalne kivi, puit, klaas või kombineeritud materjalid
Piirete tüübid	Õueala võimalik piirata võrkaia + hekiga või puitpiirdega max. h= 1,6 m

5 HALJASTUS, HEAKORRASTUS JA KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

5.1 Haljastuse lahendus ja heakord

Planeeringuga ei ole fikseeritud likvideeritav ja säilitatav kõrghaljastus. Käesoleva planeeringuga on määratud säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Lähtudes olemasolevast olukorrast, ei nähta planeeringuga ette kõrghaljastuse rajamist. Haljastus tuleb lahendada hoone projekti mahus. Kõrghaljastust mitte istutada lähemale kui 5 meetrit hoonetest ega tehnovõrkude peale.

Enne heakorra- või ehitustööd tuleb kindlaks määrata võimalused säilitatavate puude ja põõsaste kaitseks või ümberistutamiseks. Vältida tuleb liiklemist, pinnase tihendamist ja maapinna kõrguse muutmist (ka kasvupinnase koorimist) säilitatavate puude läheduses. Kaevetööd tuleb teha käsitsi. Kahjustada ei tohi naaberkinnistutel kasvavate puude juuri. Vajadusel katta maapind killustiku ja katteplaatidega, samuti tuleb kaitsta puutüved puitkilpidega. Enne tööde algust tuleb kärpida segavad ja murdumisohtlikud oksad.

Haljastuse lahendus ja koguarv täpsustatakse projekteerimise järgmistes staadiumites eraldi projektiga.

5.2 Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitselised abinõud

Detailplaneeringu alal ei ole ja ei planeerita keskkonda saastavaid objekte.

Olmeprügi konteiner tuleb paigaldada krundi territooriumile võimalikult varjatuna ja kaitstuna sademete ning loomade ligipääsu eest. Jäätmete kogumine tuleb korraldada kooskõlas Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Maapinna kõrgust ei ole ette nähtud muuta. Sademete vesi hajutatakse krundipiires.

5.3 Loomulik valgustus

Käesoleva detailplaneeringus on arvestatud ja täidetud EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kirjeldatud nõuded:

1. Tagatud on vaated nii planeeritavates eluruumides.
2. Tagatud on planeeritavates eluruumides vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22 aprillist kuni 22 augustini.
3. Uusehitis ei mõjuta kuidagi olemasolevaid elamuid ja nende insolatsiooni, kuna jäävad olemasolevatest elamutest vähemalt 100 m.

Hoone projekteerimisel juhinduda EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

6 LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorralduse muutumist planeeritaval alal ja selle lähiümbruses ette nähtud pole.

Juurdesõit kruntidele toimub kavandatud mineraalkattega teelt.

Vastavalt lähteseisukohtadele lahendatakse parkimine omal krundil. Arvestada tuleb 1-2 elaniku ja 1 külalise parkimiskohaga eramu kohta. Kavandatud on mõlemale krundile 3 parkimiskohta.

7 TULEOHUTUSABINÕUD

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-6:2005. Planeeritava hoone tuleohutuse tasemeks on määratud TP3. Tagatud on hoonetevahelised tulekaitsenormidega nõutavad kujud – min. hoonetevaheline kaugus 8 meetrit. Tagatud on tuletõrjemasinade juurdepääs kruntidele.

Tuletõrjevesi 5 L/s, 3 tunni jooksul (54 m³). Taaliku küla näol on tegemist hajaasustusega, vastavalt EVS 812-6 p 7.5.1 on otstarbekas kasutada kustutusvee allikana loodulikke veekogusi ning tulekututusvee juurdevedu veevõtukohast tuletõrjeautoga, kui veotsükli koguaeg ei ületa 10 min.

Kinnistutele on ette nähtud tulekustutusvee juurdevedu Välja kinnistule planeeritavast tuletõrjeveetiigist (vt joonis AS-005). Kaugus piki sõiduteed 550 m. Tiigile on ette nähtud aastaringne ligipääs ja veemaht 54 m³.

8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on juhitud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Turvalisuse tagamiseks on hoone projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- vastupidavad uksed, aknad ja lukud
- süttimatust materjalist prügikonteinerid
- hea valgustus hoonele ja sissepääsudele
- turvasüsteem (signalisatsioon ja videovalve)
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi

9 TEHNOVÕRGUD

9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal tagatakse veevarustus planeeritavast puurkaevust. Ühe inimese veetarve on ligikaudu $0,1 \text{ m}^3$ ööpäevas ning ühe majapidamise keskmine elanike arv on 5 inimest, seega puurkaevust maksimaalselt võetava vee hulk on $0,1 \times 5 = 0,5 \text{ m}^3$ ööpäevas. Veevõtukoht rajatakse vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määruse nr 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks."

Planeeritavate kruntide kanalisatsioon lahendatakse kogumiskaevude või septikute ja imbsüsteemide baasil. Septikute minimaalne soovitatav maht on 3 m^3 ja kaugus hoonetest minimaalselt 5 m. Imbsüsteemide minimaalne kaugus puurkaevust on 60 m, puudest minimaalselt 3 m, teedest ja krundi piiridest 5 m, kraavidest minimaalselt 10 m. Septikud ja imbsüsteemid paigaldada soovitavalt vastavalt AS Fertil poolt väljastatud "Septikute ja imbsüsteemide paigaldusjuhendile".

Vastavalt Saare põhjavee kaitstuse kaardile on Taaliku külas looduslikult kaitsmata põhjavesi. Imbsüsteem (septik koos tõstetud tehis-imbsüsteemiga) rajatakse kõiki keskkonnanõudeid ja kujasid arvestades (selline lahendus tagab vajaliku põhjavee kaitstuse).

9.2 Soojusvarustus

Planeeritava hoone kütmiseks on võimalik paigaldada maakütte süsteem, soojuspump, kasutada tahket kütust (kamin või ahiküte) ja/või elektrit ja mõlemaid koos.

9.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on planeeritud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ Saare regioon tehnilistele tingimustele nr. 196016 (vt Lisa 2).

Planeeritavate eluhoonete varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Ansu 10/0,4kV alajaamast. Ette on nähtud ehitada 0,4kV maakaabelliin ja paigaldada jaotuskapp. Jaotuskapist on kavandatud ehitada maakaabelliinid liitumiskilpideni. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele teemaa-alasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

9.4 Sidevarustus

Planeeritav ala on kaetud Eesti erinevate mobiilside operaatorite poolt pakutavate teenustega.

10 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos krundi heakorra ja krundile sisse- ja väljasõiduga. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

11 TINGIMUSED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

11.1 Üldnõuded ehitusprojektile

Kogu detailplaneering on ehitusprojekti aluseks.

Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

11.2 Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas

Ehitusprojekti koostamisel tuleb taotleda uued tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimisel ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnovõrkude valdajatega.