



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, PULLI KÜLA

KADAKA KATASTRIÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Eks 1

Töö nr. DP- 0022

planeerija:/ Piret Miller /

...../Jüri Linde/
OÜ Gromaticus projekti juht

Tornimäe 2007

SISUKORD

SELETUSKIRI

- 1 SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK
- 2 OLEMASOLEV OLUKORD
 - 2.1 ASUKOHT, MAAOMAND
 - 2.2 HOONESTUS, HALJASTUS, TEED.
 - 2.3 PIIRANGUD
- 3 PLANEERIMISLAHENDUS
 - 3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS
 - 3.2 TEED JA LIIKLUS
 - 3.3 TEHNILINE VARUSTATUS
- 4 KESKKONNAKAITSE
- 5 SERVITUUDID, PIIRANGUD
- 6 TULEOHUTUS
- 7 TEHNILISED NÄITAJAD

LISAD

- 9 MAAOMANIKU AVALDUS
- 10 MAAÜKSUSE PLAAN,
- 11 SAARE MAAKOHTU KINNISTUSOSAKONNA REGISTRIOOSA VÄLJAVÕTTED
- 12 PÕIDE VALLAVOLIKOGU OTSUS
- 13 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA

GRAAFILINE OSA

- 13 GEODEETILINE PLAAN 1:500
- 14 ASUKOHASKEEM 1:10000
- 15 SKEEM ELEKTRILIINI PAIKNEMISE KOHTA
- 16 PLANEERINGJONIS 1:1000

KOOSTAS



PIRETMILLER

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

1.1 SISSEJUHATUS:

Asukoht: Orissaare vald Pulli küla Kadaka maaüksus.

Algataja: Dagny Sumin

Tellija: Orissaare Vallavalitsus

1.2 LÄHTEMATERJALID:

Orissaare Vallavolikogu otsus nr 67 18mai 2006.a. kinnistu detailplaneeringu algatamine Katastriüksuse plaan.

Orissaare valla üldplaneering.

1.2 EESMÄRK:

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse ehitusõiguse seadmine, hoonestuse asukoha ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsutee, elektrivõrgu ja veevarustuse lahendamine, sihtotstarbe muutmine elamumaaks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Orissaare vallas, Pulli külas.

Maa-ala asub Orissaare-Leisi-Mustjala tee ääres, katastriüksusele on piiriks -põhjast Väike-Väin ja lõunast Orissaare-Leisi maantee. Piirinaabriteks on läänest Vesia ja Sääre kinnistu, idast Oldi kinnistu.

Kõlvikuliselt on krunt teeäärses osas kaetud keskealise okasmetsaga ja edasi valdavalt kadakatega mereäärne looduslik rohumaa. Reljeef on languga mere poole. Kuigi Kinnistu asub mere vahetus läheduses pole ala üleujutatav kuna just u 200m kaugusel merest on reljeef 1.5 m kõrguse astanguga. Kinnistul puudub vesi- ja elektrivarustus. Juurdepääs krundile toimub Leisi- Orissaare maanteelt piki olemasolevat pinnasteed kinnistu idapiiril.

Planeeritava Kadaka mü katastritunnus on 55001:002:0007

Pindala 1,73ha.

Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

Maaomanik on Dagny Sumin

2.2 HOONESTUS, TEED.

Planeeritaval maa-alal on ehitatud puidust lammaste kuur.
Olemasolev 4m laiune pinnaste maa-ala idapiiril kulgeb Orissaare-Leisi-Mustjala teele.

2.3 PIIRANGUD

- Ranna alal kehtivad piirangud: veekaitsevöönd 20m rannast, kallasrada laiusega 10m rannast, ehituskeeluvöönd 200m veepiirist.
- Riigimaantee kaitsevööndi ulatus on 50m tee teljest.
- Metsa majandamisest tulenevad piirangud.

Olemasoleva maa-sihtotstarve-maatulundusmaa.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav katastriüksus on jagatud kaheks maaüksuseks. Kadaka katastriüksuse I maatükk suurusega 2336 m² saab planeeringu järgselt sihtotstarbe elamumaa. Kadaka katastriüksuse II maatükk suurusega 1,5 ha jääb ka planeeringu järgselt sihtotstarbega - maatulundusmaa.

Kadaka I maatükile on planeeritud ehitada elamu koos kõrvalhoonega. Ehitusala on määratud välja poole kehtivaid piiranguid (200m merest, 50m teeteljest ja 10m kinnistu välispiirist). Ehitusaluseks suurimaks lubatud pinnaks on 200m². Ehitus viimistlus vastavalt kohalikele ehitustraditsioonidele. Ehitusõigusega ala on plaanil tähistatud (kollane). Planeering näeb ette reovee kogumise lokaalsesse septikusse või kanalisatsiooni kaevu. Puhta joogi- ja majapidamisvee tarbe täitmiseks on ettenähtud puurkaevu rajamine krundile. Elektrivarustuse lahendamiseks tellitakse Eesti Energiamüügist liitumine lähima alajaamaga.

Krundile pääs hakkab toimuma piki olemasolevat metsasihti krundi idapiiril. Planeeritud on välja ehitada kruuskattega tee pikkusega 50m.

3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritud Kadaka I maatükk saab planeeringu järgselt ehitusõiguse ühele mansardkorrusega elamule, maksimaalse katuseharja kõrgusega 7.5 m. ja ühele abihoonetele. Ehitusalune pind kokku maksimaalselt 200m². Ehitised on lubatud 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. Piirdeaed on võimalik ainult õueala ümber, mitte kogu kinnistu ulatuses.

Arhitektuurselt peavad hooned sobima omavahel ja kogu olemasoleva piirkonnaga. Hooned projekteerida tulepüsivusklassi TP-3.

3.2 TEED JA LIIKLUS

Olemasolevas situatsioonis puudub juurdepääsutee planeeritavale õuealale. Käesoleva planeeringu kohaselt on juurdepääs õue alale Orissaare-Leisi-Mustjala teelt lahendatud piki olemasolevat metsasihti, kuhu on ette nähtud 4m laiune kruusatee. Tee rajamine krundi idapiirile on looduslikult sobiv. Pinnas on tasane ja tee maaala suurte maakividega ääristatud. Olemasolev metsasihi ala krundi idapiiril on talveti kasutatud metsaveo teena ja seetõttu pinnasteena heas korras. Planeering näeb ette pinnase koorimise ja katmise kruusaga. Planeeritava krundi läänepiirile uue tee loomine oleks raskendatud kuna selles küljes on reljeef järsu languga. Parkimine lahendatakse krundi piires.

Planeeringus esitatud liikluskorraldus võimaldab hooldus- ja avariitegevust.

Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee. Kruusatee laiuseks planeeritud 4m. Planeeritava juurdepääsutee pikkus riigimaanteelt ligikaudu 55m.

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.

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

Elektrivarustuse lahendamiseks sõlmitakse leping Eesti Energia Saaremaa Energiamüügiga

Vastavalt lepingule on planeeringuala sissepääsutee vahetus läheduses planeeritud liitumiskilp liituja toitekaabli kingadel, mille toitepinge on 0,39 kv ja võrguühenduse läbilaskevõime 36A, võimalikud trassid täpsustatakse vastava projektiga.

Energia saamiseks Eestilt 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

- Detailplaneeringus esitatud liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd) korraldatakse vastavalt Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjadele.
- Kanalisatsiooni kogumismahuti ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse omanike poolt, vastavalt Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjadele.
- Olemasolev looduslik keskkond säilitatakse, hoonestamise käigus harvendatakse kõrghaljastust vaid ehitusõigusega alal.
- Piirded on mõeldavad 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.**
- **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.
- **Looduskaitseaduse § 36 „ Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal see on kallasrada-kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks ja ulatus on **veeseaduse § 10** alusel 10m.
- **Looduskaitseaduse § 37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere kaldal 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** Ehituskeeluvööndi laius põhikaardi rannajoonest 200m.
- **Looduskaitseaduse § 9 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna ja kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduse § 29** (veekaitsevööndi ulatus Läänemeres veepiirist 20m.)
- **Natura 2000 eelvalikualal järgida kehtivaid piiranguid.**

6. TULEOHUTUS

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.04 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud on hooned tulepüsivus klassiga TP3. Hoonetevahelised kaugused min 10m. Väline kustutusvesi saadakse veeveoga. Lähim looduslik veevõtukoht Taaliku sadam, kaugus 1km, Asula veevõrgust Orissaare alevik- kaugus 5km. Planeeringuga on päästeautodele vajaliku juurdepääsu ja ümberpööramise tagamiseks ettenähtud tee laius 4m.

Koostas:



Piret Miller