

Tellija: Pille Turovski

Töö nr 15-06

**SAARE MAAKOND, ORISSAARE VALD
PULLI KÜLA**

KÖSTRI MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Planeerija: Raivo Kaseorg

Vastutav arhitekt: Terje Truuma



Kuressaare 2006

KÖSTRI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 4.1 Üldlahendus
 - 4.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 4.3 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted
 - 4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 4.5 Tehnovõrgud

B JOONISED

- | | | |
|----------------------|----------|------|
| 1. Tugiplaan | M 1:500 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:500 | DP-2 |
| 3. Asukoha skeem | M 1:2000 | DP-3 |

C LISAD

- Orissaare Vallavolikogu otsus nr 17 planeeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt 10.04.2006. a väljastatud lähteseisukohad
- Asukoha skeem (M 1:10 000)

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Orissaare vallas, Pulli külas. Planeeringualaks on osa Kõstri (katastritunnus 55001:001:0148, kinnistu suuruseks 13,36 ha) maaüksusest. Planeeringu algatajaks on Orissaare Vallavolikogu, algatamise aluseks Pille Turovski avaldus. Planeering on algatatud 29.11.2005 vallavolikogu otsusega nr 17. Planeeritava ala suuruseks on ca 2 ha. Kogu maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on olemasolevast kinnistust ühe tüki eraldamine uueks kinnistuks, uue maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, loodavale kinnistule ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatava juurdepääsutee määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Nuki GeoOÜ 2006. a)

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Orissaare vallas, Pulli külas. Kõstri maaüksus piirneb Oe-Jaani, Pulli ja Panga maaüksustega ning Orissaare-Leisi-Mustjala teega. Kinnistu kagunurgas asub elamukompleks koos elektriliini ja juurdepääsuteega. Planeeringuga hõlmata ala on hoonestamata, Kõstri kinnistule viib 2 pinnasteed.

Kinnistut katab metsamassiiv, lõunaservas on veidi põllumaad. Kinnistul on looduslik, tasane maa, maapinna kõrgused muutuvad ebahütlaselt. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 10.29 kuni 11.15. Kõrgused on mõõdetud balti süsteemis; koordinaadid L-EST 97 süsteemis.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on olemasolevast kinnistust ühe tüki eraldamine uueks kinnistuks, uue maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, loodavale kinnistule ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatava juurdepääsutee määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku (metsaala). Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- elamukrundi min. suurus 1 ha;
- krundi piirist 5 m ehituspiiranguala;
- planeeritavate elamute omavaheline kaugus min. 100 m;
- elamu maksimaalne ehitusalune pind 250 m²;
- teekaitsevöönd;
- piirete-tarade maksimaalne kõrgus 1,6 m;
- keelatud heitvete juhtimine otse pinnasesse;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele ning normidele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

Planeeringuga kavandatava maaüksuse suurus ja sihtotstarve

Kinnistu nimi ja suurus	Detailplaneeringu sihtotstarve	Katastri sihtotstarve
Männi mü 15 228 m ²	Pereelamu maa (EP) 100%	Elamumaa (E) 100%

Planeeritava maaüksuse piiripunktid ja nende koordinaadid on esitatud planeerimisjoonisel (DP-2).

4.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusala. Loodavale kinnistule on planeeritud rajada elumaja. Lisaks on planeeringualale paigutatud kaevude ja trasside võimalikud asukohad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi, arhitektuuris kasutada võimalikult palju Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone ja -materjale. Ehitusmaterjalidena kasutada loodussõbralikke materjale nagu nt puit, palk, kivi, vähesel määral betooni; hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest looduskeskkonda. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad, maksimaalselt 1,6 m kõrged.

Krundi täisehituse %	max 10%
Lubatud hoonete arv	3
Lubatud hoone kõrgus	8 m
Katuse kalle	20-45°
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2

Servituutide vajadus:

1) teeservituut – koormab Kõstri maaüksust, kohustus lubada rajada juurdepääsu sõidutee planeeritavale Männi maaüksusele vastavalt planeerimisjoonisel esitatud tee kulgemisele.

4.3 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted

Kuna planeeritaval alal kavatsetakse rajada kinnistule elamu koos vajalike rajatistega (puurkaev, kogumiskaev), siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita. Heitveed on lahendatud kogumiskaevu abil, seega otsest reostust loodusesse ei satu. Lisaks on krundile planeeritud paigaldada prügikonteiner, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmekäitlus. Väljaspool ehitusala olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada, ehitusalal võtta puid maha vastavalt vajadusele.

4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritava Männi kinnistu juurdepääs on kavandatud üle Kõstri maaüksuse, piki tekkivat piiri (vt planeerimisjoonist). Samas piirneb loodav Männi kinnistu Orissaare-Leisi-Mustjala teega, mistõttu juurdepääs maaüksusele on hea mitmelt poolt.

4.5 Tehnovõrgud

Elektrikaabli ühendus saadakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ andemetele lähimast, Haapsu külas asuvast Vaha 10/0,4 kV alajaamast (asub ca 200 m kaugusel). Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinina. Kaabelliin planeeritakse vedada üle Panga ja Oe-Jaani kinnistute, seepärast kooskõlastada liini kulgemine vastavate kinnistute omanikega. Oe-Jaani maaüksusele on jaotuskapp planeeritud, sealt saab ka Kõstri mü elektriühenduse. Elektrikilp planeeritakse paigaldada Kõstri maaüksusel asuva pinnastee äärde kinnistu piirile. 0,4 kV toitekaabli trass ühitada juurdepääsuteega. Hoone elektrivarustus lahendada eraldi projektiga.

Veevarustus planeeritakse lahendada krundile rajatava puurkaevu abil. Kanalisatsioon lahendatakse individuaalse kogumiskaevu abil.

Planeeritavate elamute küte lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Sidevarustust ei planeerita.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on: /-/

2) krundi ehitusõiguse määramine; /-/

5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

6) kujade määramine;

7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;

8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia

keskkonnamõju hindamine; /-/;

13) servituutide vajaduse määramine; /-/.

2. Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

3. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

4. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

5. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirja, Orissaare valla ehitismäärust ja rannalade osaüldplaneeringut.

Koostaja: Raivo Kaseorg