



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](mailto:grooma@estpak.ee)

**Orissaare VALD, Pulli KÜLA**

**TAGAKOPLI  
KATASTRIÜKSUSE  
DETAILPLANEERING**

Eks 1

Töö nr. DP- 0018

planeerija: ...../ Piret Miller /

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

Tornimäe 2006

# SISUKORD

## SELETUSKIRI

- 1 SISSEJUHATUS
- 2 OLEMASOLEV OLUKORD
  - 2.1 ASUKOHT, MAAOMAND
  - 2.2 HOONESTUS, HALJASTUS, TEED.
  - 2.3 PIIRANGUD
- 3 PLANEERIMISLAHENDUS
  - 3.1 HOONESTUS JA EHITUSÕIGUS
  - 3.2 TEED JA LIIKLUS
  - 3.3 TEHNILINE VARUSTATUS
- 4 KESKKONNAKAITSE
- 5 SERVITUUDID, PIIRANGUD

## LISAD

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

## GRAAFILINE OSA

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

# SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

### 1.1 SISSEJUHATUS:

Asukoht: Orissaare vald Pulli küla Tagakopli maaüksus.

Algataja: Heidi Doronin, Indrek Lember

Tellija: Orissaare Vallavalitsus

### 1.2 LÄHTEMATERJALID:

Orissaare Vallavolikogu otsus kinnistu detailplaneeringu algatamine  
Katastriüksuse plaan.

### 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 paikneb Orissaare-Leisi-Mustjala tee ääres, katastriüksusel on merepiir põhja piiril. Piirinaabriteks on idast Sääre kinnistu, läänest Viro kinnistu, ja Karjalasma metskond.

Enamiku alast hõlmab sega ja okasmets, mereääres rannaniit. Kinnistu lääne ja ida piiril on säilinud kiviaed. Kinnistul puudub vesi- ja elektrivarustus.

Planeeritava Tagakopli mü katastritunnus on 55001:002:0171

Pindala 3,10ha.

Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

Maaomanik on Heidi Doronin, Indrek Lember

## 2.2 HOONESTUS, TEED.

Planeeritavale maa-alale on rajatud puitkõrvalhoone.

Olemasolev 3m laiune pinnastee läbib maa-ala. Ida-lääne suunaliselt ja põhja lõuna suunaliselt.

## 2.3 PIIRANGUD

Maa kasutamist piirab 50m tee teljest tee kaitsevöönd ja 200m merest ranna ja kalda kaitse vöönd.

Olemasoleva maa-sihtotstarve-maatulundusmaa.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

Maa-alal kiviaia ja teedega piiratud alale on planeeritud elamu ehitus. Ehitus viimistlus vastavalt kohalikele ehitustraditsioonidele.

Planeeringu järgselt saab katastriüksus sihtotstarbeks elamumaa.

### 3.1 HOONESTUS JA EHITUSÕIGUS

Planeeritud krunt saab planeeringu järgselt ehitusõiguse maksimaalselt 200 m<sup>2</sup> mansardkorrusega hoonele maksimaalse kõrgusega 7.5 m ja abihoonetele, 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. Piirdena õueala ümber on soovituslik rajada kiviaed.

Arhitektuurselt peavad hooned sobima omavahel ja kogu olemasoleva piirkonnaga.

### 3.2 TULEOHUTUS

Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3. Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse EPN 10.1. "Ehitiste Tuleohutus". Ehitiste lähim omavaheline kaugus planeeringus 12m. Planeeringuga on päästeautodele vajaliku juurdepääsu ja ümberpööramise tagamiseks ettenähtud teede laius õues 4m. Tuletõrje kustutusvesi saadakse veeveoga. Lähim tuletõrje veevõtukoht 1km.

### 3.3 TEED JA LIIKLUS

Planeeritud maa-alale pääseb Orissaare-Leisi-Mustjala teelt. See tee on planeeritud katta kruusaga ja hoida korras maaomaniku poolt. Olemasolev mereni viiv pinnastee on heas korras ja on planeeritud säilitada. Planeeringuga seatakse Tagakopli kinnistule kitsendus AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naabermaatüksuste kasuks.

Mootorsõidukiga on lubatud sõita planeeritaval alal vaid teedel, jalgsi on lubatud maa-alal liikumine vabalt päikesetõusust loojanguni v.a õuealadel. Rajataval sissesõiduteel õue on ette nähtud 4m laiune tee.

Parkimine lahendatakse krundi piires.

Planeeringus esitatud liikluskorraldus võimaldab hooldus- ja avariitegevust.

Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee. Kruusatee laiuseks planeeritud 4m.

### 3.4 TEHNILINE VARUSTATUS

**Veevarustus** tagatakse krundil lokaalselt, maatüksusele 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 sõlmiti 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 3x 36A, võimalikud trassid täpsustatakse vastava projektiga.

Energia saamiseks Eesti Energialt 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

- Elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule ja Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjadele.
- Kanalisatsiooni kogumismahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse omanike poolt, vastavalt Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjadele.
- Olemasolev kõrghaljastus ja looduslik keskkond säilitatakse maksimaalselt hoonestamise käigus.
- 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.
- AÕS§ 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Juurdepääsu asukoht on planeeringuga fikseeritud.
- Ehituseseaduse § 14 „Tehnovõrgud ja rajatised“ omanik peab lubama ehitada kinnisasjale tehnovõrke ja rajatise (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. Krunte läbivad Eesti Energiale kuuluvad maakaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrus nr. 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ piki kaabelliini kulgev ala, äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- **Rannaäärne ehituskeelu piirang.** Ala kasutamine on ettenähtud kooskõlas seadusandlusega (Looduskaitseeseadus)
- **Puurkaevu sanitaartsoon** raadiusega 10m, selles tsoonis on keelatud igasugune ehitustegevus, mis pole seotud antud kaevu kasutamisega (juurdepääsutee).

Koostas:

Piret Miller