

# A.M.T. Invest OÜ

Tolli tänav 7, Kuressaare linn, Saare maakond  
telefon 45 33738, 53963989  
Tegevuslitsents: MTR nr. EEP000672

Töö nr. DP-0301

## ***ORISSAARE VALD, PULLI KÜLA, MÄE KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING.***



Algamine: 29. november 2005 a., otsus nr. 15

Tellija: Orissaare vallavalitsus

Finantseerid: OÜ EPOL, OÜ PLD Ehitus

Detailplaneeringu koostaja: OÜ A.M.T. Invest

Esindaja: Sirje Lember

**KURESSAARE  
2009**

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. LÄHTESITUATSIOON.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....</b>	<b>5</b>
<b>4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....</b>	<b>5</b>
<b>5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED</b>	<b>5</b>
<b>6. TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>5</b>
<b>7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED .....</b>	<b>6</b>
<b>8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....</b>	<b>6</b>
<b>9. KRUNDIJAOTUS.....</b>	<b>6</b>
<b>10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED.....</b>	<b>7</b>
<b>11. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....</b>	<b>8</b>
<b>12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....</b>	<b>8</b>

# SELETUSKIRI.

## 1. ÜLDOSA.

- Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:  
Planeeritavaks objektiks on Orissaare vallas, Pulli külas asuv Mäe katastriüksus, suurusega 2,65 ha. Katastriüksuse tunnus on 55001:001:0098.
- Planeeringu eesmärgid:  
Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse seadmine, servituutide vajaduste määramine, mehaanilise transpordiga liikumise teede, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine.

## 2. LÄHTESITUATSIOON.

### Lähtematerjalideks on:

- Maareformiseadus
- Maakatastriseadus
- Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramiste aluste kinnitamine (Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrus nr. 36)
- Ehitusseadus
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Asjaõigusseadus
- Saare Maakonna Maakonnaplaneering
- Saare Maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kehtestatud 28.04.2008 a.
- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, kehtestatud 12.10.2005 a.
- Orissaare vallavolikogu otsus nr. 15, 29. november 2005 a. detailplaneeringu algatamise kohta ning lisana lähtetingimused.
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan, koostatud oktoobris 2008 a. OÜ A.M.T. Invest poolt.
- Maaüksuse plaan

### Olemasoleva ruumi kirjeldus:

Planeeritavaks objektiks on Orissaare vallas, Pulli külas asuv Mäe katastriüksus, suurusega 2,65 ha. Katastriüksus on mõõdistatud L-EST'92 koordinaatide süsteemis. Algkoordinaadid on määratud graafiliselt.

Maa kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa-100%. Krundi omanikud on OÜ EPOL ½, OÜ PLD Ehitus ½.

Katastriüksus on hoonestatud. Katastriüksusel paiknevad majapidamise abihooned, ehitusaluse pindalaga 16 m<sup>2</sup> ja 2 m<sup>2</sup>.

Mäe katastriüksus asub Pulli küla loode osas. Põhilise osa katastriüksusest moodustab okasmets. Katastriüksust läbib kruusakattega tee. Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaantee asub kinnistust ~450 meetri kaugusel.

Idas on kinnistu piiriks Väinameri. Piki Väinamere rannajoont kulgeb looduslik järsak. Järsakult avaneb kaunis vaade merele. Järsakust idapoolsele jääv ala on Natura 2000 loodusala. Väikese väina hoiuala hõlmab 3.06 m<sup>2</sup>, Väinamere hoiuala (Saare) hõlmab 211.95 m<sup>2</sup>.

Vastavalt Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringule asub Mäe kinnistu reserveeritud elamumaal ja ehituskeeluvööndit on vähendatud kuni läbi maaüksuse kulgeva kergliiklusele avatud rannateeni. Ehitada võib 8 meetri kaugusele rannateest.

Mäe katastriüksuse piirinaabriteks on loodes Veski kü. ja kagus Pulli-Panga kü.

### **3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM**

Mäe katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Planeeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse määramine, teede ja liikluskorralduse määramine, parkimise, tehnovõrkude, rajatiste ja haljastuse planeerimine. Lisaks olemasolevatele majapidamise abihoonetele planeeritakse kinnistule ühepereelamu koos kõrvalhoonega.

### **4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

#### **4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Krundile rajatava ühepereelamu varustamiseks veega on planeeritud rajada individuaalne veekaev elektripumbaga.

Hoonete heitveed juhitakse rajatavasse individuaalsesse kogumiskaevu. Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1,2 meetrit allapoole planeeritavat maapinda. Kanalisatsioonitoru paigaldamissügavus on vähemalt 0,6 meetrit. Krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitorustiku välisvõrgud lahendatakse koos ehitusprojektiga.

#### **4.2. Side**

Omanikul ei ole soovi liituda Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrguga.

#### **4.3. Elektrivarustus**

OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon on väljastanud 04.12.2008a. tehnilised tingimused nr. 155157. Olemasolevale hoonestusele võrguühendust ei planeerita.

Tarbija varustamine elektrienergiaga näha ette uuest 10/0,4kV alajaamast uue 0,4kV fiidriga. Uue 10/0,4kV alajaama toide planeerida Vaha aj. 10kV maakaablilt mööda Orissaare-Leisi-Mustjala mnt. äärt.

Liitumiskapid näha ette krundi piirile, tee serva, ligipääsetavatesse kohta. Peakaitsme nimisuuruseks planeeritakse 3x16A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Kuna Köstri katastriüksuse omanik Pille Turovski ei nõustunud antud elektrivarustuse lahendusega, on uus lahendus planeeritud olemasolevalt Vaha alajaamast.

### **5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.**

Juurdepääs katastriüksusele on planeeritud mahasõiduga Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt. Juurdepääsuteeks on 4 meetri laiune kruusakattega tee, mis kulgeb üle Köstri, Panga ja Pulli-Panga katastriüksuste. Parkimine toimub krundisiseselt.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldustegevust.

### **6. TULEOHUTUSNÕUDED**

Planeeritava maa-ala hoone projekteerimise käigus tuleb lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP 3. Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega. Tuletõrjekuja naaberkruntidepiirist on 4 meetrit.

Mäe kinnistule on planeeritud tuletõrje veemahuti, mahutuvusega 50 m<sup>3</sup>. Tee hoonestuseni peab olema sõidetav ja talvisel hooajal lumest puhastatud.

## 7. KESKKONNAKAITSSELISED LAHENDUSED

Planeeritavaks objektiks on Orissaare vallas, Pulli külas asuv Mäe katastriüksus. Orissaare Vallavolikogu poolt on 12. oktoobril 2005 aastal vastu võetud Orissaare Valla Rannaala Osatüldplaneering. Katastriüksus jääb osaplaneeringut hõlmavale alale. Vastavalt osaplaneeringule on nimetatud piirkond elamuala.

Antud piirkonnas on vähekaitstud ja kaitsmata põhjavesi. Heitvete immutamine on keelatud. Hoone kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevu baasil. Kinnistule on planeeritud individuaalne veekaev. Veekaevu sanitaarkaitsevöönd on 10 meetrit.

Olemasolev hoonestus on väikeehitised, millede ehitusalused pindalad jäävad alla 20 m<sup>2</sup>. Samuti ei ole hoonestus ühendatud vee- kanali- ega elektrienergia trassidega. Vastavalt Orissaare valla rannaala osatüldplaneeringule asub Mäe kinnistu reserveeritud elamumaal ja ehituskeeluvööndit on vähendatud kuni läbi maaüksuse kulgeva kergliiklusele avatud rannateeni. Kavandatav ühepereelamu on planeeritud väljapoole ehituspiiranguala. Ehituse käigus langetada ainult otseselt ehitustegevusele ette jäävad puud.

Kavandatava tegevusega ei kaasne välisõhu saastamist ega müra teket.

Planeeringupiirkonnas puudub üleujutuse oht. Sadeveed immutatakse krundi piires pinnasesse.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Orissaare valla jäätmekava
- Orissaare valla jäätmehoolduse eeskiri

Maa kasutajad on kohustatud korraldama jäätmeveo vastavalt Orissaare valla jäätmekäitluse kavale. Prügikonteinerid paigaldada juurdepääsutee serva. Tagada liigiti kogumine. Kinnistu omanikel tuleb Orissaare vallaga sõlmida leping prügi äraveo korraldamiseks.

## 8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE

Hooned soovitavalt paigutada looduses sobivasse kohta, nt. planeeringus näidatud alale. Olemasolev juurdepääsutee on keatud kruusaga. Vajadusel võib teel tasandada auke ja lisa kruusa. Elamu ümbrusesse, vastavalt omaniku soovile istutada mõned marjapõõsad, lilled jne. Hoonete projekteerimisel on soovitav lähtuda antud maastiku iseärasustest, olemasolevaid puid säilitada maksimaalselt.

## 9. KRUNDIJAOTUS

(Joonis DP-3: planeeringujoonis)

Kinnistule on planeeritud ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Kinnistu jagamist ei toimu. Planeeringuga muudetakse kinnistu sihtotstarve elamumaaks.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Aadress	Pindala	ha sihtotstarve	Aadress	Pindala	ha sihtotstarve
Mäe	2,65	maatulundusmaa	Mäe	2,65	elamumaa

## 10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

(Joonis DP-3: planeeringujoonis)

### Mäe katastriüksus.

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa

Olemasolev hoonestus: 2 abihoonet, ehitusaluse pindalaga 16 m<sup>2</sup> ja 2 m<sup>2</sup>.

Lubatud uusehitiste arv krundil: kuni 3

Ehitiste koorselisus: 1,5

Katusekalle: 37°-45°

Harjajoon maapinnast: 8 m

Hoonealune pind: elamul maksimaalselt 250 m<sup>2</sup>, kõrvalhoonetel maksimaalselt 100 m<sup>2</sup>

Katastriüksuse täisehitus: kuni 1%

Tulepüsisivusklass: TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega (min. 4 meetrit kinnistu piirist).

Välisseinad: Välisseinad ehitada kas puitkarkassist või palkidest.

Viimistlusmaterjalid: Soovitav kasutada ümbruskonna eluhoonetega samalaadseid viimistlusmaterjale.

Katus: roog või puitlaast.

Mäe katastriüksusel asuvad 2 abihoonet, ehitusaluse pindalaga 16 m<sup>2</sup> ja 2 m<sup>2</sup>.

Kinnistule on planeeritud rajada ühepereelamu koos abihoonetega. Hoonete projekteerimisel tuleb järgida ümbruskonnale omaseid ehitusprintsipe.

Hoonete ehitusel tuleb kasutada naturaalseid ehitusmaterjale. Vältida metall ja plastik uste paigaldamist, plastik akende paigutamist ning tehismaterjalide kasutamist välisviimistluses (plastvoodrid, kivi imitatsiooniga plekkkatused jne).

Uute hoonete rajamisel tuleb säilitada küla omapära. Lähtuma peab küla väljakujunenud struktuurist. Tuleb säilitada traditsioonilisi küla hoonestuse ja kujundamise elemente, hoonestuse struktuure ja maakasutust. Oluline on säilitada maastiku avatus ja vaated. Võimaluse korral taastada traditsioonilist maakasutust (kiviaiad, looduslikud niidud, karjatatavad looduslikud alad, poollooduslikud alad, küläteed jne).

Uusi elemente (hooneid, rajatisi, teid, aedu jms) ja maakasutust tuleb sobitada vanaga nii, et ei tekiks ebakõla, ning ei rikutaks pöördumatult olemasolevaid väärtusi. Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%. Minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 meetrit. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada olemasolevaid piiranguid ja kujasid.

Kruntidele ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad kui 1,6 meetrit. Orissaare vallas on keelatud massiivsete plankaedade, läbipaistmatute aedade ja traatvõrkaedade ehitamine krundi piiretena.

Hoonetele koostada ehitusprojekt.

## 11. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL

(Joonis: DP-3, planeeringujoonis)

**Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseadus 2004, §37-39, ``Rand ja kallas``	<u>200 m rannajoonest</u> , s.o. 21651 m <sup>2</sup> .	Saaremaa Keskkonnateenistus	maa kasutajal pidada kinni 200 m rannajoonest kehtiva ehituskeeluvööndist, 20 m rannajoonest kehtivast veekaitsevööndist, 10 m ulatuses rannajoonest, avalikul kallasrajal tagada vaba ligipääs

## 12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehno-rajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine realservituudi või isikliku kasutusõigusega (planeerimisseadus § 43 asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmine § 152 osas).

Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ning õhuruumis tehnovõrke ja rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paiknevaid tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata (ehitusseadus § 14).

Ruumiline ulatus olemasoleval juurdepääsuteel: 4964 m<sup>2</sup>.

Koostas S. Lember



26.01.09.

# Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist

X = 6498420, Y = 440111



M 1:13717

Kaardiserveris olev info ja sellest tehtud väljavõtted on informatiivsed ega ei ole ametlikud. Väljavõtete kasutamisel peab ära märkima nende päritolu.

- Registreeritud KÜ
- Lähiaadress
- LÜ/piiriettepanekud
- LÜ/piiriettepanek
- toimikuga seotud LÜ
- aeguv LÜ

## ASUKOHA SKHEEM SAARE MAAKOND, ORISSAARE VALD, PULLI KÜLA, MÄE KATASTRÜKSUS

Katastriüksuse piir

Leht 1 / 2

Maa-amet 2012. Kõik õigused kaitstud.