

**Asukoht/aadress:** Saare maakond, Orissaare vald  
Pulli küla

**Tellija:** OÜ KAALI KINNISTUD

**TÕNSU KINNISTU**  
**kü. 55001:002:0006**  
**DETAILPLANEERING**

**Koostas:** Andres Abna  
Jüri Ränk  
**Arhitekt:** Tauno Aadma



OÜ Geosnap  
Registrikood : 11000196  
MTR reg. : EEP-000021  
Tolli 7, Kuressaare, 93813  
Tel./fax 455 7378  
509 4247  
509 9912  
e-mail: [geosnap@tt.ee](mailto:geosnap@tt.ee)

KURESSAARE 2006

## SELETUSKIRI

<b>1. ÜLDOSA</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1. Planeeritav ala</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2. Detailplaneeringu algataja</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3. Kinnistu omanik</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve</b> .....	<b>4</b>
<b>1.5. Olemasolev olukord</b> .....	<b>4</b>
<b>1.6. Lähtematerjalid</b> .....	<b>4</b>
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1. Sissejuhatus</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed</b> .....	<b>5</b>
<b>TABEL 1. Kinnistute ja katastriüksuste suurused ja sihtotstarbed</b> .....	<b>5</b>
<b>2.3. Kruntide ehitusõigus</b> .....	<b>6</b>
<b>2.4. Heakord ja haljastus</b> .....	<b>6</b>
<b>2.5. Liikluskorraldus</b> .....	<b>6</b>
<b>2.6. Tehnovõrgud</b> .....	<b>7</b>
2.6.1. Veevarustus. ....	7
2.6.2. Reovesi. ....	7
2.6.3. Tuletõrje kustutusvesi .....	8
2.6.4. Side.....	8
2.6.5. Elekter. ....	8
<b>2.7. Jäätmekäitlus</b> .....	<b>8</b>
<b>2.8. Keskkonnakaitse</b> .....	<b>8</b>
<b>2.9. Kinnisomandi kitsendused</b> .....	<b>8</b>

# 1. ÜLDOSA

## 1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Orissaare vallas, Pulli külas asuv Tõnsu kinnistu, suurusega 4,44 ha. Kinnistu registriosa nr. 2752634 , katastritunnus: 55001:002:0006.

## 1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Orissaare Vallavalitsus.

## 1.3. Kinnistu omanik

Tõnsu kinnistu omanik on **OSAÜHING KAALI KINNISTUD (REG.KOOD 10123732, HARJU MAAKOND JÕELÄHTME VALD)**

## 1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve

Tõnsu kinnistu koosneb ühest katastriüksusest, suurusega 4,44 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 4,31 ha ja muu maa 0,13 ha.

## 1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu asub Orissaare vallas, Pulli külas. Planeeritav maa-ala on kaetud okaspuumetsaga(peamiselt mänd). Maapinna reljeef on kaldega maantee suunas, absoluutne kõrgus on vahemikus 5...10m Balti kõrgussüsteemis(BK77). Kõrgusinfo digitud NSVL 1:10 000 topograafiliselt kaardilt(“kindralstaabi kaart”).

Tehnovõrgud kinnistul puuduvad.

Tõnsu kinnistu naaberkinnistuteks on Oldi(55001:002:0088), Madise(55001:0017:0027), Sääre(55001:002:0032) ja Karjalasma metskond(55001:002:0039)

Kinnistul ehitised puuduvad.

## 1.6. Lähtematerjalid

- Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 143, 12. oktoober 2005.a. detailplaneeringu algatamise kohta.
- Paberkaardjal NSVL 1:10 000 topograafiline kaart,1942.a.koordinaatide süsteemis(“kindralstaabi” kaart) - kasutati maapinna kõrgusinfo digitaliseerimiseks
- Digitaalne ortofoto M1:10000
- Orissaare valla rannaala osatüldplaneering

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1)Tõnsu kinnistu, katastriüksus(55001:002:0006), jagamine neljaks eraldi kinnistuks, millele igähele omakorda moodustatakse eraldi ehitusõigusega krundid/katastriüksused, millele määratakse ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks,
- 2)planeeritavatele kruntidele/katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

### 2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Tõnsu kinnistu katastriüksusele 55001:002:0006 moodustatakse neli uut kinnistut. Kinnistute täpsed koordinaadid ja suurused selguvad pärast vastavate kinnistu jagamise maakorraldustööde läbiviimist. Planeerimislahenduse joonisel on toodud piirid koos joonepikkustega.

Vastavalt Maakatastriseaduse § 18 lg. 7 moodustatakse kõikidele uutele planeeritud kinnistutele eraldi ehitusõigust omavad krundid/katastriüksused(hoonestusala). Hoonestusalade suurus on ligikaudne ja täpsed piirid ja suurused määratakse pärast ehitustööde lõppu, kui viiakse läbi vastavad katastriüksuste moodustamise maakorraldustööd.

**TABEL 1. Kinnistute ja katastriüksuste suurused ja sihtotstarbed.**

Kinnistu nr.	Kinnistu kogupind ha	Katastriüksus 1		Katastriüksus 2		Märkus
		Pindala ha	Sihtotstarve	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	
nr. 1	1.11	0.91	Maatulundusmaa	2000	Elamumaa	
nr. 2	1.11	0.91	Maatulundusmaa	2000	Elamumaa	
nr. 3	1.11	0.91	Maatulundusmaa	2000	Elamumaa	
nr. 4	1.11	0.91	Maatulundusmaa	2000	Elamumaa	
Kokku	4.44					

### 2.3. Kruntide ehitusõigus

(määratud kõikidele ehituskruntidele)

Lubatud max hoonete arv krundil	3
Hoonete max korruselisus	1,5
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	8 m
Elamu katuse kalle ja harjajoon :	viilkatus katusekalle vahemikus 38° - 45°.
Materjalid:	Ehitusmaterjalide viimistlustoonid valida loodusesse sulanduvad.
Krundi max täisehitus % (hooned ja rajatised)	kuni 30 %
Hoone tulepüsivusklass:	minimaalne TP-3, täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus

Igale krundile on planeeritud rajada üks suvemaja ja kuni kaks abihoonet. Ühe hoone maksimaalne ehitusalune pind TP-3 puhul - 200m<sup>2</sup>. Suvemajade asukohad on planeeringulahenduse joonisel ligikaudsed ja täpsustatakse ehitusprojektidega. Eri kruntidel asuvate suvemajade omavaheline minimaalne kaugus on 100m. Samuti määratakse ehitusprojektidega abihoonete asukohad. Krunte ümbritsevate piirete rajamiseks tuleb kasutada looduslikke materjale. Eluhoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse.

### 2.4. Heakord ja haljastus

Planeeritava Tõnsu kinnistu pindalast vähemalt 80% jääb maatulundusmaa sihtotstarbega. Ehituskruntidel lahendatakse haljastuse ja heakorra küsimused ehitusprojektidega.

### 2.5. Liikluskorraldus

Uutele planeeritud kinnistutele juurdepääs toimub Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt allasuunduva tee kaudu. Planeeritavale alale uutele kinnistutele juurdepääsuks on planeeritud rajada uus juurdepääsutee (sõiduosa laius 4m), tee asukoha planeerimisel on arvestatud asjaolu, et tee kattuks võimalikult suures ulatuses juba praegu olemasolevate metsateede ja -sihtidega. Möödasõidu "taskutena" on võimalik kasutada kruntidele nr.2 ja 3 allasõitu, kus tee tuleks laiemalt välja ehitada. Tagamaks juurdepääsu uutele planeeritavatele kinnistutele seatakse tulevikus vastavalt asjaõigusseadusele realservituudid .

## 2.6. Tehnovõrgud

### 2.6.1 Veevarustus.

Joogivee saamiseks tuleb igale kinnistule projekteerida oma puurkaev. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes mitte lähemal kui 10 m.

Veevarustuse projekteerimisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruse nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §-s 29 sätestatud nõudeid

### 2.6.2. Reovesi.

Heitvete puhastamiseks või kogumiseks on käesoleva planeeringuga ettenähtud 3 erinevat võimalust.

#### 1. Kogumismahuti:

Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid, mille paigaldamine ei ole kuigi keeruline. Kogumismahuti on sobiv lahendus majapidamisele, kus elab vähem inimesi, kelle veetarve ei ole väga suur.

Kui kasutada kogumismahutit reovee kogumiseks, siis õige suurusega mahuti valimiseks on oluline teada tarbitava vee kogust. Kui kuus tarbitakse 2,5 m<sup>3</sup> vett, siis on 5 m<sup>3</sup> kogumismahuti vaja tühjendada üks kord kahe kuu jooksul. Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil.

#### 2. Septik, biopuhasti ja imbsüsteem

Septik on kahe või kolmekambriline mahuti klaasplastist või järjestikku ehitatud settekaevudena, milles aeglaselt voolav vesi võimaldab tahketel osakestel settida mahuti põhja, kus toimub anaeroobne mikroobne lagundamine, mille jooksul sete osaliselt hüdrolyüsub.

Septikust juhitakse reovesi, millest on eraldunud sete ja hõljum biofiltrisse või biopuhastisse, kus toimub reovee bioloogiline puhastus, peale mida juhitakse reovesi jaotuskaevu kaudu edasi imbväljakule.

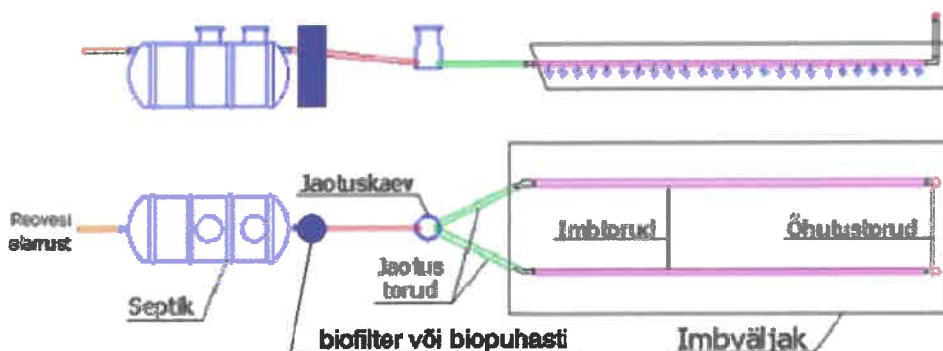
Septiku maht sõltub reovee kogusest ja selle koostisest. Mahu arvutamisel tuleks teada ka, et reovee viibeag septikus ei tohiks olla alla ühe ööpäeva. Eksploaatatsiooni käigus jääb viibeag aga seda lühemaks, mida rohkem septik täitub settega.

Reeglina sobib 2 m<sup>3</sup> septik 4-5 inimese reovee puhastuseks. Rohkem kui viie inimese korral on vajalik soetada juba vähemalt 3 m<sup>3</sup> septik. Konkreetse septiku mahud sõltuvad hoonete kasutusest.

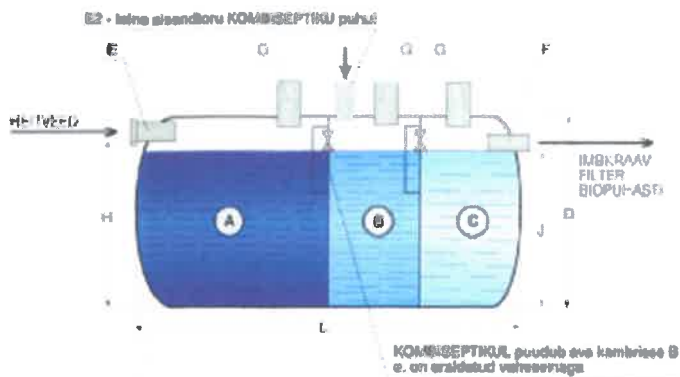
Heitvete imbumine pinnasesse on loomulik protsess ja parim viis heitvete käitluseks. Puhastus toimub killustiku või kruusakihis ja seda ümbritsevas pinnases.

Reoveepuhastuseks kasutatav septik, biopuhasti/biofilter ja imbsüsteem vajab minimaalset hooldust. Vajalik on septiku tühjendamine kord aastas. Juhul, kui ületatakse projekteerimisel arvestatud reovee hulgad, siis ka tihedamalt.

Septikust, biopuhastist/biofiltrist ja imbväljakust koosnevast puhastussüsteemist annab ülevaate alljärgnev joonis



3. KOMBISEPTIK koosneb ühest kogumismahutist A ja kahekambrilisest settimahutist B, C mis on eraldatud vaheseinaga. Kombiseptikus juhitakse reoveed (e. WC heitveed) sisendtoru E kaudu kogumiskambrisse A ning ülejäänud heitveed (vannituba, köök) sisendtoru E2 kaudu settimakambrisse B. (v.t. joonist)



### 2.6.3. Tuletõrje kustutusvesi

Välise tulekustutusvee saamiseks on planeeritud veehoidla(mahuti) mahuga 50m<sup>3</sup>, mille täitmine toimub lähedalasuva krundi nr.3 puurkaevust.. Kinnistu omanikuga sõlmida vastav kokkulepe.

### 2.6.4. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

### 2.6.5. Elekter.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

### 2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele.

### 2.8. Keskkonnakaitse

Eesmärk on säilitada kinnistul senine maakasutuse sihtotstarve vähemalt 80% ulatuses.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku puurkaevu asukoht peab olema võimalikest reostusallikatest mitte vähem kui 10 m kaugusel.

Omapuhasti imbsüsteemid peavad olema hoonetest vähemalt 10 m kaugusel ja septikud 5 m kaugusel (Kanaliseerimis- ja veekaitse seaduse Vabariigi Valitsuse 16.05.01 määrus nr.171).

### 2.9. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused:

Asjaõigusseadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus

Looduskaitse seadus<sup>1</sup>

Veeseadus

Jäätmeseadus

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171,

Kanaliseerimis- ja veekaitse seaduse Vabariigi Valitsuse 16.05.01 määrus nr.171

Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001.a. määrus nr.269

Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord

Koostas : Andres Abna..... *abna*