

**OÜ HARTAL PROJEKT**  
Planeeringute koostamine ja konsultatsioon



**SAARE MAAKOND  
ORISSAARE VALD  
PULLI KÜLA, JAANI MAAÜKSUSE  
DETAILPLANEERING**

Töö nr 0105

SAARE MAAKOND ORISSAARE VALD PULLI KÜLA, JAANI  
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Töö nr 0105

**Detailplaneeringu koostas:**

OÜ Hartal Projekt  
Reg nr 11333963  
MTR reg nr EEP001111



Spordi 7 -16, Tallinn  
tel 5067383  
[hartal@hartal.ee](mailto:hartal@hartal.ee)

Arhitekt: Ain Koit  
Planeerija: Tanel Türk  
Projektijuht: Tanel Türk

Handwritten signatures in blue ink. The first signature is "A. Koit" and the second is "T. Türk".

**Detailplaneeringu tellija:**

OÜ Viking Kinnisvara  
Reg 11080284  
Kotlepi 12, Tallinn  
Esindaja juhatuse liige  
Ralph Helge Berntsen

## SISUKORD

### I MENETLUSDOKUMENDID

### II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	lk 5
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	lk 5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	lk 5
3.1 Fotod planeeritavast maa-alast	lk 6
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	lk 7
4.1 Orissaare valla rannaala osaüldplaneering	lk 7
4.2 Planeerimislahendus	lk 8
4.2.1 Hoonestus	lk 8
4.2.2 Piirded	lk 9
4.2.3 Haljastus ja heakord	lk 9
4.2.4 Liikluskorraldus	lk 9
4.2.5 Jäätmekäitlus	lk 10
4.2.6 Keskkonnakaitse	lk 10
4.2.7 Tuleohutus	lk 10
4.3 Tehnovõrgud	lk 11
4.3.1 Vesi	lk 11
4.3.2 Kanalisatsioon	lk 11
4.3.3 Sademevee äravool	lk 11
4.3.4 Elekter	lk 12
4.3.5 Küte	lk 12

### SELETUSKIRJA LISAD

LISA 1 Kinnistusraamatu väljavõte

LISA 2 Osaühing Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 146089

### III JOONISED

ASUKOHASKEEM

SITUATSIOONISKEEM

TUGIPLAAN M 1 : 1000

PÕHIJONIS M 1 : 1000

### IV KOOSKÖLASTUSED

## II SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Orissaare Vallavolikogu 30. juuni 2008 otsus nr 236 „Detailplaneeringu algatamine“;
- OÜ Hartal Projekt taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005 otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla ranna-ala osaüldplaneering;
- Orissaare Vallavolikogu 22. aprilli 2008 määrusega nr 58 kehtestatud Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri;
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismõõdikud ja Eesti standardid
- Tehnilised tingimused:
  - osaühing Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 146089.

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusmõõdistus (koostatud 11. septembril 2007, OÜ Kolmdee)

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Jaani kinnistule ehitusõigus, muuta kinnistu maakasutus sihtotstarvet ning anda lahendused juurdepääsutee, heakorra ja haljastuse ning tehnovõrkudega varustamiseks.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Saare maakonnas Orissaare vallas Pulli külas hõlmates Jaani kinnistut.

Planeeritava maa-ala asub Orissaare alevikust ca 10 km kaugusel. Kinnistut läbib pinnaskattega avalikus kasutuses olev Pulli panga tee. Kinnistu põhjakülge piirneb merega. Valdavalt kasvab kinnistul nooremapoolne männimets, esindatud on ka teised puuliigid.

Planeeritava maaüksuse suurus on 2,64 ha. Planeeritav ala on kerge langusega mere poole.

Planeeritavast maa-alast on metsamaa 2,64 ha, muu maa 0,37 ha. Hoonestus planeeritaval maa-alal puudub. Käesoleval ajal on kinnistu maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Planeeritav maa-ala külgneb maatulundusmaa sihtotstarbega Veski kinnistu (katastriüksuse tunnus 55001:001:0077), Panga kinnistu (katastriüksuse tunnus 55001:001:0211) ja Oru kinnistuga (katastriüksuse tunnus 55001:001:0099).

Planeeritaval maa-alal asuv kinnistu:

Address	Pindala ha	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Saare maakond Orissaare vald Pulli küla Jaani	2,64 ha	55001:001:0078	Maatulundusmaa	OÜ Viking Kinnisvara

### 3.1 Fotod planeeritavast maa-alast



*Fotol: Vaade Jaani maaüksust läbivale Pulli panga teele, mis on Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu kohaselt planeeritud avalikult kasutatavaks.*



*Fotol: Vaade planeeritavalt Jaani maaüksuselt mere suunas. Näha on tüüpiline kinnistul kasvav haljastus.*

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 Orissaare valla rannaala osaüldplaneering

Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005 otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneering hõlmab kogu Pulli küla.

Osaüldplaneeringust tulenevad olulisemad nõuded:

- Kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 meetrit;
- Minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m<sup>2</sup>;
- Minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m;
- Maksimaalne hoonete arv krundil kuni 3;
- Hoonete maksimaalne korruselisus kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast;
- Hoonealuse pinna maksimaalne suurus kuni 250 m<sup>2</sup>;



- Piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,8 m;
- Järgida tuleb eesti talurahva arhitektuuri;
- Pulli küla on osaüldplaneeringus määratud elamualaks;
- Pulli panga tee on määratud avalikult kasutatavaks;
- Ehituskeeluvööndi laiuks on Pulli külas planeeritud elamuala rannaosal ulatus merepiirist kuni teeni;
- Kogu kallasraja ulatuses ei tohi rajada piirdeid, v.a rannas olevate karjamaade piirded, mille rajamisel tuleb tagada läbipääsu kohtade olemasolu.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas ja järgib Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut.

## 4.2 Planeerimislahendus

Detailplaneeringuga ei soovita muuta krundi piire ega jagada kinnistut osadeks.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata Jaani kinnistule ehitusõigus ühe kuni 1,5-korruselise elamu ja abihoonete ehitamiseks, anda lahendused juurdepääsutee rajamiseks ning tehnovõrkudega varustatuse tagamiseks ja seada heakorra tingimused. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek muuta kinnistu maatulundusmaa sihtotstarve 100% ulatuses elamumaaks.

### 4.2.1 Hoonestus

Planeeringuga on kavandatud rajada üks kuni 1,5-korruseline 250 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hoone ja abihooned.

Hoonestusala määramisel on arvestatud kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Uushoonestus peab olema eesti taluarhitektuurile omane ning keskkonda sobiv. Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega.

Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektile.

Lubatud maksimaalne hoonete arv krundil:	3
Maksimaalne ehitusalune pind:	250 m <sup>2</sup>
Ehitiste maksimaalne kõrgus maapinnast:	8 meetrit
Katusekalle:	37° - 45°

Harjajoon:	vaba
Katusekatte materjal:	sindel, laast, pilliroog, kivi; keelatud on kasutada plekki ja eterniiti
Välisviimistluse materjalid:	puut, klaas, kivi, keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine (näiteks plastikvooder, plastikaknaid jne)
Tulepüsimisklass:	TP3

#### 4.2.2 Piirded

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning võrkaedu ja metallpiirdeid.

Lubatud on rajada antud piirkonnale iseloomulikke kiviaedu ning lihtsaid eesti taluarhitektuurile omaseid lattaedu. Piirete rajamisel tuleb arvestades eelkõige maastikukujunduslikke ja pärandkultuurimaastiku toimimist tagavate nõuetega. Kiviaia puhul ei tohiks aed olla kõrgem kui 1 – 1,4 m maapinnast.

Vastavalt rannaala osaüldplaneeringule, ei tohi rajada hajaasustuses piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 m maapinnast.

Piirdeid võib rajada krundi piirile või sissepoole krundi piirist ning hoonet ümbritseva õueala ümber.

Piirded ei tohi takistada Jaani kinnistut läbival Pulli panga teel liikumist. Tee peab jääma avalikuks kasutuseks kergliikluse vahenditele.

#### 4.2.3 Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga. Väljaspool õueala olev maaala säilitada senisel kujul, lubatud vaid metsaaluse korrastamine.

Uut haljastust võiks rajada ainult hoonete ja juurdepääsutee lähedusse ning haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale.

#### 4.2.4 Liikluskorraldus

Planeeritavat maa-ala läbib Pulli panga tee, millelt lahendatakse ka pääs planeeritud krundile. Juurdepääsu tee laius on piisav ka päästeautodele juurdepääsu tagamiseks.



#### 4.2.5 Jäätmekäitus

Jäätmete kogumine lahendatakse vastatavalt Jäätmeseadusele ja Orissaare Vallavolikogu 22. aprilli 2008 määrusega nr 58 kehtestatud Muhu ja Isa-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeritavale alale on planeeritud eraldi jäätmekonteiner. Konteiner peab asetsema tasasel, horisontaalsel ja vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, peavad paiknema selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased.

Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

#### 4.2.6 Keskkonnakaitse

Metsaalale ehitamisel tuleb täpsustada raieplaan hooneprojekti koosseisus eraldi. Soovitav on likvideerida vaid hoonestusala alla ja hoone ümbruses kuni 10 meetri raadiuses ning rajatava juurdepääsu tee alla jäävad puud. Lageraie on keelatud. Võimalusel kasutada ehitusel kergeid ehitusmasinaid, et alustaimestiku kahjustus oleks minimaalne. Ehituse ja heakorra tööde käigus ei tohi olemaolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada, samuti ei tohi muuta oluliselt maapinna taset kasvavate puude lähiümbruses.

Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel, vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Puurkaevu projekteerimise aluseks tuleb võtta keskkonnaministri 30. jaanuari 1997 määrusega nr 8 kehtestatud „Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitsekorra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise kord“.

Kogumiskaevu valikul tuleb eelistada selleks ettenähtud tüüpeid valmis mahuteid, muud lahendused on lubatud vaid erandina ja vastava projekti alusel.

#### 4.2.7 Tuleohutus

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusega nr 315 kehtestatud „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti Standardi EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“ nõudeid.

Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Planeeringuga on tagatud hoone ja abihoonete vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika juurdepääs krundile ja kavandatavale hoonele.

Hoonetesse ei ole ettenähtud sisemist tulekustutusvett.

Tulekustutusvee tagamiseks on planeeringus esitatud 2 varianti.

Variant A

Pulli küla keskele on planeeritud rajada lokaalne 50 m<sup>3</sup> mahuti, mis tagab kogu Pulli külale tulekustutusvee. Mahuti on planeeritud paigaldada külavahe tee vahetusse lähedusse. Mahuti kõrvale on planeeritud päästetehnikale manööverdamiseks ja ligipääsuks 6 x 12 m suurune, tasane ja piisava kandevõimega plats.

Variant A tagab kogu Pulli külale tulekustutusvee olemasolu. Praegu on Pulli külale lähim tulekustutusvee hankimise koht ca 5 km kaugusel asuv Ooriku laut. Lisaks asub ca 2 km kaugusel Taaliku sadam, kuid sealt on võimalik vett võtta üksnes teatud aastaegadel.

Variant A eeldab koosmeele leidmist ja kaasfinantseerimist Pulli küla elanike ja maaomanike vahel. Juhul kui varianti A rakendada ei ole võimalik, võetakse kasutusele variant B.

Variant B

Tulekustutusvee olemasolu Jaani kinnistul tagatakse lokaalse 25 m<sup>3</sup> mahuti abil. Mahuti on planeeritud paigaldada Pulli panga tee vahetusse lähedusse Jaani kinnistule. Mahuti kõrvale on päästetehnikale juurdepääsuks ja manööverdamiseks planeeritud 6 x 12 m suurune, tasane ja piisava kandevõimega plats.

**4.3 Tehnovõrgud****4.3.1 Vesi**

Krundile rajatakse üks puurkaev. Puurkaevu on planeeritud kavandatavast hoonest ida poole 35 m ja olemasolevast teest 25 m kaugusele.

Vastavalt Veeseaduse § 28 lõikele 3 ei moodustata puurkaevu sanitaarkaitseala kui puurkaevu kasutatakse ühe kinnistu vajaduseks ja vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Keskkonnaministri 30. jaanuari 1997 määruse nr 8 „Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine” kohaselt tuleb ühe kinnistu veega varustamiseks mõeldud puurkaevule, kui vett võetakse alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas, moodustatakse hooldusala. Hooldusala peab olema vähemalt 10 m raadiusega ning sellesse ei tohi jääda reostusallikaid.

Planeeritava puurkaevu asukoht on valitud arvestades Veeseaduse ja keskkonnaministri 30. jaanuari 1997 määruses toodud nõudeid.

**4.3.2 Kanalisatsioon**

Musta reovee ärajuhtimiseks on planeeritud paigaldada reoveemahuti mahuga 5 m<sup>3</sup>. Mahuti tuleb maasse ankurdada. Reoveemahuti valikul tuleb eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid.

Hall reovesi on planeeritud juhtida krundisisesest imbtorudega imbväljakutele. Süsteem koosneb septikust, (mis asub majast vähemalt 5 m kaugusel), pinnasfiltrist ja imbsüsteemist. Täpsed lahendused antakse edasise projekteerimise käigus. Nii septikule kui ka reoveemahutile on tagatud tühjendusauto ligipääs.

Keskkonnaministri 30. jaanuari 1997 määruse nr 8 „Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine” kohaselt võib heitvett immutada pinnasesse puurkaevu hooldusala välispiirist vähemalt 50 m kaugusel, seega puurkaevust 60 m kaugusel.

Kogu hoone kanalisatsiooni tuulutussüsteemi korsten on kavandatud hoone katusele.

#### 4.3.3 Sademevee äravool

Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse. Vältida tuleb sademeveete sattumist reoveemahutisse.

#### 4.3.4 Elekter

Jaani maaüksuse elektriga varustamiseks nähakse ette toide Vaha 10/0,4 kV alajaama F3 0,4 kV maakaabelliinilt. Uus 0,4 kV toiteliin on planeeritud piki juurdepääsutee serva lääne-ida suunal. Liitumiskilp on ette nähtud krundi piiri lähedusse juurdepääsutee serva.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskilpidest lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Osaühing Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 146089 on lisatud seletuskirja lõppu.

#### 4.3.5 Küte

Kütteliigi valikul tuleb eelistada keskkonnasäästlike lahendusi.

### SELETUSKIRJA LISAD

- LISA 1 Kinnistusraamatu väljavõte
- LISA 2 Osaühing Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 146089