

OSAÜHING GROMATICUS Litsents nr. 62MA-k
reg. RETTER- EG10314432-0001

Tornimäe sjk. Põide vald, Saare maakond 94501
tel (045) 94481 e-post grooma@estpak.ee

asukoht

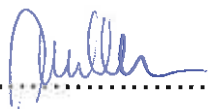
ORISSAARE VALD, LAHEKÜLA
KÜLA
VAHE, MERE


DETAILPLANEERING

Eks

1

Töö nr. DP-0026

teostus:...../ Piret Miller /

........../ Jüri Linde/
OÜ Gromaticus vastutav spetsialist

Tornimäe 2007



**ORISSAARE VALLAVOLIKOGU
O T S U S Nr 157 14.august 2007.a.**

Detailplaneeringu kehtestamine

Tulenevalt Planeerimisseaduse § 24 lg 3 ja võttes aluseks OÜ Gromaticus poolt koostatud Laheküla küla Vahe ja Mere maaüksuste detailplaneeringu, Orissaare Vallavolikogu otsustab:

1 Kehtestada detailplaneering Orissaare valla Laheküla küla Vahe maaüksusel katastritunnusega 55001:007:0180 pindalaga 1,38 ha ja Mere maaüksusel katastritunnusega 55001:007:0181 pindalaga 3,75 ha. Detailplaneeringuga jagati katastriüksused neljaks maaüksuseks. Tekkivatele kinnistutele hoonestuse ja asukohtade ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsutee, elektrivõrgu ja veevarustuse lahendamine, sihtotstarbe määramine elamumaaks.

2 Avaldada vastav teade ajalehes Meie Maa.

3 Otsus jõustub teatavakstegemisega.

4 Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajas (Rüütli 19, Pärnu 80010) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Evi Männik'.

Evi Männik
Volikogu esimees





ORISSAARE VALLAVOLIKOGU O T S U S Nr 147 5.juuni 2007.a.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

Tulenevalt Planeerimisseaduse § 18 lõige 1, lõike 2 punkt 2, lõige 6 punktid 1,2,3 lõige 7 punkt 2, §19 ja aluseks võttes OÜ Gromaticus poolt koostatud detailplaneeringu, Orissaare Vallavolikogu otsustab:

1 Võtta vastu detailplaneering Orissaare valla Laheküla küla Vahe kinnistul pindalaga 1,38 ha, katastriüksusel 55001:007:0180 ja Mere kinnistul pindalaga 3,75 ha, katastriüksusel 55001:007:0181. Detailplaneering algatati vallavolikogu 29.03.2006.a. otsusega nr 55 Eigi, Aida-Maasi, Linnuse, Vahe ja Mere kinnistutel.

Eigi, Aida-Maasi ja Linnuse kinnistute omanikud ei ole valmis jätkama detailplaneeringu menetlemist. Detailplaneeringu eesmärgid on maatüksuste jagamine kokku neljaks kinnistuks. Tekkivatele kinnistutele ehitusõiguse seadmine, maa sihtotstarbe muutminr elamumaaks, elektri, vee, kanalisatsiooni ja tuletõrje veevõtuvõimaluse lahendamine. Kinnistutele juurdepääsu lahendamine.

2 Vallavalitsusel korraldada planeeringu avalik väljapanek.

3 Avaldada vastav teade ajalehes Meie Maa.

4 Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5 Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajas (Rüütli 19, Pärnu 80010) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Evi Männik'.

Evi Männik
Volikogu esimees





ORISSAARE VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 55 29.märts 2006.a.

Laheküla küla Eigi, Aida-Maasi, Linnuse, Vahe ja Mere maaüksuste detailplaneeringu algatamine

Tulenevalt Vahe ja Mere maaüksuste omaniku Seppo Peussa avaldusest, vajadusest võimalikult terviklikult lahendada antud piirkonda ning aluseks võttes Planeerimisseaduse §10 lõike 5 – detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus, Orissaare Vallavolikogu otsustab:

1 Algatada Orissaare vallas Laheküla külas asuvatele **Eigi kinnistu** suurusega 1,75 ha; **Aida-Maasi kinnistu** suurusega 10,43 ha; **Linnuse kinnistu** suurusega 1,98 ha; **Vahe kinnistu** suurusega 1,38 ha ja **Mere kinnistu** suurusega 3,73 ha, kokku on planeeritava ala pindala 19,27 ha, detailplaneering.

2 Planeeringu eesmärgid: parkla asukoha määramine, Maasilinnuse tiigi süvendamise lahendamine, ujuva paadisilla asukoha määramine, kinnistu kruntideks jagamine ja neile elamute, suvilate, saunade ja puhkemajade ehitusõiguse määramine, teede asukohtade määramine, kommunikatsioonide lahendamine.

3 Avaldada vastav teade ajalehes Meie Maa.

4 Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5 Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu Kohtumajas (Rüütli 19, Pärnu 80010) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Evi Männik'.

Evi Männik
Volikogu esimees



SISUKORD

- 1 SISSEJUHATUS, PLANEERINGU EESMÄRK**
 - 1.1 SISSEJUHATUS
 - 1.2 LÄHTEMATERJALID
 - 1.3 EESMÄRK
- 2 OLEMASOLEV OLUKORD**
 - 2.1 ASUKOHT, MAAOMAND
 - 2.2 HOONESTUS, TEED
 - 2.3 PIIRANGUD
- 3 PLANEERINGLAHENDUS**
 - 3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS
 - 3.2 TEED JA LIIKLUS
 - 3.3 TEHNILINE VARUSTATUS
- 4 KESKKONNAKAITSE**
- 5 SERVITUUDID, PIIRANGUD**

LISAD

- 6 MAAOMANIKU AVALDUS**
- 7 ASENDIPLAAN**
- 8 KATASTRIÜKSUSE PLAANID**
- 9 VÄLJAVÕTE KINNISTUSRAAMATUST**
- 10 DETAILPLANEERINGU JOONIS**

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

1.1 SISSEJUHATUS:

Asukoht: Orissaare vald Laheküla küla Vahe ja Mere maatüksused.

Algataja: J.Seppo

Tellijä: Orissaare Vallavalitsus

1.2 LÄHTEMATERJALID:

Orissaare Vallavolikogu otsus nr 58 29.03.2006.a. kinnistu detailplaneeringu algatamine Katastriüksuse plaanid.

Orissaare valla rannaala osa üldplaneering.

1.2 EESMÄRK:

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste jagamine neljaks kinnistuks, tekkivatele kinnistutele hoonestuse asukoha ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsutee, elektrivõrgu ja veevarustuse lahendamine ning sihtotstarbe muutmine elamumaaks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Orissaare vallas, Laheküla külas.

Maa-ala paikneb Laheküla küla keskel, põhjapiiril on Väike-Väin, Piirinaabriteks on Linnanuka, Linnuse Eigi ja Eigi-Salu maatüksused. Enamikku alast hõlmab looduslik rohumaa ja põllumaa. Mere maatüksust läbib kiviaed. Vahe maatüksusel puudub vesi- ja elektrivarustus. Mere maatüksusel on elamu koos sinna kuuluva kaevu ja madalpinge elektrikaabliga.

Planeeritava Lagendiku mü katastritunnused on 55001:001:0450 ja 55001:001:0452

Pindala Mere maatüksusel 3.73 ha ja Vahe maatüksusel 1.38ha.

Kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa.

Maaomanik on J.Seppo

2.2 HOONESTUS, TEED.

Planeeritaval Mere maa-alal on elamu kahe abihoonega, Vahe maaüksusel hoonestus puudub.

Olemasolev 6m laiune Vahe maaüksust läbiv kruusatee kulgeb Maasi külasse ja Orissaare-Leisi-Mustjala teele. Maa-ala läbib ka pinnastee laiussega 4m

2.3 PIIRANGUD

Ranna alal kehtivad piirangud: veekaitsevöönd 20m rannast, kallastada laiussega 10m rannast, ehituskeeluvöönd Orissaare valla rannaosa alade üldplaneeringu alusel vähendatud 100m veepiirist.

Olemasoleva maa-sihtotstarve-maatulundusmaa.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Vahe ja Mere maatikid on jagatud kokku 4 kinnistuks. Igale kinnistule on planeeritud ehitusõigusega ala lähtuvalt tuleohutusest ja seadusest tulenevatest kujadest ja piirangutest. (ehitiste kaugus üksteisest, mitte vähem kui 100 m, kaugus piirist 10m) Joogi- ja tarbevee saamiseks on planeeritud igale elamu krundile puurkaev. Kaevu kaitsevööndi ulatus 10 kaevust.

Elamute juurde näeb planeering ette lokaalse heitvete kogumismahuti väljaehitamise.

Elektri juurdepääs planeeringalale on lahendatud uue paigaldatava alajaamaga.

Planeeritud alajaam on paigutatud teede ristumiskohta ja jääb ka planeeringuala keskmesse.

Iga elamu krunt varustatakse prügikonteineriga.

pos. Nr	Krundi tehnilised näitajad	maaüksuse plan suurus ha	sellest ehitusõigusega ha	max eh alune pind m ²	korruselisus	sihtotstarve %	lubatud eh arv	moodustub kinnistust
1		1.38	0.04	200	2	E100	1+1	Vahe Mere Mere Mere
2		1.14	0.07	200	2	E100	1+2	
3		1.31	0.04	200	2	E100	1+1	
4		1.28	0.04	200	2	E100	1+1	
kokku		5.11						

3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

EHITUSALA on ala, kuhu võib püstitada maapealseid hooneid ja see on määratud lähtude ehituslikest kaalutlustest ning lubatud kujadest.

EHITUSKEELUALA on ala, kuhu ei püstitata maapealseid hooneid. Ehituskeelualale on lubatud rajada rajatisi(tehnoõrgud)Hoonete väljaulatuvad osad õhus ja suletud netopinna osad maapinnal nt. Trepp võivad normatiive järgides keelualal asuda. Auto varjualune tuleb rajada ehitusalale.

HOONE MAKSIMAALNE KÕRGUS on planeeringjoonisel antud kui hoone katuseharja, parapeti ülaserva või karniisi maksimaalne võimalik kõrgus.

Ehitusalade määramisel on arvestatud hoonetevahelised kujad ja hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus“ nõuetega. Arhitektuurne lahendus ja valitavad materjalid peavad välistama tulemüüride rajamise vajaduse.

Arhitektuurinõuded:

Planeeritavate kruntide hoonestamisel tuleb lähtuda kaasaegsest funktsionalistlikust ruumi-ja vormikäsitlusest, mis oleks loogiliseks jätkuks piirkonna olemasolevale hoonestusele.

Välisviimistluse valik: Hoonete projekteerimine ja väljaehitamine planeeringalale peab toimuma ühtsel alusel baseeruva arhitektuurikäsitlusega. Soovitatavad välisviimistlusmaterjalid on puit ja kivi , krohv. Keelatud on välisviimistlusmaterjalina seintel kasutada plekki või plastikut. Katusekalded, viilkatuse kaldenurk kuni 45 kraadi, suurima lubatud harja kõrgusega 7m ja materjalid Saaremaale omased , milleks eelistatumad on plekk, katusekivi, roog või rullmaterjalid. Esimene valmiv hoone krundil on elamu. Ehitise korruselisus lubatud maks. 1.5 kordsed ehitised. Piirete kõrgus mitte üle 1.4m. Piirded on lubatud vaid õue alade ümber. Läbipaistamatu plankaed ei ole lubatud.

Planeeritud elamukrunt saab planeeringu järgselt ehitusõiguse maksimaalselt 200 m² mansardkorrusega hoonele maksimaalse kõrgusega 7.0 m.ja abihoonele, 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 säilitada ja korrastada olemasolev kiviaed.

Arhitektuurselt peavad hooned sobima omavahel ja kogu olemasoleva piirkonnaga. Hoonete tulepüsisivusklassiks on TP-3.

3.2 TEED JA LIIKLUS

Planeeritud maa-alale pääseb Orissaare-Leisi-Mustjala teelt. Olemasolev külasse viiv kruusatee on heas korras. Planeeritud on ehitada välja kruusa tee pikendus planeeritud uute kinnistute teenindamiseks. Tee on planeeritud kinnistute piirile. 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. Kõik teed on planeeritud kruusateedena.

Parkimine lahendatakse krundi piires.

Planeeringus esitatud liikluskorraldus võimaldab hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee. Kruusatee laiuseks planeeritud 4m.

3.3 TEHNILINE VARUSTATUS

Veevarustus on tagatud krundil lokaalselt, maaüksusele rajatavast puurkaevust. Puurkaev peab tagama nii majapidamis- kui joogivee. Puurkaev projekteeritakse eraldi litsentsi omava ettevõtja poolt. Puurkaevu normikohane sanitaarkaitsevöönd 10m.

Kanaliseatsioon lahendatakse krundil eraldi lokaalselt heitveemahuti- septikuga, mille tühjendamise toimub eraldi sõlmitava lepingu alusel.

Elektrivarustus Vastavalt eeltingimustele on planeeringuala sissepääsutee vahetus läheduses planeeritud liitumiskilbid, võimalikud trassid täpsustatakse vastava projektiga.

Planeeritava 0,4 kV maakaabli kasutusõiguse ala (piiratud servituut) seadmiseks sõlmida IKÕ leping liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks.

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

Planeeringalale ei ole planeeritud keskkonnaohtlike kasutussihotstarbeid.

Planeeritud kruntidele on ettenähtud iga krundi lokaalne veega varustus ning reovete kogumine. Kanalisatsioonimahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse omanike poolt.

Hoonete kütmisel on keelatud kasutada küttaaineid mis tekitavad lubatust rohkem õhusaastet (kivisüsi, pruunsüsi, põlevkivi)

Iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule ja Orissaare vallas kehtivale jäätmekäitlus korrale.

Kõrghaljastus säilib. Ehitustegevuse tõttu väheneb ja harvendatakse kadastik

Piirded on mõeldavad vaid õuealade ümbruses. Piirded on 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.
- Ehitusseaduse § 14 „Tehnovõrgud ja rajatised“ omanik peab lubama ehitada kinnisasjale tehnovõrke ja rajatisi (k.o planeeringus madalpinge kaabel) kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi 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.

6 TULEOHUTUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud EPN 10,1 EKITISTE TULEOHUTUS. Planeeringualal määratud hoonetevahelised kujad on antud selliselt, et saab rajada hooned tulepüsivus klassiga TP3. Väline kustutusvesi saadakse veeveoga. Veevedu Maasi karjalauda veehoidlast kaugus planeeringalast u 1 km.

7 MUINSUSKAITSE

Ala asub Maasi Ordulinnuse vahetus naabruses. Planeeritavale alale laieneb Maasi ordulinnuse kaitsevöönd. Kultuurimälestiste kaitse vööndis järgida seadusest tulenevaid piiranguid. Iga ehituse ja haljastusega seonduv toiming kooskõlastatakse omavalitsusega.

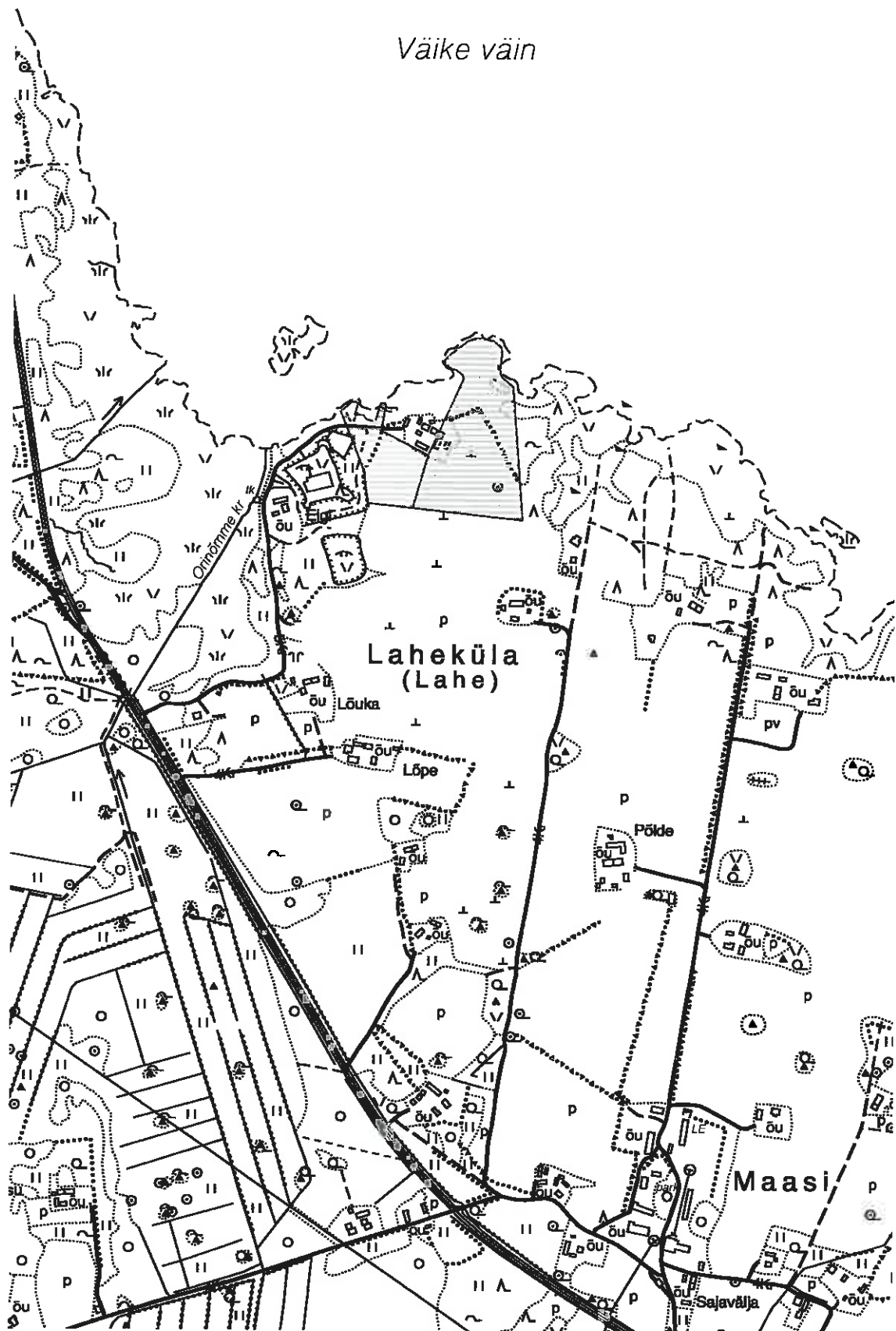
8 DETAILPLANEERINGUS KAVANDATUD TÖÖDE JÄRJEKORD

1. Juurdepääsutee rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
2. Vajalike kommunikatsioonide (elektri- ja sidevõrk, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik, дренаaz jne) rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
3. Elamute ja hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
4. Haljastustööd

Koostas:

Piret Miller

Väike väin



ASENDIPLAAN

M 1:10 000

VAHE; MERE DETAILPLANEERING

LAHEKÜLA KÜLA, ORISSAARE VALD

PLANEERINGALA

Koostas:

Piret Miller