AS GRomaticus maamõõdubüroo

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

ORISSAARE VALD, LIIGALASKMA KÜLA PÄRT-LUKSU, JAAGU-TÕNISE, NURME KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Töö nr. DP-010 Eks 1
Töö tellija: Orissaare Vallavalitsus

Maaomanik: OÜ Fine Timber (Nurme kü, Pärt-Luksu kü)
Aleksei Võting (Jaagu-Tõnise kü)

...../ Piret Miller /
OÜ Gromaticus tehnik arhitekt

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

Tornimäe 2004

SISUKORD

SELETUSKIRI
1 SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK
2 OLEMASOLEV OLUKORD
3 PLANEERIMISLAHENDUS
3.1 HOONESTUS JA EHITUSÕIGUS
3.2 TEED JA LIIKLUS
3.3 TEHNILINE VARUSTATUS
4 KESKKONNAKAITSE
5 SERVITUUDID, PIIRANGUD
6 TULEOHUTUS

LISAD
1 LÄHTEÜLESANNE
1.1 MAAOMANIKU AVALDUS
1.2 MAAÜKSUSE PLAANID, PIIRIPROTOKOLLID
1.3 SAARE MAAKOHTU KINNISTUSOSAKONNA REGISTRIOSA VÄLJAVÕTTED
1.4 ORISSAARE VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 70 11 MÄRTS 2004
1.5 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA

2 TEHNILISED TINGIMUSED ELEKTRI SAAMISEKS NR 96
3 VÄLJAVÕTE FORTIL KESKKONNATEHNIKA PAKUTAVAST SEPTIK FILTERSÜSTEEMIST

GRAAFILINE OSA
4 GEODEETILINE PLAAN 1:2000
5 ASUKOHASKEEM 1:10 000
6 SKEEM ELEKTRILIINI PAIKNEMISE KOHTA
7 PLANEERINGJOONIS 1:2000

KOOSTAS PIRET MILLER

Pärt-Luksu, Nurme ja Jaagu-Tõnise katastriüksuste detailplaneering.

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeritav ala: Orissaare vald Liigalaskma küla Nurme, Jaagu-Tõnise, ja Pärt-Luksu. katastriüksused
Detailplaneeringu algataja: OÜ Fine Timber (avaldus 16.02.2004)
Detailplaneeringu tellija: Orissaare vallavalitsus

Lähtematerjalid:

- Orissaare vallavolikogu otsus nr 70 11. märts 2004.a detailplaneeringu algatamise kohta
- Lähteülesanne
- Geodeetiline alusplaan (koostatud OÜ Gromaticus poolt mais 2004)
- Katastriüksuste plaanid
- Natura 2000 eelvalikuala plaan

Planeeringu eesmärk:

Vastavalt lähteülesandele on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuste jagamine 15 kinnistuks, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

Nurme, Jaagu-Tõnise, ja Pärt-Luksu katastriüksused asuvad Orissaare vallas Liigalaskma külas. Saikla-Orinõmme maantee nr 161 ääres. Piirinaabriteks on Tammiste, Pirgu, Tiri, Välja-Simmu, Põlma maaüksused.

Planeeritav ala:

Pärt-Luksu katastritunnus 55001:007:0161 pindalaga 4,51 ha omanik OÜ Fine Timber

Nurme katastritunnus 55001:007:0182-0183 pindalaga 11,76 omanik OÜ Fine Timber

Jaagu-Tõnise katastritunnus 55001:007:0062 pindalaga.5,88 ha omanik Aleksei Võting

Planeeritava ala üldpindala **22.15** ha.
Kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.2 HOONESTUS, HALJASTUS.

Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub. Säilinud on vana õue koht maa lõunaosas (vare ja puuviljaaed), planeeritava ala keskosas õuekoht (elamuvare, kelder , kaev ning puuviljaaed.)

Planeeritava ala põhjaosas on ülekaalus looduslik rohumaa, mis on eraldatud vanade võsastunud kiviaedadega. Kõrghaljastuseks üksikud tammed. Maa-ala lõunaosa on kaetud hõreda lehtmetsaga. Maa-ala on suhteliselt tasane. Planeeritaval hoonestusõigusega alal on maapinna kõrgus merepinnast 5.3m kuni 6.9m.(mõõdistatud Balti süsteemis)

PLANEERITAVA MAA-ALA KÕLVIKULINE KOOSSEIS

ÜLDPINDALA	PÕLD	ROHUMAA	TEED	METSAMAA	MUU MAA
21.41	2.98	6.68	0.32	2.65	8.78

Tehnovõrgud planeeritaval maa-alal puuduvad.

.

2.3 PIIRANGUD

- Saikla-Orinõmme riigitee kaitsevöönd on 50m tee teljest.
- Maaüksus asub osaliselt Natura 2000 eelvalikualas.

Planeeritava maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav maa-ala on jagatud 15 krundiks.
Igale krundile on planeeritud üks eramu või suvila ja üks kõrvalhoone.
Ehitusmaterjalideks kasutatud kohalikele ehitustraditsioonidele vastavaid materjale.
Planeeritud on puurkaev joogivee ja tarbevee saamiseks ja kogumiskaev heitvetele.
Krundid piirnevad teega maa põhjaosas, mis jääb üldkasutatavaks.
Kuna on tegemist osaliselt Natura 2000 eelvalikualaga on haljastuse osas põhirõhk olemasoleva haljastuse säilitamisel, kui uusistutusel. Säilitatakse võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ja õuealade eraldamiseks istutatakse hekke ja puid.

KRUNTIDE PLANEERITUD PINDALAD JA NIMED

pos. Nr	Krundi aadress	krundi plan suurus m²
1	OTSA	8147
2	PÄRTLI	8529
3	SARAPIKU	7077
4	KARJA	6589
5	PÄRT-LUKSU	8035
6	ÕUNA	3580
7	TAMME	5276
8	RISTI	5872
9	RISTIVÄLJA	6899
10	MAJA	5631
11	KATI	7956
12	NIIDU	3491
13	AASA	8470
14	PÄHKLI	27800
15	TAMMENIIDI	5939

3.1 HOONESTUS JA EHITUSÕIGUS

Planeeritav ala on jagatud väikeelamukruntideks suurustega 3491m² kuni 27800m². Planeeritud on põhihoone ja sinnajuurde abihoone. Põhihoonel on 2 korrust, hoone harjakõrgus 7,5m. Katusekaldenurk 45 kraadi. Hoone suurim ehitusalune pind 200m². Sihtotstarve elamumaa 100%

KRUNDI TEHNILISED NÄITAJAD JA SIHTOTSTARVE

pos. Nr	Krundi aadress	krundi plan suurus m²	õueala suurus m²		teemaa suurus m²	max eh alune pind m²	korruselisus	servituudid m²	planeeritud katastrisihtotstarve	piirangud
1	OTSA	8147	1941		278	200	2	vesi 1963, elekter 192	EE 100%(elamumaa)	Hoone suurim lubatud kõrgus 7.5m Viimistluses järgida Saaremaa ehitustraditsioone Tuleohutus kujad min-10m
2	PÄRTLI	8529	2134		281	200	2	vesi 1963, elekter 560, tee 280	EE 100%	
3	SARAPIKU	7077	1883		308	200	2	vesi 1963, elekter 616, tee 308	EE 100%	
4	KARJA	6589	1259		276	200	2	vesi 1963, elekter 552, tee 276	EE 100%	
5	PÄRT-LUKSU	8035	2743		335	200	2	vesi 1963, elekter 664, tee 332	EE 100%	
6	ÕUNA	3580	1021		156	200	2	vesi 1963, elekter 1168, tee 156	EE 100%	
7	TAMME	5276	2132		148	200	2	vesi 1963, elekter 740, tee 148	EE 100%	
8	RISTI	5872	1981		516	200	2	vesi 1963, elekter 2580, tee 516	EE 100%	
9	RISTIVÄLJA	6899	2893		548	200	2	vesi 1963, elekter 1800, tee2838	EE 100%	
10	MAJA	5631	2510		140	200	2	vesi 1963, tee 140	EE 100%	
11	KATI	7956	1788		150	200	2	vesi 1963, elekter 1360, tee 2856	EE 100%	
12	NIIDU	3491	742		55	200	2	vesi 1963	EE 100%	
13	AASA	8470	3523		52	200	2	vesi 1963,	EE 100%	
14	PÄHKLI	27800	1265		1050	200	2	vesi 1963, elekter 3220, tee 7462	EE 5% Mm 95% (maatulund.maa)	
15	TAMMENIIDI	5939	3027		72	200	2	vesi 1963,	EE 100%	
		119291								

KATASTRI SIHTOTSTARVE

	m²	%
EE	92756	75
Mm	26535	25
KOKKU	119291	100

koostas: Piret Miller

Arhitektuurinõuded:

Katusekalded ja materjalid –45° viilkatus, materjalideks kasutatakse Saaremaa traditsioonidele vastavalt sindel, laast ja roog.

Põhilised välisviimistlusmaterjalid - fassaad: puit ja kivi

Piirded Saaremaale omased : kivi või puit.

3.2 TEED JA LIIKLUS

Juurdepääs kruntidele Saikla-Orinõmme maanteelt. Olemasolev pinnastee, mis viib põldudele ja karjamaadele on ettenähtud rekonstrueerida kruusateena, 6m laiuse teemaaga kohaliku tähtsusega teeks. Tee kaitseks juurdepääsu kindlustamiseks naaberkinnistutele ja teehoiu korrastamiseks määratakse teele servituut. Rajatavatel sissesõiduteedel õuedesse on ette nähtud 4m laiused teemaad. Kõik teed on kruusateed. Juurdepääsuteed on varustatud õuealadele sissepääsudel taskutega hooldus- ja avariimasinate mööda sõidu või ümberpööramise korraldamiseks.

3.3 TEHNILINE VARUSTATUS

Veevarustus tagatakse igal krundil lokaalselt maaüksusele rajatavast puurkaevust. Puurkaev peab tagama nii majapidamis- kui joogivee. Puurkaevud projekteeritakse eraldi litsentsi omava ettevõtja poolt. Puurkaevu normikohane sanitaarkaitsetsoon 10m.

Kanalisatsioon on lahendatud igal krundil eraldi heitvete mahutiga. Majandus ja fekaalveed juhitakse kogumiskaevu ja tühjendatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Elektrivarustuse lahendamiseks telliti Eesti Energia Saaremaa Energiamüügist tehnilised eeltingimused, mis väljastati 22.10.2004 nr 98 ja kehtivad kuni 22.04.2006 Vastavalt tingimustele on planeeringuala keskmesse ette nähtud ehitada uus 10/04kv alajaam, ühendatuna Maasi 10kv fiidri toitele 10(24)kv liiniga(kaabliga)-ca 700m. Võimalikud trassid on ettenähtud teede maale. Mõõtekapid on paigutatud sissepääsuteede kõrvale, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitsmete võimsused igal suvilal 16 A või el. kütte korral 25 A.
Energia saamiseks tuleb sõlmida tulevasel tarbijal liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Side. Ühist sidevõrku ei ole planeeritud. Telefoniside tagatakse tasku ja mobiilside võrguga.

4. KESKKONNAKAITSE

- Iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule.
- Heitveemahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse lepingu alusel vastava litsentsi omava ettevõtte poolt.
- Kõrghaljastus säilib. Uusistutusega tagatakse kõrghaljastus ümber õuealade.
- Piirded on mõeldavad vaid õuealade ümbruses. Piirded võivad olla vaid kivi või puit aiad Saaremaa tavade kohaselt.

5. SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritavale alale on rajatud piirangud

- **Teeservituudid**-juurdepääsutee külavaheteele, kuna eraldi maaüksust teedele omaette ettenähtud ei ole on teede hooldamine hoonetegrupi omanike ühine asi.
- **Liiniservituudid**-milleks on elektri maakaabel, mis kulgeb teega paralleelselt (tee maa-alale paigutatud)kaabelliinide puhul kaitsevöönd 1m kaablist kummalegi poole
  Puurkaevu sanitaartsoon raadiusega 10m, selles tsoonis on keelatud igasugune ehitustegevus, mis pole seotud antud kaevu kasutamisega (v.a.juurdepääsutee).

6. TULEOHUTUS

Hooned projekteeritakse tulepüsivus klassiga TP3. Hoonetevahelised kaugused min 10m. Väline kustutusvesi saadakse veeveoga.

7. TEHNILISED NÄITAJAD

			%
1	Planeeritava ala täpsustatud pindala	119291m²	100
2	Ehituskruntide arv kokku	15	17.3
3	Teed	3860m²	1.7
4	Hoonestus	1200m²	0.4
5	Rajatava sisetee pikkus	1091m	
6	Rajatava sisetee pindala	4365m²	
7	Rajatavate el kaabelliinide pikkus	369m	
8	Rajatava kõrgepingeliini pikkus	0.77km	

Koostas: Piret Miller
Tehnik arhitekt

LISAD

1 LÄHTEÜLESANNE

1.1 MAAOMANIKU AVALDUS

1.2 MAAÜKSUSE PLAANID, PIIRIPROTOKOLLID

1.3 SAARE MAAKOHTU KINNISTUSOSAKONNA REGISTRIOSA VÄLJAVÕTTED

1.4 ORISSAARE VALLAVOLIKOGU OTSUS NR 70 11 MÄRTS 2004

1.5 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA

2 TEHNILISED TINGIMUSED ELEKTRI SAAMISEKS NR 96

3 VÄLJAVÕTE FORTIL KESKKONNATEHNIKA PAKUTAVAST SEPTIK FILTERSÜSTEEMIST