



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Orissaare Vallavalitsus
Kuivastu mtn 33 Orissaare alevik 94601

Finantseerija: Taavo Talp
Vallimaa 26-110 Kuressaare linn Saare maakond 93817

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

ORISSAARE VALD KAVANDI KÜLA
HIIRELÕKSU KÜ
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR. 14-14-DP
Algatatud 27.02.2014.a. otsusega nr 22

Koostajad: Alar Oll
Tiina Oeselg
Esitatud: Detsember 2014

KURESSAARE 2014

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Orissaare Vallavolikogu 27. veebruar 2014.a. otsus nr 22 koos lisaga: detailplaneeringu lähteseisukohad.

II Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud	3
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2.	Detailplaneeringu lähtedokumentid.....	3
1.3.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
3.1.	Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	3
3.2.	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	4
3.3.	Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	4
3.4.	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4
3.5.	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	5
4.	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum.....	5
4.1.	Planeeritud ehitusõigus.....	5
4.2.	Arhitektuurised põhimõtted hoonetele.....	5
4.3.	Krundile pääs ja parkimine.....	6
4.4.	Tuleohutusnõuded	6
4.5.	Keskkonnakaitselised tingimused.....	6
5.	Tehnovõrkude lahendus	6
5.1.	Elektrivarustus	6
5.2.	Sidevarustus.....	6
5.3.	Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	6
5.4.	Soojavarustus.....	6
6.	Servituudid.....	7
7.	Energiatõhusus	7
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	7

III Joonised

Joonis 1: Asendiplaan

Joonis 2: Tugiplaan

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

Lisad: Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 225796

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Orissaare Vallavolikogu 27.02.2014.a. otsus nr 22 detailplaneeringu algatamine koos lisaga: detailplaneeringu lähteseisukohad.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, kehtestatud 12.10.2005.a;
- Orissaare valla ehitusmäärus, vastu võetud 25.02.2010.a, nr 5;
- Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmekava 2011-2015, vastu võetud 21.04.2011.a, nr 55;
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Elektrilevi OÜ Saarte regiooni tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks (nr 225796, väljastatud 30.12.2014.a.);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekterimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuseennetamine“ jne).

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- „Hiirelõksu katastriüksuse maa-ala geodeetiline alusplaan“. Koostatud DP Projektbüroo OÜ poolt, töö nr: 77-14-G, mõõdistamise aeg: 30.10.2014.a.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Katastriüksusele ehitusõiguse määramine;
- Tehnorajatiste asukoha ja juurdepääsude määramine;
- Servituutide vajaduse selgitamine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Hiirelõksu katastriüksus (55001:001:0161) Kavandi külas Orissaare vallas. Kinnistu piirneb järgmiste katastriüksustega: Arilase (55001:001:0208), Ansumardi (55001:001:0142) ning maaregistrisse kandmata Raugu küla tee.

Hiirelõksu kinnistu on katastritunnusega 55001:001:0161, registriosa nr 3972134, suurusega 0,21 ha, olemasoleva sihtotstarbega Maatulundusmaa 100%.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Hiirelõksu kinnistul paikneb üks hoone. Kinnistu on kaetud ja ümbritsetud kõrghaljastusega. Pääs kinnistule toimub Raugu küla teelt. Naaberkiinnistud on hoonestamata.

3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Olemasolevalt on Taavo Talpile kuuluv Hiirelõksu kinnistu (seisuga detsember 2014.a) sihtotstarbega Maatulundusmaa 100%.

Kinnistul paikneb keskpinge maakaabel ja kinnistu jääb osaliselt Orissaare - Leisi – Mustjala riigimaantee nr 21129 kaitsevööndisse.

3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt Orissaare valla rannaala osüldplaneeringule on planeeritava kinnistu maa kasutamise juhtfunktsiooniks maatulundusmaa, krundi kasutamise sihtotstarbega metsamaa. Planeeringuga muudetakse sihtotstarvet: 100% elamumaa. Lisaks sellele näeb nimetatud üldplaneering elamumaa maaüksuste moodustamise vähemalt 0,5 ha suuruses. Antud juhul jääb katastriüksuse suuruseks ligikaudu 0,2 ha. Sihtotstarbe muutmisest ning väiksema suurusega maaüksuse moodustamisest tulenevalt on **käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev.**

3.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Katastriüksust kruntideks ei jagata.

Planeeringu-järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Hiirelõksu	2100	100% Elamumaa (001E)	Pereelamu maa (100% EP)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

4.1. Planeeritud ehitusõigus

Katastriüksusel olev hoone kuulub likvideerimisele.

Katastriüksus (Hiirelõksu)

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve - 100% elamumaa (E)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m² (täisehitusprotsendiga 41%)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus - 8 m maapinnast (1,5 korrus)
- Hoonetevahelise kuja soovituslik minimaalne suurus – 8 m.

4.2. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Järgida eesti talurahva arhitektuuri ja Kavandi külas ja selle lähiümbruses levinud ehitusstiili. Olemasolevast hoonestusest domineerivad piirkonnas roogkatusega puitehitised. Sellest tulenevalt planeerida käesolevas detailplaneeringus hoonestus samuti looduslähedastest materjalidest. Hoonete kavandamisel on lubatud ehitada puit- või kivihooned.

Maa-alal eksisteeriv kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

Arhitektuursed piirangud (Hiirelõksu):

- Katuse kaldenurk 0-45 kraadi;
- Piirded: Piirde või tara maksimaalne kõrgus 1,8 m (hajaasustuses). Keelatud on massiivsed plankaiad, läbipaistmatud aiad ja traatvõrkaiad;
- Krundil asuvast metsaalast tuleb säilitada vähemalt 60%;
- Välisseinte viimistlus: puit, kivi või krohvitud, sokliosa betoon;
- Aknaraamid ja ukсед- puit, puitaluiniium, PVC.

4.3. Krundile pääs ja parkimine

Alale on juurdepääs avalikult kasutatavalt Raugu küla teelt. Parkimine on ette nähtud omal krundil, üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole. Vaba juurdepääsu laius hooneteni päästetehnika juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m.

4.4. Tuleohutusnõuded

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3.

Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt EVS 812:6-612 nõuetele. Hajaasustuses võib tuletõrjevee vedu toimuda paakautodega, naaberhoonete kaugus peab olema suurem kui 40 m. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub projekteeritavast hoonest a`600 m lõuna suunas Raugu külas. Kustutusvee hulk 10 l/s.

4.5. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Alal puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Elektrivarustus

Lahenduse koostamise aluseks sõlmida liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele rajada Hiirelõksu kinnistu elektrivarustus Orissaare-Leisi-Mustjala tee põhjapoolisel piiril paiknevalt 04 kV maakaabelliinilt. Olemasolevasse Hindu 2 alajaama fiider F4 maakaabelliini ühendatakse sisselõikega uus jaotuskilp. Jaotuskilbist Hiirelõksu kinnistu liitumiskilbini rajatakse uus maakaabelliin. Liitumiskilbi asukoht planeerida kinnistu teepoolse piiri lähedusse. Kilbi asukoht peab olema vabalt teenindatav (üldjuhul väljaspool kinnistu aiaga piiratud õueala).

5.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

5.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Kinnistule rajatakse puurkaev hooldusala raadiusega 10 m. Kanalisatsioon juhitakse kogumismahutisse, millele tagatakse juurdepääs tühjendamiseks Raugu küla teelt. Sajuveed immutatakse pinnasesse.

5.4. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete kütmine toimub lokaalselt tahkekütte baasil. Alternatiivselt võib kasutada elektrit, õhksoojuspumpa, päikesepaneele.

6. Servituudid

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Hiirelõksu (55001:001:0161)	Hiirelõksu	Reaalservituut	Keskpinge maakaabel

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoone projekteerimisel lähtuda „Energiatõhususe miinimumnõudetest“.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.