

Asukoht/aadress: Saare maakond, Orissaare vald
Jaani küla

Tellija: SYLWEST TRADE OÜ

JAANIKA KINNISTU 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

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
1.1. Planeeritav ala.....	3
1.2. Detailplaneeringu algataja	3
1.3. Kinnistu omanik.....	3
1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve	3
1.5. Olemasolev olukord	3
1.6. Lähtematerjalid.....	3
2. PLANEERIMISLAHENDUS	3
2.1. Sissejuhatus	3
2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed	3
TABEL 1. Planeeritud uute kinnistute välispiiri koordinaadid L. EST süsteemis.....	4
TABEL 2. Ehituskruuntide piiriandmed	5
TABEL 3. Kinnistute ja katastriüksuste suurused ja sihtotstarbed	6
2.3. Kruuntide ehitusõigus	6
2.4. Heakord ja haljastus	6
2.5. Liikluskorraldus.....	6
2.6. Tehnovõrgud	7
2.6.1. Veevarustus	7
2.6.2. Reovesi	7
2.6.3. Side	7
2.6.4. Elekter	7
2.7. Jäätmekäitlus.....	7
2.8. Keskkonnakaitse	7
2.9. Kinnisomandi kitsendused	7

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Orissaare vallas, Jaani külas asuv Jaanika kinnistu, suurusega 13,23 ha. Kinnistu registriosa nr. 19187 ,katastritunnus: 55001:001:0267.

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Orissaare Vallavalitsus.

1.3. Kinnistu omanik

Jaanika kinnistu omanik on SYLWEST TRADE OÜ , asukoht: Tallinn Rajapere 1a

1.4. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve

Jaanika kinnistu koosneb ühest katastriüksusest, suurusega 13,23 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 12,9 ha ja muu maa 0,33 ha.

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu asub Orissaare vallas, Jaani külas.

Maapinna reljeef (absoluutne kõrgus) on vahemikus 14...16m. Balti kõrgussüsteemis(BK77).

Kõrgusinfo digitud NSVL 1:10 000 topograafiliselt kaardilt("kindralstaabi kaart").

Tehnovõrgud kinnistul puuduvad.

Jaanika kinnistu naaberkinnistuteks on Peetri(55001:001:0258), Laane(55001:001:0022), Palsu-Jaani(55001:001:0232) ja Jaani(55001:001:0266)

Kinnistul ehitised puuduvad.

1.6. Lähtematerjalid

- Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 134, 25. august 2005.a. detailplaneeringu algatamise kohta.
- Paberkaardil NSVL 1:10 000 topograafiline kaart,1942.a.koordinaatide süsteemis("kindralstaabi" kaart) -kasutati maapinna kõrgusinfo digitaliseerimiseks
- Digitaalne ortofoto M1:10000

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine kaheteistkümneks eraldi kinnistuks, millele omakorda moodustatakse igähele eraldi ehitusõigusega krundid(katastriüksused), millele määratakse ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks, samuti planeeritavatele kruntidele/katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Jaanika kinnistule moodustatakse kaksteist uut ehituskrundiga kinnistut. Kinnistute suurused ja välispiiri koordinaadid on toodud tabelis 1.

Vastavalt maakatastriseaduse § 18 lg. 7 moodustatakse igale uuele planeeritud kinnistule eraldi ehitusõigust omav krunt/katastriüksus, mille piiriandmed on toodud tabelis 2.

Uute kinnistute ja katastriüksuste sihtotstarbed on toodud tabelis 3.

TABEL 1. Planeeritud uute kinnistute välispiiri koordinaadid L.EST süsteemis

Kinnistu nr. 1		
	x	y
1	6496618.89	436904.22
2	6496618.89	436904.22
3	6496706.12	436939.71
4	6496770.79	436831.64
5	6496666.51	436824.83

Kinnistu nr. 7		
	x	y
28	6496384.29	437135.11
29	6496424.09	437068.94
30	6496333.69	437035.67
31	6496261.81	437157.2

Kinnistu nr. 2		
6	6496560.07	437002.29
7	6496647.4	437037.81
8	6496706.12	436939.71
9	6496618.89	436904.22

Kinnistu nr. 8		
32	6496424.09	437068.94
33	6496333.69	437035.67
34	6496391.14	436938.53
35	6496482.33	436972.09

Kinnistu nr. 3		
10	6496501.25	437100.35
11	6496588.68	437135.93
12	6496647.4	437037.81
13	6496560.07	437002.29

Kinnistu nr. 9		
36	6496482.33	436972.09
37	6496540.58	436875.25
38	6496448.59	436841.39
39	6496391.14	436938.53

Kinnistu nr. 4		
14	6496461.54	437166.54
15	6496513.80	437261.03
16	6496588.68	437135.93
17	6496501.25	437100.35

Kinnistu nr. 10		
40	6496663.79	436819.64
41	6496614.18	436902.34
42	6496540.58	436875.25
43	6496448.59	436841.39
44	6496468.99	436806.91

Kinnistu nr. 5		
18	6496370.9	437236.51
19	6496497.57	437288.15
20	6496513.8	437261.03
21	6496461.54	437166.54
22	6496422.42	437150.62

Kinnistu nr. 11		
45	6496535.52	437033.5
46	6496467.64	437005.88
47	6496542.73	436881.37
48	6496611.57	436906.7

Kinnistu nr. 6		
23	6496422.42	437150.62
24	6496370.9	437236.51
25	6496245.25	437185.19
26	6496261.81	437157.2
27	6496384.29	437135.11

Kinnistu nr. 12		
49	6496535.52	437033.5
50	6496467.64	437005.88
51	6496391.59	437132.68
52	6496459.46	437160.29

Kinnistute pind kokku
sh ehituskruntide pind
Tee kinnistu
Kokku

127514 m²
20076 m²
4789 m²

132303 m²=13.23ha

eritava Jaanika kinnistu kogupinnast
a Jaanika kinnistu kogupinnast max

81%
19%

TABEL 2. Elutuskraanide püüandmed

Püri- punkti nr.	Sisenurk			Dir. nurk			Joone pikkus (m)	Koordinaadid	
	o	I	II	o	I	II		X	y
	1	81 98 81 98	29 29 30 30	46 23 13 38	120 202 300 22	54 25 55 24		42 19 05 28	45.26 37.39 45.25 37.38
2	81 98 81 98	29 29 30 30	46 23 13 38	120 202 300 22	54 25 55 24	42 19 05 28	45.26 37.39 45.25 37.38	6496660.07 6496636.82 6496602.26 6496625.51 6496660.07	436967.96 437006.79 436992.53 436953.71 436967.96
3	81 98 81 98	29 29 30 30	46 23 13 38	120 202 300 22	54 25 55 24	42 19 05 28	45.26 37.39 45.25 37.38	6496600.12 6496576.87 6496542.31 6496565.56 6496600.12	437068.13 437106.96 437092.70 437053.88 437068.13
4	81 98 81 98	29 29 30 30	46 23 13 38	120 202 300 22	54 25 55 24	42 19 05 28	45.26 37.39 45.25 37.38	6496544.74 6496521.49 6496486.93 6496510.18 6496544.74	437160.66 437199.49 437185.23 437146.41 437160.66
5	81 98 81 98	29 29 29 31	18 60 32 10	120 202 300 22	42 12 42 11	03 04 32 22	37.39 45.26 37.38 45.25	6496450.66 6496431.57 6496389.67 6496408.76 6496450.66	437202.07 437234.22 437217.12 437184.98 437202.07
6	81 98 81 98	29 29 29 31	18 60 32 10	120 202 300 22	42 12 42 11	03 04 32 22	37.39 45.26 37.38 45.25	6496336.63 6496317.54 6496275.64 6496294.73 6496336.63	437170.63 437202.78 437185.68 437153.54 437170.63
7	261 278 261 278	29 29 30 30	22 47 37 14	120 22 300 202	55 25 54 24	05 19 42 28	45.25 37.39 45.26 37.38	6496356.97 6496333.72 6496368.28 6496391.53 6496356.97	437059.67 437098.49 437112.75 437073.92 437059.67
8	261 278 261 278	29 29 30 30	29 15 42 35	132 33 312 213	14 45 14 43	29 14 32 57	45.25 37.38 45.26 37.38	6496430.54 6496400.12 6496431.20 6496461.63 6496430.54	436979.04 437012.54 437033.31 436999.80 436979.04
9	248 284 267 279	55 05 14 44	28 46 37 10	132 28 301 201	22 16 02 17	32 46 09 60	70.73 31.09 70.79 17.40	6496511.56 6496463.89 6496491.27 6496527.77 6496511.56	436890.24 436942.49 436957.22 436896.56 436890.24
10	62 98 81 117	51 41 09	02 30 42 46	120 202 300 3	53 12 54 44	32 02 20 34	43.98 47.72 27.00 53.00	6496615.33 6496592.75 6496548.57 6496562.44 6496615.33	436841.53 436879.27 436861.24 436838.07 436841.53
11	81 98 81 98	29 29 30 30	46 23 13 38	120 202 300 22	54 25 55 24	42 19 05 28	45.26 37.39 45.25 37.38	6496573.22 6496549.97 6496515.41 6496538.66 6496573.22	436940.86 436979.69 436965.43 436926.61 436940.86
12	81 98 81 98	29 29 30 30	46 23 13 38	120 202 300 22	54 25 55 24	42 19 05 28	45.26 37.39 45.25 37.38	6496499.03 6496475.78 6496441.22 6496464.47 6496499.03	437064.82 437103.65 437089.39 437050.57 437064.82

Planeeritav Jaanika kinnistu, suurusega 13,23 ha, hakkab koosnema 12(kaheteistkümnest) uuest ehituskrundiga kinnistust, teekinnistust ja kokku 25(kahekümne viiest) katastriüksusest :

TABEL 3. Kinnistute ja katastriüksuste suurused ja sihotstarbed

Kinnistu nr.	Kinnistu kogupind	Katastriüksus		Katastriüksus	
		Pindala	Sihtotstarve	Pindala	Sihtotstarve
nr. 1	10163	8490	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 2	10647	8974	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 3	10660	8987	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 4	10407	8734	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 5	10337	8664	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 6	10282	8609	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 7	10302	8629	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 8	10740	9067	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 9	10833	9160	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 10	11847	10174	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 11	10590	8917	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
nr. 12	10706	9033	Maatulundusmaa	1673	Elamumaa
Tee	4789			4789	Transpordimaa
Kokku	132303	107438		24865	

2.3. Kruntide ehitusõigus

(määratud kõikidele ehituskruntidele)

Lubatud max ehitiste arv krundil 10

s.h: lubatud max hoonete arv 3

lubatud max rajatiste arv 7

Elamute korruselisus 2

Abihoone korruselisus 1

Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast 8 m

Elamu katuse kalle ja harjajoon : viilkatus

katusekalle vahemikus 38° - 45°.

Materjalid: Ehitusmaterjalide viimistlustoonid valida loodusesse sulanduvad.

Krundi täisehitus % kuni 40 %

Hoone tulepüsivusklass: minimaalne TP-3, täpsustatakse projekteerimise käigus

Igale krundile on planeeritud rajada üks kahekorruseline elamu, kuni kaks abihoonet, kogumismahuti ja puurkaev. 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 Jaanika kinnistu pindalast vähemalt 80% jääb maatulundusmaa sihtotstarbega.

Ehituskrundidel lahendatakse haljastuse ja heakorra küsimused ehitusprojektidega.

2.5. Liikluskorraldus

Uutele planeeritud kinnistutele juurdepääs toimub Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt allasuunduva munitsipaaltee ning Peetri kinnistut läbiva tee kaudu. Planeeritavale alale on planeeritud rajada uued juurdepääsuteed (teemaa laiusega 5m).

Planeeritava kinnistu kasuks seatav servituut

Tagamaks juurdepääsu planeeritavatele kinnistutele on vajalik seada Peetri kinnistule vastavalt asjaõigusseadusele reaalservituut.

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.

Kuna Jaanika kinnistu asub hüdromeoloogilises mõistes kaitsmata põhjaveega alal, nähakse heitvete puhastamiseks või kogumiseks ette igale krundile kogumismahutid:

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 m³ vett, siis on 5 m³ kogumismahuti vaja tühjendada üks kord kahe kuu jooksul. Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil.

2.6.3. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.4. 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.

2.9. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused:

Asjaõigusseadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus

Looduskaitseseadus¹

Veeseadus

Jäätmeseadus

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

Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded

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

Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord

Koostas : Andres Abna.....

Jüri Ränk