

Asukoht/aadress: Saare maakond, Orissaare vald
Jaani küla

Taotlejad: Andres Sallo, Helgi Talviste, Tormis Talviste,
Kerstin Koort

MÄNNI, kü. 55001:001:0431

KÄBI, kü. 55001:001:0428

KUSLAPUU, kü. 55001:001:0427

DETAILPLANEERING



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

TOIMIKU KOOSSEIS

KOOSKÕLASTUSED

OÜ JAOTUSVÕRK

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

SISUKORD	2
SELETUSKIRI	3-8
JOONISED	
ASUKOHA SKEEM	M 1 : 75000
SITUATSIOONISKEEM	M 1 : 10000
PÕHIJONIS	M 1 : 2000
ELEKTRIVARUSTUSE SKEEM	M 1 : 5000

LISAD

ORISSAARE VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

ORISSAARE VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU
VASTUVÕTMISEST

DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

ORISSAARE VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST

DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE TEADE Ajaleht Meie Maa

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	4
1.1. Planeeritav ala	4
1.2. Detailplaneeringu algataja	4
1.3. Kinnistu omanik	4
1.4. Katastriüksuste sihtotstarve	4
1.5. Olemasolev olukord	4
1.6. Lähtematerjalid	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS	5
2.1. Sissejuhatus	5
2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed	5
2.3. Kruntide ehitusõigus	5
2.4. Heakord ja haljastus	6
2.5. Liikluskorraldus	6
2.6. Tehnovõrgud	7
2.6.1 Joogivesi.	7
2.6.2. Reo- ja heitvesi.	7
2.6.3. Side.	7
2.6.4. Elekter.	7
2.7. Jäätmekäitlus	8
2.8. Keskkonnakaitse	8
2.9. Tuleohutus	8
3. Kinnisomandi kitsendused	8

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala

Planeeritav alaks on Orissaare vallas, Jaani külas asuvad Männi, Käbi, Kuslapuu kinnistud.

1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Orissaare Vallavalitsus.

1.3. Kinnistu omanik

Kinnistute omanikud on :

Männi, registriosa nr. 2886434 - Andres Sallo (isikukood 36011022740)

Kuslapuu, registriosa nr. 2886034 - Helgi Talviste (isikukood 46606186521)

Tormis Talviste (isikukood 36412262720)

Käbi - registriosa nr. 2886134 - Kerstin Koort (isikukood 48804082723)

1.4. Katastriüksuste sihtotstarve

Planeeritavad kinnistud :

MÄNNI, kü. 55001:001:0431, suurus 4,79 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 4,68 ha ja muu maa 0,11 ha.

KÄBI, kü. 55001:001:0428 suurus 4,20 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 3,75 ha ja muu maa 0,45 ha.

KUSLAPUU, kü. 55001:001:0427, suurus 3,26 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 2,98 ha ja muu maa 0,28 ha.

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on kaetud enamuses männimetsaga. Puistute keskmised kõrgused on OÜ Eesti Metsakorralduskeskuse 08.2003.a. takseerandmete alusel vahemikus 9...16m, vanus: 30...65 aastat. Maapinna reljeef on suhteliselt tasane. Planeeritava alal tehnovõrgud puuduvad.

Planeeritava ala naaberkiinnistuteks on Jaanika, Suure-Petri, Kivi, Anni, Välja, Sepa ja Laane.

1.6. Lähtematerjalid

- Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 113, 28.03.2007.a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Orissaare valla rannaala osaiüldplaneering

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

- 1)Planeeritava ala jagamine kokku kaheteistkümneks eraldi ehitusõigusega kinnistuks(kinnistu minimaalne suurus 1,0ha), ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenendamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks.
- 2)planeeritavatele katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks teede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.
- 3)vee- ja kanalisatsiooni, tuletõrje veevõtu ja elektri võimalik lahendamine

2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritavale alale moodustatakse 12 uut katastriüksust(kinnistut), millede sihtotstarbeks määratakse elamumaa(100%)

2.3. Kruntide ehitusõigus

Uutele kruntidele rajatav hoonestus peaks stiililiselt sobima omavahel. Arhitektuursetes lahendustes on soovitatav kasutada maapiirkondade taluarhitektuurile iseloomulikke kujunduslikke võtteid ja elemente ja naturaalseid ehitusmaterjale. Igale krundile on lubatud rajada maksimaalselt üks suvemaja ja kuni kaks abihoonet. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja elamute asukohad arvestusega, et elamutevaheline kaugus oleks 100m. Abihoonete täpseid asukohti planeering ei määra. Hooned tuleks paigutada planeeringujoonisel näidatud hoonestusaladele arvestades looduslikke ja maastikulisi tingimusi. Soovitatav säilitada võimalikult rohkem kasvujõus puid.

Lubatud max hoonete arv krundil	3 tk. (1 suvemaja ja kuni 2 abihoonet)
Hoonete max korruselisus	1,5
Hoonete katuse kalle ja harjajoon :	viilkatus
Hoonete lubatud max harjakõrgus maapinnast	8,0 m
	katusekalle vahemikus 30°-45
Suvemaja lubatud maksimaalne ehitusalune pind	130m ² *
Abihoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pind a'	60m ² *
Hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pind kokku	250m ² *
Hoonete tulepüsimusklass:	TP-3

* - ehitusaluse pinna all mõeldakse sokli kõrguselt esimese korruse piirde väliskontuuri mööda arvatud pinda, kuhu ei kuulu ehitise väljaulatuvad osad nagu katuseräästad jms

Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

Hoonete välisseinte viimistluses peaks domineerima sobivas värvitoonis puit ja/või looduslik kivi, lubatud on ümar- ja tahatud palk. Katusekatteks võib kasutada katusekive, roogkatust, plekki(mitte kasutada läikivat), katusesindleid(puit,bituumen).

Piirete rajamiseks kasutada looduslikke materjale(puit, kivi). Piirete maksimaalne kõrgus on kuni 1,6m.

Kinnistu nr.	Suurus ha	Katastriüksuse sihtotstarve	EHITUSÕIGUS		
			lubatud max hoonete arv, tk.	Hoonete max ehitusalune pind, m ²	Hoonete max kõrgus, m
1	1,05	elamumaa	3	250	8
2	1,12	elamumaa	3	250	8
3	1,08	elamumaa	3	250	8
4	1,00	elamumaa	3	250	8
5	1,00	elamumaa	3	250	8
6	1,00	elamumaa	3	250	8
7	1,00	Elamumaa	3	250	8
8	1,00	Elamumaa	3	250	8
9	1,00	Elamumaa	3	250	8
10	1,00	Elamumaa	3	250	8
11	1,00	elamumaa	3	250	8
12	1,00	elamumaa	3	250	8
kokku	12,25				

2.4. Heakord ja haljastus

Rajatava hoonestuse vahel säilitatakse olemasolev kasvujõus kõrghaljastus ja kadakad. Hoonestusaladel ja seda ümbritsevatel aladel puhastatakse ja koristatakse metsaalune võsast. Täpsemad haljastuse küsimused lahendatakse vajadusel hoonete ehitusprojektide koosseisus.

2.5. Liikluskorraldus

Uutele planeeritud kinnistutele juurdepääs toimub Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt allasuunduva munitsipaaltee ning Suure-Petri ja Kivi kinnistut läbiva kruusakattega eratee kaudu. Nimetatud tee on koormatud teeservituudiga Männi, Käbi ja Kuslapuu igakordsete omanike kasuks.

Planeeritavale alale on planeeritud rajada uued juurdepääsuteed (tee sõiduosa laiusega vähemalt 4m).

Tagamaks juurdepääsu planeeritavatele kruntidele on vajalik juurdepääsuteel seada vastavalt asjaõigusseadusele realservituudid. Servituudiga kaetava tee-ala laius on 7m (3,5m tee teljest).

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1 Joogivesi.

Planeeritav ala asub kaitsmata (väga kõrge reostusohklikkus) põhjaveega alal.

Allikas : R. Perens, T. Parm, V. Savva, M. Lelgus. Saare maakonna põhjavee kaitstuse digitaalse kaardi 1:50 000 koostamine. Eesti Geoloogiakeskus, hüdrogeoloogia osakond. Tallinn, 2004

Kuna hooned paiknevad vähemalt 100meetriste vahedega ja pikkade veetrasside rajamine on ebaotstarbekas, siis joogivee saamiseks planeeritakse igale kinnistule oma puurkaev. Puurkaevud projekteeritakse ja rajatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, ...) suhtes mitte lähemal kui 10 m.

(Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine" p. 4.1.).

2.6.2. Reo- ja heitvesi.

Reo- ja heitvete puhastamiseks või kogumiseks nähakse ette igale krundile kogumismahutid:

Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid.

Mahuti suuruse leidmiseks on oluline teada tarbitava vee kogust, seega majas elavate inimeste arvu.

Vastavad lahendused leitakse igal krundil eraldi, pärast hoonete projekteerimist. Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil. Reoveed veetakse lähimasse sobivasse puhastusseadmesse või purgimiskohta. Reoveetekiataja peab sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.

2.6.3. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

2.6.4. Elekter.

Planeeritavate kruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 116349 (02.05.2007)

Planeeritavate kruntide elektrivõrguga varustamiseks on vaja rajada Maasi 10kV fiidri toitel 10 kV kaabelliini (pikkusega ca 600m) ja 10/0,4kV alajaam planeeritava ala koormuskeskmesse. Alajaam planeeritakse nõ labiva alajaamana, arvestades ka perspektiivse naaberkinnistute elektrivarustuse vajadusega. Elektri kaablid paigaldatakse juurdepääsuteede äärde tee servituudialasse ja/või katastriüksuste piiride äärde.

Planeeritavate maakaablite kasutusõiguse ala (piiratud servituut) seadmiseks sõlmida isikliku kasutusõiguse (IKÕ) leping liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Planeeritavate kruntide liitumispunktid (arvestikilbid) paigaldatakse tee äärde kruntide mahasõitude juurde. Krundisisesed madalpingevõrgud lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Planeeritavatele kruntidele nr. 11 ja 12 nähakse ette servituudiala perspektiivse 10kV toitekaabli jaoks; kruntidele nr. 1 ja 5 perspektiivse 0,4kV toitekaabli jaoks vastavalt elektrivarustuse skeemile (vt. joonis 4) Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus" §3)

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele, Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmekavale 2006 – 2010 ning Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale. Kruntidele näha ette kohad prügikonteineritele,

2.8. Keskkonnakaitse

Kaitsmata põhjaveega alal jälgida rangelt heitvete käitlemise nõudeid

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, ...)suhtes mitte lähemal kui 10 m.

(Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine" p. 4.1.).

Ehitustegevusega suhtuda säästvalt loodusesse. Planeeritaval alal säilitada võimalikult palju kõrghaljastust.

2.9. Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruses nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sätestatud. Ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.

Välise tulekustusvee saamiseks rajatav tuletõrjevõhoidla 50m³ asub varem planeeritud Jaanika kinnistul, omanikega sõlmitakse vastav kokkulepe.

3. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused tulenevad järgmistest õigusaktidest :

Asjaõigusseadus 3.jagu § 140-168

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15²

Teeseadus § 13

Veeseadus § 23-25, 28, 28¹

Jäätmeseadus § 28

Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. määrus nr.171, Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded §6

Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord p. 2.1.2

Elektriohutusseadus §15

Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2,3

Looduskaitseadus § 36,37,38

Koostas : Andres Abna.....

22.05.2007