



OSAÜHING GROMATICUS Litsents nr. 62MA-k
reg. RETTER- EG10314432-0001, 588-MA
Tornimäe sjk. Pöide vald, Saare maakond 94501
tel (045) 94481 e-post grooma@estpak.ee

ORISSAARE VALD, HAAPSU KÜLA

OE-JAANI KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Eks 1

Töö nr. DP- 0017

planeerija:  / Piret Miller /

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

Tornimäe 2006

OE-JAANI KINNISTU DETAILPLANEERING

SISUKORD

SELETUSKIRI

- 1 SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK
- 2 OLEMASOLEV OLUKORD
 - 2.1 ASUKOHT, MAAOMAND
 - 2.2 HOONESTUS, HALJASTUS, TEED.
 - 2.3 PIIRANGUD
- 3 PLANEERIMISLAHENDUS
 - 3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS
 - 3.2 TEED JA LIIKLUS
 - 3.3 TEHNILINE VARUSTATUS
- 4 KESKKONNAKAITSE
- 5 SERVITUUDID, PIIRANGUD
- 6 TULEOHUTUS
- 7 TEHNILISED NÄITAJAD

LISAD

- 8 ORISSAARE VALLAVOLIKOGU OTSUS
- 9 MAAOMANIKU AVALDUS
- 10 MAAÜKSUSE PLAAN,
- 11 SAARE MAAKOHTU KINNISTUSOSAKONNA REGISTRIOSA VÄLJAVÕTE
- 12 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA

GRAAFILINE OSA

- 13 ASUKOHASKEEM 1:10000
- 14 SKEEM ELEKTRILIINI PAIKNEMISE KOHTA
- 15 PLANEERINGJONIS 1:1000

KOOSTAS



PIRETMILLER

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

SISSEJUHATUS:

Asukoht: Orissaare vald Haapsu küla OE-JAANI maaüksused.

Algataja: Maaomanik SULEV KÄÄRID

Tellija: ORISSAARE VALLAVALITSUS

EESMÄRK:

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse

1) jagamine 3 ehitusõigusega kinnistuks

2) sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine,

3) juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud seni kehtestatud planeeringutest (Saare Maakonna üldplaneering 1999a.) lähtuvate tingimustega, olemasolevat looduslikku keskkonda ja selle seisundit. Orissaare valla üldplaneeringuga. On arvestatud Orissaare vallavolikogu nr 18 29.11.2005 tingimustega, maaomaniku soovide avaldus 30.01.2006 ja kooskõlastavate ametkondade arvamustega.

Detailplaneering on koostatud vastavuses EV Planeerimisseaduse nõuetega ja teiste planeerimisalaste eeskirjadega.

Planeering on koostatud OÜ Gromaticus poolt juuni 2006. a valminud geoalusel.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maa-ala asub Orissaare vallas Haapsu külas, piirneb lõunaküljest Orissaare-Leisi-Mustjala riigi maanteega ja kirdest ulatub piir Väinamereni. Piirinaabriteks on põhjast Lautri, idast Oru, Panga ja Kõstri, läänest Tamsi maaüksused.

Planeeritava **Oe-Jaani** katastritunnus on 55001:001:0197

Pindala 2.42 ha.

Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

Maaomanik on Sulev Käärid.

2.2 HOONESTUS, HALJASTUS, TEED.

Planeeritav maa-ala on hoonestatud. Kinnistul asub puitelamu ja kõrvalhoone vundament.

Mereäärsele alal on valdav rannaniit ja kadastik, maa ülejäänud ala katab keskealine okasmets, olemasolevate ehitiste ümbrus on loodusliku rohumaaga lageala.

Olemasolev liiklustsoon läbib planeeringuala ida-lääne suunaliselt, selleks on kruuskattega riigimaanteelt mereni kulgev 4m laiune tee. Siiani on kasutuses olnud planeeringalale pääsemiseks pinnastee läbi Panga ja Kõstri kinnistute.

Planeeritaval maa-alal elekter ja side puudub.

2.3 PIIRANGUD

- Ranna alal kehtivad piirangud: veekaitsevöönd 20m rannast, kallasrada laiusega 10m rannast, ehituskeeluvöönd 200m veepiirist. (Orissaare valla üldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvööndi ulatus kinnistut läbiva kruusateeni.)
- Riigimaantee kaitsevööndi ulatus on 50m tee teljest.
- Metsa majandamisest tulenevad piirangud.
- Kinnistut läbiv kruusatee on avaliku kasutusega tee- tagada läbipääs naaberkinnistutele.

Olemasoleva katastri-sihtotstarve-maatulundusmaa.

OE-JAANI KINNISTU DETAILPLANEERING

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav maaüksus on jaotatud 3 eraldi asetsevaks krundiks. Kruntide suurused planeeringu järgselt on vastavalt –

krunt nr 1. Oe-Jaani pindala 11045m²

krunt nr 2. pindala 6587m²

krunt nr 3. pindala 6543m²

Iga krunt saab planeeringu järgselt ehitusõiguse ühele elamule ja ühele abihoonele. Elamu soovituslik asukoht on toodud ära planeeringjoonisel. Kuna kogu kruntide 2 ja 3 katastrisihistarve on Elamumaa-E-100% siis eraldi katastriüksust õuemaast ei moodustata. Oe-Jaani krundi õuemaast moodustatakse eraldi katastriüksus, kuna krundi katastrisihistarve on Maatulundusmaa-M-100% , mille hulgas on õuemaad.

pos. Nr	Krundi aadress	Krundi plan suurus m ²	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse
				sihtotstarve
1	Oe-Jaani	11045	Looduslik haljasmaa LH 100% s.h. õuemaad 2158m ²	Maatulundusmaa -M
2		6587	Pereelamumaa EP 100%	Elamumaa -E
3		6543	Pereelamumaa EP 100%	Elamumaa -E

KRUNTIDE PLANEERITUD PINDALAD JA TEHNILINED NÄITAJAD

Krundi positsiooni nr plaanil	krundi plan suurus m ²	sellest ehitusõigusega m ²	max eh alune pind m ²	korruselisus	sihtotstarve %	Hoonete arv krundil	Suurim lubatud kõrgus
1	11045	2158	150	2	M 100	2	6.5m
2	6587	3630	200	2	E 100	2	7.5m
3	6543	2483	200	2	E 100	2	7,5m
KOKKU	24175	8271	600				

OE-JAANI KINNISTU DETAILPLANEERING

3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS, HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud krundid 2 ja 3 saavad planeeringu järgselt ehitusõiguse maksimaalselt 200m² ehitusaluse pinnaga, mansardkorrusega hoonele maksimaalse kõrgusega 7.5m, Saaremaale iseloomuliku viilkatusega kaldega 40-50° Kuna Oe-Jaani õueala asub looduslikul lagealal, (endise karjääri kohas) siis on lubatud maksimaalselt ehitusaluse pinnana 150m² ja hoone maksimaalse kõrgusega 6.5m. Arhitektuurselt peavad hooned sobima üksteisega ja kogu olemasoleva piirkonnaga, järgides väljakujunenud ehituslaadi. Ehitusmaterjalidena kasutada traditsioonilisi loodussõbralikke Saaremaale omaseid materjale. Põhilised välisviimistlusmaterjalid (fassaad: puit ja kivi) piirded Saaremaale omased (kivi või puit). Kõikidel kruntidel on nõue, et esimene valmiv hoone krundil on elumaja. Piirete kõrgus mitte üle 1.4m. Piirded on lubatud vaid õuealade ümber. Vastavalt krundi valdaja soovidele on lubatud istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente õuemaa piires. (ca 1200m²) Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautodele ligipääsetavatesse kohtadesse), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Orissaare vallas kehtivatele jäätmekäitlus eeskirjadele.

3.2 TEED JA LIIKLUS

Planeeritud maa-alale pääsemiseks Orissaare Leisi-Mustjala teelt on välja kujunenud kaks varianti a) mööda pinnasteed läbi Kõstri ja Panga kinnistu b) mööda kruuskattega küla teed. Planeeringuga on lubatud säilitada mõlemad variandid. Praegune pinnaskattega tee on planeeringuga ette nähtud välja ehitada 6m laiuseks kruusa teeks ja hoida see kasutajate poolt sõidetavana. Teele seatakse kitsendus AÕS § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele."

Rajatavatel sissesõiduteedel õuedesse ette nähtud 4m laiused teed, mis on varustatud taskutega hooldus- ja avariimasinate möödasõidu või ümberpööramise korraldamiseks. Kõik teed on planeeritud kruusa kattega.

TEHNILINE VARUSTATUS

Veevarustus on tagatud igal krundil lokaalselt, maaüksusele rajatavast puurkaevust. Puurkaev peab tagama nii majapidamis- kui joogivee. Puurkaevud projekteeritakse eraldi litsentsi omava ettevõtja poolt. Puurkaevu normikohane sanitaarkaitsetsoon 10m. Plaanile kantud kaevud on koos kaitsetsooniga. (Asukoht plaanil on illustratiivne ja võidakse kaevu projekteerimise käigus muuta.)

Igale hoonestatavale krundile on planeeritud oma kogumiskaev **reovee tarbeks**. Reovee kogumiskaevud ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja tühjendatakse vastavalt Orissaare vallas kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

Elektrivarustuse lahendamiseks telliti Eesti Energialt Saaremaa Energiamüügist tehnilised eeltingimused.

Vastavalt tingimustele on planeeritud olemasolevast 10/04kv alajaamast tuua 0,4kv maakaabelfiider-pikkusega ca 180m. Võimalikud trassid (maakaablid) on ettenähtud olemasolevale pinnasteele ja planeeringualal tee maale st kulgevad piki teemaa-ala serva, tee idapoolses servas. Elektrimõõtekapid on paigutatud õue sissepääsuteede kõrvale, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitsete võimsused igal krundil 16 A või el. kütte

OE-JAANI KINNISTU DETAILPLANEERING

korral 25 A. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega.

Side. Side ühendust ei ole planeeritud välja ehitada. Telefoniside tagatakse mobiilsidevõrguga.

Planeeritud hoonete **küte** lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus kas elektri-vedel- või tahkeküttena

4. KESKKONNAKAITSE

- Iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule ja Põide vallas kehtivale jäätmekäitlus korrale.
- Kanalisatsioonimahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse omanike poolt.
- Kõrghaljastus säilib. Ehitustegevuse tõttu väheneb ja harvendatakse kadastikku.
- Piirded on mõeldavad vaid õuealade ümbruses. Piirded on planeeritud vaid kivi või puit aiad, Saaremaa tavade kohaselt.
- Looduskaitse seadusele vastavalt ei ole planeeritud ehitustegevust ligemale kui 200m merest.

5. SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritavale alale on rajatud piirangud

- **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 kulutusi 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 planeeritud 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.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Põide valla jäätmehoolduseeskirjale ja **Jäätmeseaduse § 12 lg 2.**
- **AÕS§ 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele.“** Juurdepääsu asukoht on planeeringuga fikseeritud.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal see on kallasrada-kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks ja ulatus on **veeseaduse § 10** alusel 10m.

OE-JAANI KINNISTU DETAILPLANEERING

- **Looduskaitseaduse § 37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere kaldal 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** Ehituskeeluvööndi laius põhikaardi rannajoonest 200m.
- **Looduskaitseaduse § 9 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna ja kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud veeseaduse § 29 (veekaitsevööndi ulatus Läänemerel veepiirist 20m.)
- **Natura 2000 eelvalikualal järgida kehtivaid piiranguid.**

6. TULEOHUTUS

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.04 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud on hooned tulepüsivus klassiga TP3. Hoonetevahelised kaugused min 10m. Väline kustutusvesi saadakse veeveoga. Planeeringuga on päästeautodele vajaliku juurdepääsu ja ümberpööramise tagamiseks ettenähtud teede laius 4m ja õuedes 3.5m.

7. TEHNILISED NÄITAJAD

1	Planeeritava ala pindala	2.42ha
2	Ehituskruntide arv kokku	3
3	Ehitusõiguseta kruntide arv	0
4	Rajatav kruusatee	265m
5	Hoonestus	2*200+1*150=550m ²
6	Rajatava sisetee pikkus	247m
7	Rajatava el. kaabelliini pikkus alajaamani	180m

SELETUSKIRJA KOOSTAS:



Piret Miller oktoober 2006