



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

PÖIDE VALD, MURAJA KÜLA  
LAUTRI, RANNAVÄLJA,  
ÕUNA KATASTRIÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING

Eks 1

Töö nr. DP- 0014

planeerija: .....  ..... / Piret Miller /

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

Tornimäe 2006

*Sp. Urme Saare*  
*Sp. Lino Krumm*  
*07.08.2006*

## KÖITE KOOSSEIS

- 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 EHITUSÕIGUS
  - 3.2 TEED JA LIIKLUS
  - 3.3 TEHNILINE VARUSTATUS
- 4 KESKKONNAKAITSE
- 5 SERVITUUDID, PIIRANGUD
- 6 TULEOHUTUS
- 7 TEHNILISED NÄITAJAD

## LISAD

- 8 MAAOMANIKU AVALDUS
- 9 MAAÜKSUSE PLAANID,
- 10 SAARE MAAKOHTU KINNISTUSOSAKONNA REGISTRIOSA VÄLJAVÕTTED
- 11 PÖIDE VALLAVOLIKOGU OTSUS ALGATAMISEKS
- 12 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA
- 13 OMANIKU JA PÖIDE VALLA VAHELINE LEPING
- 14 TAOTLUS SAAREMAA KESKKONNATEENISTUSELE
- 15 TEHNILISED TINGIMUSED ELEKTRI SAAMISEKS NR 185
- 16 SAAREMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS
- 17 TAOTLUS SAAREMAA KESKKONNATEENISTUSELE
- 18 SAAREMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS
- 19 DP VASTUVÕTMISE OTSUS PÖIDE VALLAVOLIKOGU POOLT
- 20 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA
- 21 AVALIKUL VÄLJAPANEKUL ESITATUD VASTUVÄITED
- 22 DP AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL
- 23 PÖIDE VALLA PLANEERIMIS- JA RAHANDUSKOMISJONI PROTOKOLL
- 24 KAASKIRI MAAVANEMA JÄRELVALVESSE SUUNAMISEKS
- 25 SAARE MAAVALITSUSE KIRI
- 26 DP TÄIENDAV AVALIK ARUTELU
- 27 KIRJAVAHETUS R.KIVARI
- 28 KIRJAVAHETUS O.PEET
- 29 DP KEHTESTAMISE OTSUS
- 30 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA

## GRAAFILINE OSA

- 31 GEODEETILINE PLAAN 1:1000
- 32 ASUKOHASKEEM 1:10000
- 33 SKEEM ELEKTRILIINI PAIKNEMISE KOHTA
- 34 ELEKTER JA JUURDEPÄÄSUTEE 1:2000
- 35 PLANEERINGJONIS 1:2000

KOOSTAS PIRETMILLER



## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

#### SISSEJUHATUS:

Asukoht: Põide vald Muraja küla LAUTRI, RANNAVÄLJA, ÕUNA maaüksused.

Algataja: Maaomanik OLEV PEET

Tellija: PÕIDE VALLAVALITSUS

#### EESMÄRK:

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste

- 1) jagamine 10 ehitusõigusega kinnistuks, lisaks tee kinnistu eraldamine ja ühe ilma ehitusõigusega kinnistu loomine,
- 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.

On arvestatud Põide vallavalitsuse istungi 13. jaanuar 2006 nr1 tingimustega, maaomaniku soovide ja kooskõlastavate ametkondade arvamustega.

Aluseks on võetud 14.02.2005 a Saaremaa Keskkonnateenistuse poolt tehtud mõõndustega Natura 2000 ajutiste piirangutega ala vähendamise osas.

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

Planeering on koostatud OÜ Gromaticus poolt jaanuaris 2006. a valminud geoaalusel.

# LAUTRI, RANNAVÄLJA ÕUNA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maaala asub Põide vallas Muraja külas, piirneb lõunaküljest Muraja lahega. Piirinaabriteks on põhjast Merevärava, idast Välja, läänest Ulle ja Rädimetsa maaüksused.

Planeeritava **Lautri** katastritunnus on 63401:005:0084

Pindala 7,36 ha.

Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeritava **Rannavälja** katastritunnus on 63401:005:0083

Pindala 7,22 ha.

Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeritava **Õuna** katastritunnus on 63401:005:0090

Pindala 5,23 ha.

Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeritava maa-ala üldpindala on kokku 19,81 ha

Maaomanik on Olev Peet.

### 2.2 HOONESTUS, HALJASTUS, TEED.

Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub.

Mereäärsel alal on valdav rannaniit ja kadastik, maa keskosa katab kohati tihe kadastik ja männi noorendik ning krundi põhja poolses osas valdavalt keskealine okasmets. Krundi lääne osas asub aastaringselt vesine lodukoht, mida seni on kasutatud loomade jootmise kohana ja planeeritava maa-ala mereäärsel alal on samuti aastaringselt vesine looduslik tiik -olemasolev kalade kudemisala, ülejäänud rannaala katab rannakarjamaa.

Olemasolev liiklustsoon läbib planeeringuala põhja-lõuna suunas, milleks on mereni kulgev pinnastee. Tee kulgeb edasi Muraja külasse ja sealt Kõrkvere-Tornimäe-Põide riigi maanteele.

Planeeritava maa-ala läbib madalpinge õhuliin ja kasutusest väljas olev sideõhuliin.

### 2.3 PIIRANGUD

- Ranna alal kehtivad piirangud: veekaitsevöönd 20m rannast, kallasrada laiusena 10m rannast, ehituskeeluvöönd 200m veepiirist.

Olemasoleva katastri-sihtotstarve-maatulundusmaa.

### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav maaüksus on jaotatud 12 eraldi asetsevaks maaüksuseks, millest üks neist jääb ilma ehitusõigusega krundiks (kinnistu nr 11), mille katastrisihtotstarve planeeringujärgselt jääb maatulundusmaa ja üks neist (kinnistu nr 12) teemaa kinnistu, mille katastrisihtotstarve planeeringujärgselt muudetakse transpordimaaks. Ehitusõigusega krunte on planeeritud 10. Kinnistud 1-10. Ehitusõigusega krundid saavad planeeringujärgselt ehitusõiguse ühele eramule või suvilale. Ehitusviimistlus vastavalt kohalikele ehitustraditsioonidele. Õuedesse viivad teed on ühendatud munitsipaalomandisse jäetava teega. (Planeeringjoonis nr 1- Elekter ja juurdepääsutee) Kinnistule nr 3 olemasolevale lodukohale on planeeringuga ettenähtud rajada tiik suurusega ligikaudu 200m<sup>2</sup>. Kinnistud nr 9, 10, 11 omavad merepiiri. Ehitusõigus kinnistutele nr 9 ja 10 on planeeritud väljapoole 200m ranna ja kalda piiranguvööndit ja hoone paigutamisel krundile on arvestatud 1,5m kõrgveepiiriga. Kinnistule nr 9 olemasolevale kalade kudealale näeb planeering ette madalamate lodukohtade vahele ühenduskanalite süvendamise merest kudealani, et oleks ka madala veetasemega aastatel tagatud kalade kudemisalale pääs. Kinnistule nr 11 planeeritud mereni viiv jalgtee rajatakse ühisjõududega ja krunt jääb edaspidi planeeringuga seotud kruntide omanike ühisesse kasutusse. Krundi mereäärne ala on planeeritud kasutusala lautri koht, paatide veest välja tõstmise ja hoidmise kohana ja vajadusel võrkude kuivatamise alana. Mingeid ehitisi sellega ei kaasne. Planeeringuga on lubatud vaid maakividest laotud lautri koht. Looduslikult on koht sobiv, kuna tuulte kaitseks on nii idast kui läänest lautrit kaitsmas maaninad. Kohalikud kalurid on ka praeguseni Muraja lahte paatide vettelaskmiseks kasutanud.

# LAUTRI, RANNAVÄLJA ÕUNA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

## KRUNTIDE PLANEERITUD PINDALAD JA TEHNILINED NÄITAJAD

Krundi positsiooni nr plaanil	krundi plan suurus ha	sellest ehitusõigusega ha	max eh alune pind m <sup>2</sup>	korruselisus	sihtotstarve %	moodustatakse kinnistust	piirinaud
1	1.32	0.8201	200	2	E 100	Lautri, Rannavälja	Hoone suurim lubatud kõrgu 7.5m
2	1.45	0.9847	200	2	E 100	Lautri, Rannavälja	Viimistluses järgida Saaremaale omaseid viimistlustraditsioone
3	1.80	0.4433	200	2	E 100	Lautri, Rannavälja	Kaitse-eeskirjadest
4	0.95	0.7197	200	2	E 100	Lautri	Tuleohutus kujad min-10m
5	1.00	0.4244	200	2	E 100	Lautri	
6	1.13	0.5896	200	2	E 100	Õuna	
7	1.17	0.6746	200	2	E 100	Õuna, Rannavälja	
8	1.27	0.7457	200	2	E 100	Õuna, Rannavälja	
9	5.66	0.8149	200	2	E20,Mm80	Rannavälja	
10	2.47	0.3992	200	2	E20,Mm80	Õuna, Rannavälja	
11	1.15	-	-	-	Mm 100	Õuna, Rannavälja	
12	0.45	-	-	-	T 100	Õuna, Rannavälja	
<b>KOKKU</b>	<b>19.81</b>						

### 3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritav ala on jagatud väikeelamute ehituskruntideks suurustega 1.00ha kuni 5.25ha. Lisaks on planeeringuga ette nähtud üks ilma ehitusõigusega krunt ja üks teemaa krunt. Vastavalt kruntide suurusele ja tihedale kõrghaljastusele ei kujune see piirkond tiheasustusega alaks. Õuealadelt on ettenähtud kadastik harvendada, okasmetsa alune puhastada võsast .

Planeeringujärgselt saavad krundid 1-10 ehitusõiguse ühele hoonele.

#### Arhitektuurinõuded:

Katusekalded, viilkatuse kaldenurk 45 kraadi, suurima lubatud harja kõrgusega 7.5m ja materjalid Saaremaale omased (plekk katusekattena ei ole lubatud), põhilised välisviimistlusmaterjalid ( fassaad: puit ja kivi) piirded Saaremaale omased ( kivi või puit). Ehitusaluse pinna suurus kuni 200m<sup>2</sup>. Ehitised peavad sobima omavahel ja ümbruskonnaga. Piirete kõrgus mitte üle 1.4m. Piirded on lubatud vaid õue alade ümber.

### 3.2 TEED JA LIIKLUS

Praegune pinnaskattega tee on planeeringuga ette nähtud välja ehitada 8m laiuseks kruusa teeks ja hilisema perspektiiviga anda see üle munitsipaalomandisse kohaliku tähtsusega teeks. 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, maatüksusele 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.)

Kanaliseatsioon lahendatakse igal krundil lokaalselt heitvete mahutiga.

Elektrivarustuse lahendamiseks telliti Eesti Energialt Saaremaa Energiamüügist tehnilised eeltingimused.

Vastavalt tingimustele on planeeringuala keskmesse kruntide 3-4 vahele planeeritud uus 10/04kv alajaam, ühendatuna Muraja 10kv haruliini toitele 10(24)kv maakaabliga-pikkusega ca 380m. Võimalikud trassid (maakaablid) on ettenähtud tee maale st kulgevad piki teemaa-ala serva, tee läänepoolses servas. Elektrimõõtekapid on paigutatud õue sissepääsuteede kõrvale, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitsetmete võimsused igal krundil 16 A või el. kütte korral 25 A. Täpsustatakse vastava projektiga. Energia saamiseks Eesti Energialt tuleb sõlmida tulevasel tarbijal liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

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

### 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 kadastik
- 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, seal korrastatakse vaid pinnastee jalgrajaks mereni.

## 5. SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritavale alale on rajatud piirangud

- **Teeservituudid**-juurdepääsutee piirinaabritele külavahetele.
- **Liiniservituudid**-milleks on elektri maakaabel, mis kulgeb teega paralleelselt (tee maa-alale paigutatud) maakaabli puhul 1m kaablist kummalegi poole.
  - **Rannaäärne ehituskeelu piirang.** Ala kasutamine on ettenähtud kooskõlas seadusandlusega (Looduskaitse seadus)
  - **Puurkaevu sanitaartsoon** raadiusega 10m, selles tsoonis on keelatud igasugune ehitustegevus, mis pole seotud antud kaevu kasutamisega (juurdepääsutee).

## 6. TULEOHUTUS

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 8m ja õuedes 4m. Lautrikohta kinnistul nr 11 on võimalik kasutada tuletõrje veevõtu kohana.

## 7. TEHNILISED NÄITAJAD

1	Planeeritava ala pindala	19,81ha
2	Ehituskruntide arv kokku	10
3	Ehitusõiguseta kruntide arv	2
4	Rajatav kruusatee	4579m <sup>2</sup>
5	Hoonestus	10*200=2000m <sup>2</sup>
6	Rajatava sisetee pikkus	368m
7	Rajatava katteta jalgraja pikkus	227
8	Rajatava sisetee pindala	4*368=1472m <sup>2</sup>
9	Rajatava el. kaabelliini pikkus alajaamani	380m
10	Planeeritava tiigi pindala	200m <sup>2</sup>
11	Planeeritava kudealasiid ühendava kanali pikkus	1mx80m
12	Kalade kudeala pindala	57m <sup>2</sup>
13	Aastaringelt vee all oleva ala umbkaudne pindala	1700m <sup>2</sup>



LAUTRI, RANNAVÄLJA ÕUNA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRJA KOOSTAS:



Piret Miller märts 2006