



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, UNGUMA KÜLA

TÕNISE KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Eks 1

Töö nr. DP- 0021

planeerija:  / Piret Miller /

.....  / Jüri Linde /
OÜ Gromaticus vastutav spetsialist

Tornimäe 2006

DETAILPLANEERINGU (DP) TOIMINGUD

DP nimetus	Tõnise mü detailplaneering
DP sisu:	DP eesmärgiks on kinnistu jagamine kuueks ehitusõigusega kinnistuks, maasihtotstarbe muutmine elamumaaks, hoonestusala piiritlemine, ehitusõiguse määramine kuue üksikelamu ja/või suvemaja ehitamiseks ning insenertehniliste võrkude planeerimine. Planeeritava ala suurus 6,44 ha
Asukoht	Unguma küla, Tõnise mü
Algataja	Heikki Juhani Tauru

1.	Algamise avaldus	16.12.2004
2.	DP algatamine	Pöide vallavalitsuse 26.01.2005.a. korraldus nr 11
3.	DP teade ajalehes	Meie Maa 16.02.2005.a.
4.	Tehnilised tingimused	OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond 17.02.2005.a.
5.	Taotlus Saaremaa Päästeteenistusele	Pöide vallavalitsuse taotlus 14.11.2006 nr 7-1.3/488
6.	Saaremaa Päästeteenistuse kooskõlastus	17.11.2006 nr 7-8/1610
7.	Taotlus Saaremaa keskkonnateenistusele	14.12.2006 nr 7-1.3/534
8.	Saaremaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	09.01.2007 nr 40-12-6/3573
9.	DP vastuvõtmine	Pöide vallavolikogu 25.01.2007.a. otsus nr 5
10.	DP avaliku väljapaneku teade ajalehes	Meie Maa
11.	DP avalik väljapanek	14.02.2007-28.02.07
12.	DP avalik arutelu	27.04.2007
13.	Leping	Pöide vald ja Heikki Juhani Tauru 21.05.2007.a.
14.	DP kehtestamine	Pöide vallavolikogu 31. mai 2007.a. otsus nr 17
15.	DP kehtestamise teade ajalehes	Meie Maa 13.06.2007.a.

SELETUSKIRI

- 1 SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK
- 2 OLEMASOLEV OLUKORD
- 2.1 ASUKOHT, MAAOMAND
- 2.2 HOONESTUS, HALJASTUS, TEED KOMMUNIKATSIOONID
- 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 LÄHTESEISUKOHT
- 9 MAAOMANIKU AVALDUS
- 10 MAAÜKSUSE PLAAN,
- 11 SAARE MAAKOHTU KINNISTUSOSAKONNA REGISTRIOOSA VÄLJAVÕTE
- 12 PLANEERINGU ALGATAMISE OTSUS
- 13 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA
- 14 OÜ JAOTUSVÕRK TEHNILISED TINGIMUSED
- 15 PÕIDE VALLAVALITSUSE TAOTLUS SAAREMAA PÄÄSTETEENISTUSELE
- 16 SAAREMAA PÄÄSTETEENISTUSE KOOSKÕLASTUS
- 17 TAOTLUS SAAREMAA KESKKONNATEENISTUSELE
- 18 SAAREMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS
- 19 DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE OTSUS
- 20 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA
- 21 DETAILPLANEERINGU AVALIKU VÄLJAPANEKU TEADE
- 22 DETAILPLANEERINGU AVALIK ARUTELU PROTOKOLL
- 23 PÕIDE VALD JA HEIKKI TAURU LEPING
- 24 DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE OTSUS
- 25 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA

GRAAFILINE OSA

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

KOOSTAS

PIRETMILLER



SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

SISSEJUHATUS:

Asukoht: Põide vald Unguma küla Tõnise maaüksus.

Algataja: Maaomanik Heikki Juhani Tauru

Tellijaja: PÕIDE VALLAVALITSUS

EESMÄRK:

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastritüksuse

1) jagamine 6 ehitusõigusega kinnistuks

2) katastri 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 poolt välja antud planeeringu algseisukohaga, maaomaniku soovide 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 geovalusel.

TÕNISE KINNISTU DETAILPLANEERING

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maaala asub Põide vallas Unguma külas, piirneb lõunaküljest Unguma sadamasse viiva munitsipaalteega ja lääne küljest on Saareküla- Tornimäe -Väike-Väin riigi tee vahetus läheduses. Piirinaabriteks on põhjast Tammiku, idast Mäe ja Pärdi-Jurna, läänest Reedika maaüksused.

Planeeritava Tõnise katastritunnus on **63401:003:0287** kinnistusregistriosa number **21852** Pindala 6,44 ha.

Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

Maaomanik on Heikki Juhani Tauru.

2.2 HOONESTUS, HALJASTUS, TEED, KOMMUNIKATSIOONID

Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub.

Planeeritaval alal kasvab valdavalt okasmets, maa keskosa katab kohati tihe kadastik ja männi noorendik ning krundi põhja poolses osas valdavalt keskealine okasmets. Krunt piirneb lõunaküljest Unguma sadamasse viiva 8m laiuse kruuskattega munitsipaalteega ja lääne küljest on Saareküla- Tornimäe -Väike-Väin riigimaantee vahetus läheduses.

Kinnistu idaküljes paikneb 3m laiune parandatud pinnastee.

Planeeritavat maa-ala läbib 10kv kõrgepinge õhuliin ja 0,4 kv madalpinge kaabeltrass.

2.3 PIIRANGUD

- **10KV elektri õhuliini kaitsevöönd, mõttelises vertikaaltasandis 10m liinist kummalegi poole**
- **0,4 kv elektri kaabli kaitsevöönd, 1m liinist kummalegi poole**
- **Metsaseaduse § 5,6,7 metsa majandamine vastavalt kehtivale metsamajandamiskavale**
- **Munitsipaaltee kaitsevöönd 20m tee teljest.**

TÕNISE KINNISTU DETAILPLANEERING

- Saareküla-Tornimäe-Väike-Väin tee nr 21156 kaitsevöönd 50m tee teljest.

Olemasoleva katastri-sihtotstarve-maatulundusmaa.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav maa-ala on jaotatud 6 eraldi krundiks. Igale krundile on määratud ehitusõigusega ala. Planeeringu järgselt muudetakse kruntide sihtotstarve elamumaaks. Igale ehitusõigusega krundile on planeeritud ehitada üks eluhoone ja üks abihoone. Ehitus viimistlus vastavalt kohalikele ehitustraditsioonidele. Kuna tegemist on metsaalaga on vajalik metsaaluse puhastamine võsast. Planeeritavate kinnistute suurused ja hoonete paiknemised on planeeritud piisava omavahelise kaugusega ja ei häiri üksteist mingit tiheasustust ei teki. Tolmu ja müra takistusena töötab samuti mets ja eraldi müratakistust seetõttu planeering ette ei näe.

KRUNTIDE PLANEERITUD PINDALAD JA TEHNILINED NÄITAJAD

pos. Nr	maaüksuse plan suurus ha	sellest ehitusõigusega ha	max eh alune pind m ²	korruselisus	sihtotstarve %	lubatud eh arv	piirangud
1	1.13	0.67	200	2	E100	1+1	Hoone suurim lubatud kõrgus 8.0m
2	1.13	0.70	200	2	E100	1+1	Viimistluses järgida Saaremaa
3	1.08	0.65	200	2	E100	1+1	Kaitse-eeskirjadest
4	1.08	0.65	200	2	E100	1+1	Tuleohutus kujud min-10m
5	1.01	0.59	200	2	E100	1+1	
6	1.01	0.51	200	2	E100	1+1	
kokku	6.44						

3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritav ala on jagatud väikeelamute ehituskruntideks suurustega 1.01ha kuni 1.13ha. Õuealadelt on ettenähtud kadastik harvendada, okasmetsa alune puhastada võsast. Planeeringujärgselt saavad krundid 1-6 ehitusõiguse ühele elu- ja ühele abihoonele.

Arhitektuurinõuded:

Katusekalded, viilkatuse kaldenurk kuni 45 kraadi, suurima lubatud harja kõrgusega 8.0m

TÕNISE KINNISTU DETAILPLANEERING

ja materjalid Saaremaale omased (eterniit katusekattena ei ole lubatud), põhilised välisviimistlusmaterjalid (fassaad: puit ja kivi) piirded Saaremaale omased (kivi või puit). Ehitusaluse pinna suurus kuni 200m². Ehitised peavad sobima omavahel ja ümbruskonnaga. Esimene valmiv hoone krundil on elamu. Ehitise korruselisus lubatud maks. 1.5 kordsed ehitised. 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 3.5m laiuse kruusa kattega Rajatavatel sissesõiduteedel õuedesse ette nähtud 3.5m 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. Puurkaevu 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.

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (17.02.2005) on vaja elamute elektrivarustuseks, olemasolevast Unguma 10/0,4 kV alajaamast, välja ehitada uus 0,4 kV maakaabelliin.

Planeeritava 0,4 kV maakaabli kasutusõiguse ala (piiratud servituut) seadmiseks sõlmida IKÕ leping liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Võimalikud 0,4 kV maakaabelliini trasside kulgemine on näidatud planeeringu joonisel. Elektrimõõtekilbid 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.

TÖNISE KINNISTU DETAILPLANEERING

5. SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritavale alale on rajatud piirangud

- **Teeservituudid**-juurdepääsutee piirinaabritele sadamasse viivale teele.
- **Liiniserituudid**-milleks on elektri maakaabel, mis kulgeb teega paralleelselt (tee maa-alale paigutatud) maakaabli puhul 1m kaablist kummalegi poole. Planeeritava 0,4 kv maakaabli servituutala ulatuses rajada servituut liinivaldaja (Eesti Energia) kasuks isikliku kasutus lepingu alusel.
- **Puurkaevu sanitaartsoon** raadiusega 10m, selles tsoonis on keelatud igasugune ehitustegevus, mis pole seotud antud kaevu kasutamisega (juurdepääsutee).

6. TULEOHUTUS

Planeeritud on hooned tulepüsisivus klassiga TP3. Hoonetevahelised kaugused min 10m. Väline kustutusvesi saadakse veeveoga. Planeeringuga on päästeautodele vajaliku juurdepääsu ja ümberpööramise tagamiseks ettenähtud teede laius 3.5m ja õuedes 3.5m. Veevedu Unguma sadamast (kaugus 1 km)

7. TEHNILISED NÄITAJAD

1	Planeeritava ala pindala	6.44ha
2	Ehituskruntide arv kokku	6
3	Ehitusõiguseta kruntide arv	-
4	Rajatav kruusatee	300m ²
5	Hoonestus	6*200=1200m ²
6	Rajatava el. kaabelliini pikkus	250m

DETAILPLANEERINGUS KAVANDATUD TÖÖDE JÄRJEKORD

1. Juurdepääsutee rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
2. Vajalike kommunikatsioonide (elektri- ja sidevõrk, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik, дренаaz jne) rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
3. Elamute ja hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
4. Haljastustööd

TÕNISE KINNISTU DETAILPLANEERING

Maaüksusele detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete püstitamiseks ei esitata Põide vallale ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsuteed, elektri- ja sidevõrk, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik, drenaaz jne.) on Arendaja poolt valmis ehitatud ja neile on kasutusload väljastatud.

SELETUSKIRJA KOOSTAS:



Piret Miller september 2006