

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: PÖIDE VALLAVALITSUS

T – 091-07

A – 34519

SAARE MAAKOND,
PÖIDE VALD,
TALILA KÜLA,
MIRELLI KATASTRIÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2007**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

| | |
|---|------|
| Asukoha skeem. | DP-1 |
| Tugiplaan. | DP-2 |
| Põhijoonis. | DP-3 |
| Planeeritav elektriühendus ja juurdepääsutee. | DP-4 |

3. Lähtematerjalid

Pöide Vallavalitsuse korraldus nr 141 09. november 2006.a
Pöide vallas Talila külas Mirelli katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte regioon, tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 129036, 30. oktoober 2007.a. koos kooskõlastusrga nr.5983, 08. juuli 2008.a.

Planeeritava elektriühenduse ja juurdepääsutee kooskõlastused maaomanikega koos tähitud kirjade kättesaamise teatistega.

Väljavõte Natura 2000 maa-ameti kaardist.

Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistuse kiri 27. juuni 2008.a. nr 40-3-7/27255.

Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistuse kiri 05. veebruar 2008.a. nr 40-11-1/3696.

| | |
|---|----------|
| SELETUSKIRI. | 4 |
| 1. ÜLDOSA. | 4 |
| 1.1. PLANEERITAV ALA..... | 4 |
| 1.2. ALGATAJA. | 4 |
| 1.3. LÄHTEMATERJALID. | 4 |
| 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD. | 4 |
| 1.5. EESMÄRGID..... | 6 |
| 2. PLANEERIMISLAHENDUS. | 6 |
| 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE. | 6 |
| 2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS..... | 7 |
| 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE..... | 8 |
| 2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED..... | 8 |
| 2.5. TEHNOVÕRGUD..... | 8 |
| 2.6. KESKKONNAKAITSE. | 9 |
| 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED. | 9 |
| 2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED. | 10 |

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Mirelli katastriüksuse Talila külas, vastavalt katastri tunnusega 63401:003:0202, registriosa nr 1244534, suurusega 5,29ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Mirelli kinnistu omanik Tuula Jutila, 23. oktoober, 2006.a., taotlusega Põide Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Põide Vallavalitsuse korraldus nr 141, 09. november 2006.a Põide vallas Talila külas Mirelli katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine.

Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistuse kiri 05. veebruar 2008.a. nr 40-11-1/3696.

Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistuse kiri 27. juuni 2008.a. nr 40-3-7/27255.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: Saare Geoprojekt OÜ, töö nr G-448, 2007.a.

Saare Maakonna üldplaneering.

Ehitusseadus.

Planeerimisseadus.

Looduskaitseadus.

Asjaõigusseadus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Mirelli katastriüksus, Põide vallas, Talila külas piirneb põhjast Väikse väinaga, läänest Õnne katastriüksusega, lõunast Poolepõllu katastriüksusega ning idast Laaritse ja Kääru katastriüksustega.

Mirelli kinnistu asub osaliselt Väikse väina hoiualal.

Olemasolevalt on kinnistu koosseisus looduslikku rohumaad 2,68ha, haritavat maad 0,89ha ja muud maad 1,72ha. Kinnistu on hoonestamata.

Maa-alale pääseb Põide-Tornimäe-Kõrkvere riigimaanteelt 21156, sealt edasi avaliku kasutusega teeks kavandatavalt (vallas menetluses) Kanissaare küla teelt nr 5 ja 4.

Kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- **§ 35. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused**

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

(3') Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, **loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.**

[RT I 2007, 25, 131 – jõust. 1.04.2007]

(4) Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahe ääres on 200m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- Liivi lahe ääres on 200m 1m kõrgusest samakõrgusjoonest.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.- 20m tavalisest veepiirist.**
- **Natura 2000 võrgustiku ala (Väike väin hoiuala)**, kus kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud, mis on kehtestatud keskkonnaministri 22. aprilli 2004 a määrusega nr 24; §4 ja §5.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Mirelli katastriüksuse jagamine kaheks eraldi seisvaks krundiks, kruntide ehitusõiguse ja –tingimuste määramine elamu ja kõrvalhoone ehitamiseks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja juurdepääsuteede rajamine ning vajalike kommunikatsioonide lahendamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse olemasolev Mirelli katastriüksus kaheks iseseisvaks krundiks. Vastavalt Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistuse kirjadele 05. veebruar 2008.a. nr 40-11-1/3696 ja 27. juuni 2008.a. nr 40-3-7/27255 saab üks krunt sihtotstarbeks: Maatulundusmaa-M-011-100% (põllumajandusmaa-haritav ja looduslik rohumaa) ja teine krunt sihtotstarbed: Maatulundusmaa-M-011-90% (1,65ha) ja Väikeelamumaa-EE-0010-10% (0,2ha)

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

| Krundi aadress | Planeeritud krundi sihtotstarve | Planeeritud krundi suurus ha | Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa |
|----------------|---|------------------------------|--|
| Mirelli 1 | Maatulundusmaa-M-011-100% | 3,43 | Mirelli kinnistu |
| Mirelli 2 | Maatulundusmaa-M-011-90% Väikeelamumaa-EE-0010-10% | 1,85 | Mirelli kinnistu |

Planeeringus antud kruntide aadressid on tinglikud, mis saavad lõplikud nimed uute katastriüksuste moodustamisel, vastavalt omaniku soovile.

TABEL 2. KRUNTIDE NÄITAJAD

| Krundi aadress | Krundi suurus ha | Maks. ehitusalune pind m ² | Maks. korruselisus | Maks. hoonete arv krundil | Planeeritud kruntide sihtotstarve |
|----------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|---|
| Mirelli 1 | 3,43 | 40 | 1 korrus, max 6m | 1 | Maatulundusmaa-M-011-100% |
| Mirelli 2 | 1,85 | 250 | 1,5 korrust, max 7,5m | 2 | Maatulundusmaa-M-011-90% Väikeelamumaa-EE-0010-10% |

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi Saaremaa Keskkonnateenistuse kirjadele 05. veebruar 2008.a. nr 40-11-1/3696 ja 27. juuni 2008.a. nr 40-3-7/27255 saab planeeritud Mirelli 1 krunt (maatulundusmaa-M-011-100% sihtotstarbega) õiguse rajada väikeehitise (ehitusluse pinnaga alla 40m², ilma elektri ja kanalisatsioonita, küttekehadeta, eluruumi sihtotstarbega ruumideta) tööriistade jm sellise hoidmiseks.

Ja Mirelli 2 krundile võib rajada ühe ühekordse katusekorrusega suvemaja koos ühekordse abihoonega detailplaneeringus näidatud väikeelamumaa sihtotstarbega krundi osale (moodustatakse eraldi katastriüksus Mirelli 2 krundile, suurusega ca 2000m²). Kavandatav ehitusõigus on maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², maksimaalse suvila suurima lubatud kõrgusega 7,5m maapinnast ja maksimaalse suurima lubatud kõrgusega abihoonel 6m maapinnast. Hooned on lubatud ehitada tulepüsivusklassiga TP-3. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud tinglikud hoonete asukohad (Mirelli 1 väikeehitis jääb kavandatav tee ja ehituskeeluvööndi vahele, krundi lõuna osasse ja Mirelli 2 suvila koos abihoonega kavandatud väikeelamumaa sihtotstarbega alale). Hoonete täpne asukoht määratakse hoonete projekteerimise käigus, arvestades loodusliku eripära ja omanike soovidega. Enne ehitamise algatamist väljastatakse vallast **projekteerimistingimused**.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada **Saaremaale iseloomulikke** ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt **piirkonna traditsioone ja maastiku miljööd arvestades**. Tagada planeeringu alal hoonete omavaheline sobivus. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, kärgruberoid), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad, jms.).

Mirelli 2 elamumaa osa võib piirata kohalikku miljöösse sobiva taraga (kivi- või puitaed).

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada. Mirelli 2 krundile võib omaniku soovi korral istutada elamumaa osasse ilu- ja viljapuid.

Olemasolev kiviaed säilitada ja vajadusel korrastada.

Mirelli 2 krundile on paigutatud prügikast (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo leping vastavalt Põide vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb Põide-Tornimäe-Kõrkvere riigimaanteelt 21156, sealt edasi avaliku kasutusega teeks kavandatavalt (vallas menetluses) Kanissaare küla teelt nr 5 ja 4.

Planeeritavatele Mirelli 1 seatakse servituut, vastavalt AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele", tagades juurdepääsu Õne katastriüksusele mööda olemasolevat ranna äärset teed.

Parkimine on lahendatakse Mirelli 2 krundil elamumaa osal koos arhitektuurse projekteerimisega.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 4m laiune juurdepääsutee.

Krundile Mirelli 2 on kavandatud ka tuletõrje veehoidla, mille ees on 12m×12m manööverdamise plats.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

- **Elektrivarustus.**

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte regiooni tehnilistele tingimustele Nr. 129036, 30. oktoober 2007.a. tuleb planeeritavate elamute elektrivarustuseks liitumisenetluse käigus ehitada uus 10/0,4kV alajaam Mirelli 2 krundile ühendatuna 10kV kaabelliiniga (ca 950m) Tornimäe 10kV fiidri toitele. Planeeringuga kavandatud 10kV kaabelliin on kavandatud avalikuks kasutuseks kavandatava Kanissaare küla tee äärde. Mirelli 2 krundile on näidatud perspektiivne madalpingekaabli asukoht, kavandatava juurdepääsutee ääres, lääne poolsete kinnistute võimaliku elektrivarustuse lahendamiseks.

Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos mõõtekapiga (krundi piiril, ligipääsetavas kohas) ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektrikaablitele teiste kinnistute tarbeks kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3.), Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".

Kruntide elektrienergiaga varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega AS Jaotusvõrguga. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

- **Joogivesi.**

Joogivee tarbeks on kavandatud Mirelli 2 krundile oma puurkaev, kaevu kaitsevööndiga 10m. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevuprojekt.

Krundile Mirelli 2 on planeeritud ka maa-ala teenindav tuletõrjeveehoidla mahtuvusega 25m³, toitega krundil paiknevast puurkaevust.

- **Reovete kanalisatsioon.**

Reovesi immutada Mirelli 2 krundil kahe astmeliselt (pinnasefilter+imbväljak, koos septikuga), kus immutussügavus peab olema aastaringselt 1,2m ülalpool põhjavee kõrgemat piiri. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades on bioloogiliselt puhastamata heitvee pinnasesse juhtimine keelatud (vabariigi valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr. 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord, vt 5.1.1.).

- **Küte.**

Planeeritud Mirelli 2 krundi suvila küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

- **Sideühendus.**

Sidekaablite rajamine antud planeeringualal on mittevajalik. Ühenduse loomiseks saab kasutada raadio- või mobiilsidevahendeid.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale, rannikualade stiilis väike ühe- või poolteisekorruselise maja ei tohiks lõhkuda liigselt loodust ega visuaalset miljööd. Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Ehitamise ajal säilitada maksimaalselt olemasolev kadastik.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Põide valla jäätmekäitluseeskirjale.

Reoveed juhatakse maa-alale kavandatud septiku ja filterväljakuga varustatud imbväljakutesse.

Arendaja ei planeeri antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni headest tavadest.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjevõrk saadakse Mirelli 2 krundile planeeritud tule-

tõrjevõidlast, mahtuvustega 25m³. Tuletõrjevõidla juurde on planeeritud autode manööverdamiseks 12m×12m plats.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **AÕS §156, „Juurdepäas avalikult kasutatavale teele”** Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud seatavad kitsendused juurdepäasutee osas (kavandataval Mirelli 1 krundil).
- **AÕS §158-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepäas tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Maa-alale kavandatavad AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrgepinge- ning madalpingekaablitele seatakse kaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit ja 2m ümber alajaama. Alajaam peab paiknema rajatavast hoonestusest vastavalt tuleohutuse nõuetele 8m kaugusel. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”).
Mirelli 2 krundile on planeeritud tuletõrjevõidla (toitega Mirelli 2 krundi kaevust), kuhu tuleb võimaldada juurdepäas ja kasutamine. Võidlat toitvale veetoru kehtib 2mlaiune kaitsevöönd mõlemale poole veetoru.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepäasu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Põide valla jäätmehoolduseeskirjale.
- **§ 35. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused**
 - (1) Rannal või kaldal on:
 - 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
 - 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
 - 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.
 - (3') Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, **loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.**
[RT I 2007, 25, 131 – jõust. 1.04.2007]
 - (4) Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusel.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepäasu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipäasu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.

- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahe ääres on 200m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- Liivi lahe ääres on 200m 1m kõrgusest samakõrgusjoonest.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.- 20m veekogu veepiirist.**
- **Natura 2000 võrgustiku ala (Väike väin hoiuala)**, kus kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud, mis on kehtestatud keskkonnaministri 22. aprilli 2004 a määrusega nr 24; §4 ja §5.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel