

**Asukoht/aadress:** Saare maakond, Põide vald  
Ula küla

**Taotleja:** HT GRUPP OÜ

**HIRVO**

**kü. 63401:003:0152**

**DETAILPLANEERING**



OÜ Geosnap  
Registrikood : 11000196  
MTR reg. : EEP-000021  
Pihla tee 11, Kuressaare, 93816  
Tel. 455 4912  
509 9912  
e-mail: [geosnap@tt.ee](mailto:geosnap@tt.ee)

KURESSAARE 2008

## SELETUSKIRI

<b>1. ÜLDOSA .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS .....</b>	<b>5</b>
2.1. Sissejuhatus .....	5
2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed .....	5
2.3. Krundi ehitusõigus.....	5
2.4. Heakord ja haljastus .....	6
2.5. Liikluskorraldus.....	6
2.6. Tehnovõrgud .....	6
2.6.1 Joogivesi.....	6
2.6.2. Reo- ja heitvesi.....	6
2.6.3. Side.....	7
2.6.4. Elekter.....	7
2.7. Jäätmekäitlus.....	7
2.8. Keskkonnakaitse .....	7
2.9. Tuleohutus .....	7
2.10. Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord .....	8
<b>3. Kinnisomandi kitsendused.....</b>	<b>8</b>

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala on Põide vallas, Ula külas asuv Hirvo kinnistu (katastriüksus 63401:003:0152, registriosa nr. 3302334)

### 1.2. Detailplaneeringu algataja

Planeeringu algatajaks on Põide Vallavalitsus.

### 1.3. Kinnistu omanik

Kinnistu omanik on HT Grupp OÜ (registrikood 11143671), J.Köleri 26-2 Tallinn 10150.

### 1.4. Katastriüksuste sihtotstarve

Planeeritav Hirvo kinnistu koosneb ühest katastriüksusest : 63401:003:0152, suurusega 0,75 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), millest metsamaa on 0,7 ha .

### 1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on kujutab endast kastikuloo kasvukohatüübiga lehtpuumetsa. 2001.a. takseerandmete alusel esinevad puuliikidest tamm, osakaal 60%, puistu keskmine vanus - 105 aastat, puistu keskmine kõrgus - 17m; saar(20%, 90 a, 16m), pärn(10%, 65 a, 14m) ja vaher(10%, 65 a, 14m), vähesel määral esineb ka kaske ja haaba. Alumises rindes on valitsevaks sarapuuvõsa.

Maapinna reljeef on kaldega teest eemale, kinnistu tagaosas on reljeef tasane. Planeeritava alal tehnoõrgud puuduvad.

Hirvo naaberkinnistuteks on Metsanurga(63401:003:0244), Aado(63401:003:0031), ja Mutsi(63401:003:0133)

### 1.6. Lähtematerjalid

- Põide Vallavalitsuse korraldus nr. 99, 05.05.2008.a. detailplaneeringu algatamise kohta
- Põide valla planeerimis- ja ehitusmäärus, Põide vallavolikogu 25. mai 2006.a. määrus nr 25

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on :

Hirvo kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks; ehitusõiguse ja –tingimuste määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, juurdepääsutee rajamiseks ja nende vajalike kommunikatsioonide lahendamine.

### 2.2. Kinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritava kinnistu sihtotstarbeks määratakse elamumaa(100%)

### 2.3. Krundi ehitusõigus

Planeeritavate hoonete arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt Põide vallas väljakujunenud ehitustraditsioonidele. Soovitav on kasutada maapiirkondade taluarhitektuurile iseloomulikke kujunduslikke võtteid ja elemente. Krundile on lubatud rajada maksimaalselt üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala. Hoonete täpseid asukohti planeering ei määra. Hooned tuleks paigutada planeeringujoonisel näidatud hoonestusalale arvestades looduslikke tingimusi, soovitav on püüda hoonestusalas säilitada võimalikult rohkem kasvujõus puid.

Lubatud max hoonete arv krundil	3 tk. (1 elamu ja 2 abihoonet)
Hoonete max korruselisus	1,5
Hoonete katuse kalle ja harjajoon :	viilkatus
Hoonete lubatud max harjakõrgus maapinnast	7,5 m
Hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pind kokku	katusekalle vahemikus 30°-45 250m <sup>2</sup>
Hoonete tulepüsivusklass:	TP-3

#### Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused:

Hoonete välisseinte viimistluses peaks domineerima naturaalses värvitoonides puit või looduslik kivi, võib kasutada ka puitu kombineeritult kiviga , lubatud on ümar- ja/või tahutud palk. Katusekatteks võib kasutada katusesindleid(puit,bituumen), katusekive või roogkatust. Lubatud ei ole asbesti sisaldav eterniit ega plekk

Piirete rajamiseks kasutada looduslikke materjale(puit, kivi). Piirete lubatud kõrgus on kuni 1,2m.

## 2.4. Heakord ja haljastus

Krundi hoonestusalal püütakse hoonete ja rajatiste rajamisel säilitada võimalikult palju kasvujõud puid, väljaspool hoonestusala on soovitatav maha võtta ainult haiged puud. Metsaalune puhastatakse ja koristatakse. Krundil asuvad vanad kiviaiad korrastatakse. Täpsemad haljastuse küsimused lahendatakse vajadusel hoonete ehitusprojektide koosseisus.

## 2.5. Liikluskorraldus

Planeeritud kinnistutele pääseb Põide–Tornimäe–Kõrkvere riigimaanteelt allasuunduva kruusakattega tee kaudu, mis on määratud avalikuks kasutamiseks Teeseaduses sätestatud korras. Planeeritavale hoonestusalale juurdepääsuks rajatakse mahasõit ja juurdepääsutee sõiduosa laiusega 4m.

## 2.6. Tehnovõrgud

### 2.6.1 Joogivesi.

Hirvo maaüksus asub nõrgalt kaitstud(kõrge reostusohhtlikkus) 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

Joogivee saamiseks planeeritakse kinnistule oma puurkaev. Puurkaev 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.

*(Keskonnaministri 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 kogumismahuti:

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 pärast hoonete projekteerimist. Kogumismahuti tühendamise toimub

vaakumsüsteemiga paakauto abil. Reoveed veetakse lähimasse sobivasse puhastusseadmesse või

purgimiskohta, mis asub Liival. Reoveetekiata peab sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.

Soovitatav on kaaluda kompostkuivkäimla ehitamist.

### 2.6.3. Side.

Sidekommunikatsioonide väljaehitamist kinnistul ei planeerita.

### 2.6.4. Elekter.

Planeeritava krundi elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Antud planeeringu koostamise ajaks on varem planeeritud vajalik keskpingeoteliin piirkonda juba rajatud. Keskpingeliin asub Mutsi m.ü-l. Täiendavalt tuleb rajada 10/0,4 kV mastalajaam. OÜ Jaotusvõrk poolt on uue mastalajaama rajamine kavandatud olemasolevale keskpingeõhuliini teljele, asukohale, kus asub olemasolev liinimast nr.669 (vt elektrivarustuse skeem - joonis 3.) Kavandatava mastalajaama rajamise kavatsusest on Mutsi m.ü omanikku Hr.Raivo Kaburit OÜ Jaotusvõrk esindaja Jaan Kärner'i poolt suuliselt teavitatud. Vastuväiteid maaomanikul mastalajaama rajamise kohta ei olnud. Nimetatud mastalajaamast rajatakse 0,4kV ühisriputus 10kV õhuliini mastidel isoleeritud rippkeerdkaabliga kuni mast nr. 673-ni, sealt 0,4kV maakaabliga alla ning üle tee. Käesoleva detailplaneeringulahendusega muudetakse Metsanurga elektrivarustuse lahendust kokkuleppel kinnistu omanike ja OÜ Jaotusvõrguga ja Hirvo ning Metsanurga kinnistule nähakse ette ühine kahekohaline arvestikilp tee äärde Hirvo ja Metsanurga maaüksuste piirile. Liitumiskilbi täpne sukoht määratakse tööprojektis. Lubatud peakaitse Metsnurga ja Hirvo kinnistutel mõlemal: 3x16A. Krundisisene madalpingevõrk lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Soovituslik on esitada üheaegselt liitumistaotlus nii Hirvo kui ka Metsanurga kinnistu võrguühenduse väljaehitamiseks.

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

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. Krundi sissesõidu juurde nähakse ette koht prügikonteinerile.

### 2.8. Keskkonnakaitse

Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal jälgida 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 looduskooluste säilitamisele. Planeeritaval alal säilitada võimalikult palju olemasolevat 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. Hooned tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4m kaugusele. Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.

Planeeritud hoonetele on vajalik välise tulekustusvee olemasolu. Lähim tuletõrje veevõtu koht asub Tornimäel. Tulevikus piirkonda uute ehitiste rajamisel on vajalik piirkonda tuletõrjeveehoidla (50m³) rajamine, mille asukoha leidmine ja rajamine on soovitatav teha ühiselt olemasolevate ja planeeritavate lähipiirkonna naabri(te)ga.

## 2.10. 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. Elamu ja hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
4. Haljastustööd

Maaüksusele detailplaneeringuga ettenähtud hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringujärgsed krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsuteed, elektrivõrk, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik, дренаaz jne.) on Arendaja poolt valmis ehitatud ja neile on kasutusload väljastatud.

## 3. Kinnisomandi kitsendused

Peamised seadusjärgsed kitsendused tulenevad järgmistest õigusaktidest :

Asjaõigusseadus 3.jagu § 140-168

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15<sup>2</sup>

Teeseadus § 13,36,38

Veeseadus § 23-24


Jäätmeseadus § 28

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

Elektriohutusseadus §15

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

Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269, Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord §10

Koostas : Andres Abna.....  
28.05.2008