

Reg. Nr. 10058058
RETTER – EH10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö Nr. 04 - 64

Tellija: **AIN KURVITS**

**KADAKA KINNISTU
DETAILPLANEERING**

PAASTE KÜLA, LEISI VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

arh. J. Kuusemets

Kärdla, juuni 2004.a.

Sisukord

A. SELETUSKIRI

1. Lähteolukord
2. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
 - 2.1 Planeeritava ala asukoht
 - 2.2 Looduslikud tingimused
 - 2.3 Geoloogilised tingimused
 - 2.4 Olemasolev insenerivarustus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1 Üldlahendus
 - 3.2 Maakasutus, krundi kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus
 - 3.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded
 - 3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 3.6 Insener-teeniline varustus
 - 3.7 Tehnilised näitajad
- 4 Haljastus ja heakorrastus
5. Kasutatud kirjandus

B. GRAAFILINE OSA

Asukohaskeem, elektrivarustuse skeem	M 1 : 5 000
Tugiplaan	M 1 : 500
Maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigus, nõuded ehitistele, liikluskeem	M 1 : 500

C. LISAD

- Avaldus Leisi Vallavalitsusele 12. mai 2004. a.
- Kadaka kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne 20.05.2004.a.

A. SELETUSKIRI

1. LÄHTEOLUKORD

Käesolev töö "**Kadaka kinnistu detailplaneering**" on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele (20.05.2004.). Detailplaneering on algatatud Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr. 152. 31.05.2004 a.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets ja planeerija Teet Elstein.

Planeeritava maa-ala suurus on 1,84 ha, mis koosneb kahest maatükist (0,23 + 1,61). Mõlemad paiknevad Paaste külas kadastiku ja hõreda metsaga kaetud rannaäärse alal. Planeeringuala külgneb Priidu, Kuusiku, Siimu ja Tooma kinnistute maadega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse lahusmaatüki kaheks jagamine, sellel ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Leisi valla üldplaneering (kehtestatud 2000 a.);
- Paaste puhkepiirkonna üldplaneering (kehtestatud 2001 a.);
- Kadaka katastriüksuse plaan M 1 : 10 000;
- Kadaka maaüksuse geodeetiline alusplaan M 1 : 500;
- Looduskaitse seadus;
- Planeerimisseadus.

Planeeringu alas on üks katastriüksus, mis on kantud kinnistusraamatusse.

Detailplaneering ei ole vastuolus piirnevate Priidu ja Siimu maaüksute kehtestatud planeeringutega.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukont

Planeeritav maa-ala paikneb Leisi valla kirdetipus Paaste külas, mis asub Saare maakonna põhjaosas, Kuressaare linnast umbes 45 km ja Leisist 10 km kaugusel.

Maa-ala asub Paaste küla vallatee ja mere vahelisel alal. I maatükk asub rannal ja II maatükk on rannast 130 m kaugusel. Maaüksuse kirdenurgas asub kunagise talu hoonestuse vundament.

Planeeringu alal ei asu kaitsealuseid territooriume ega looduskaitse üksikobjekte.

2.2 Looduslikud tingimused

Planeeringuala on tasane, enamjaolt merepinnast 2,0-2,5 meetri kõrgune rannikumaa, mis tõuseb merepinnast kagu suunas. Kõrgem koht on taluõe kirdeservas ja ulatub 2,7 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringuala merepoolset osa katab loopealne männik.

Mere poolt kaitseb õuemaad rannamännik ja põhja poolt korrastamist vajav kuuse-

männimets. Ehitusala katab enamuses kadastik ja põhjapoolset rohumaa põõsastega.

Rannik on looduslikult kaunis ja säilinud inimtegevusest suhteliselt puutumatuna.

3.3 Geoloogilised tingimused

Planeeringuala jääb biohermsest dolomiidist paekõviku servaalale. Teest ida suunas, planeeringualast väljaspool, tõuseb maapind suhteliselt järsult. Rannatüüpidest on valitsevaks moreenrand, kohati paljandub paguveerannal paas. Nüüdisaegsele rannale järgneb enamasti rannamoodustiste vöönd. Kohati on aluspõhjakiivid kaetud õhukese rähkse liivsavi kihiga. Nendega vahelduvad piirkonna põhjapoolses osas väga õhuke (alla 0,3 m) või hoopis pinnakatteta alad, kus õhuke huumushorizont katab vahetult paasi.

Mullatüpoloogiliselt valdavad määrava tunnusena loo-liivsavimullad pael.

Kehtivate seadusaktide alusel on tegemist kaitsmata põhjaveega ala, mis seab kitsendavad tingimused heitvee ärajuhtimisele ja veevarustuse rajamisele.

2.4 Olemasolev insenervarustus

Insenervarustus planeeritaval alal puudub.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on planeeritava ala II maatüki jagamine ja ehitusõiguse seadmine tundlikusse rannikumetsa vööndisse. Planeeringus püütakse säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnaie omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikele ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust.

Kehtestatud valla üldplaneeringu järgi on piirkonnas kavandatud uus arengusuund - suvituspiirkonna rajamine. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalus kinnistule kahe ehitusala rajamiseks.

Rannal ja kaidal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist.

Kallasraja laius mererannal on üldjuhul tavaveepiirist 10 m maa poole (Veeseadus § 10).

Paadilautri juurde on määratletud lautiala.

Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rannaäärne rohumaa, metsamaa või lookooslused, kus saavad pesitseeda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- puhkepiirkonna üldplaneeringujärgne ehituskeeluvöönd merepiirist on 100 m;
- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid ja metsasihte teedevõrgu kommunikatsioonide rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus;
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalsed juurdepääsud kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus.

3.2 Maakasutus, krundi kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus.

Planeerimisprojekti on tehtud ettepanek uue hoonestuse rajamiseks kunagise talu maadel rannaäärses metsas.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on senini maatulundusmaa. Planeeritud uute kruntide suurused ja sihtotstarved:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi kasutusotstarve %	Krundi sihtotstarve %
1. Rannakadaka	0,8	pereelamumaa EP 100	elamumaa 100
2. Kivikadaka	0,8	pereelamumaa EP 100	elamumaa 100

Krundi kasutusõiguse kitsendused.

1. Krundi kasutusõiguse kitsendusena kehtestatakse osaline teeservituut Kivikadaka krundile (joonis 2) pääsuks Kuusiku kinnistule.
2. Kivikadaka ja Rannakadaka krunte läbib avaliku kasutusega tee, mis on üldplaneeringujärgselt planeeritud vallateeks (kohalik maantee).

3.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kinnistule märgitud ehitusalad on määratud lähtuvalt krundi asukohast ja selle looduslikest tingimustest. Püütud on paigutada hoonestus suhteliselt hajusalt ja säilitada olemasolev kadastik kogu planeeritaval alal. Põhihoonestus taastatakse või uuendatakse vanal taluõuel. Kinnistu kuju ja olemasolevate metsateede sulgemine võimaldavad kinnistule rajada teise perspektiivse ehitusala maja ja abihoone rajamiseks vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele. Hoonete katuse kalde ja harjajoone suunad ei ole planeeringuga määratletud.

Kinnistu II maatükk on jagatud kaheks krundiks ja mõlemale on seatud ehitusõigus üksikelamute koos kahe abihoonega (ehitusluse pinnaga kuni 240 m²) ehitamiseks.

Ehitusõigused:

Kivikadaka ehitusala

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - pereelamu ja abihoone
(kokku 240 m² ehitusalust pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - pereelamu - 140 m²
abihooned - 50 m²

Ehitiste lubatud kõrgus (kõrgus maapinnast)	- pereelamu - 8 m abihoone - 6 m
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
Hoonete maksimaalne korruselisus	- pereelamu - 1 + katusekorrus - abihoonel - 1
Katused: kalded materjal	- 30 - 45° - roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, mitteläikiv värvitud plekk
Välisseinad	- puit (palk ja laud), looduslik kivi, krohv,
Nähtav sokliosa	- looduslik kivi, krohv
Piirdeaiad	- lattaed, korendusaed, kiviaed

Rannakadaka ehitusala

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - pereelamu ja abihooned
(kokku 240 m² ehitusalust pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - pereelamu - 140 m²
- abihooned - 50 m²

Ehitiste lubatud kõrgus (kõrgus maapinnast) - pereelamu - 8 m
- abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus	- pereelamul - 1 + katusekorrus - abihoonel - 1
Katused: kalded materjal	- 20 - 45° - roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, mitteläikiv värvitud plekk
Välisseinad	- puit (palk ja laud), looduslik kivi, krohv
Nähtav sokliosa	- looduslik kivi, krohv
Piirdeaiad	- lattaed, korendusaed, kiviaed

Uue ehitusala rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda.

Sinna ei ole soovitatav rajada tuluaeda. Lähiumbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda ainult planeeringus märgitud ehitusalaal. Väljaspool ehitusalasid tuleb kadastik ja mets säilitada oluliste muudatusteta ja sinna on lubatud ainult hooldusraided.

Mereäärne kaitsehaljastus vajab säilitamist.

3.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Keskkonnakaitse nõuded.

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Ranniku kaitsmata põhjavee alal tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid.

Rannaga vahetult piirnevaid ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus metsatukad, mis pakuvad kaitset tuulte eest, tuleb säilitada vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Metsasalud on minimaalsed, kuid vajalikud kaitsvaks ja hajutavaks haljasvööndiks rajatavatele hoonestusele.

Ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks.

Teed ja kunagised teerajad kogu ümbruses vajavad korrastamist uuteks sissesõitudeks. Väärtuslike maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab rannaäärsele maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud aia hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooneid planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega aila 8 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest 5 m kaugusele ja tihedamatest ning suurematest okaspuude gruppidest tuleks hooneid rajada vähemalt 10 m kaugusele.

Planeeritavaile alale võib rajada kuni 2 pereelamut.

Tulekustutusvee tarbeks tuleb üldplaneeringu järgselt endise sõjaväeosa territooriumile rajada aastaringse kasutusvõimalusega tuletõrje veehoidla (100 m³) ja vajalik plats (min. 12 x 12 m) kustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Kuni veehoidla rajamiseni saab kustutusvett võlupe jõel asuvast veevõtukohast.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed.

3.5 Teedevõrk ja liikluskorraidus

Planeeritav maa - ala piirneb lõuna suunast lautrikohani viiva avaliku kasutusega kohaliku maanteega (vallatee). Tee kruusakate vajab uuendamist. Teede laius on 4 m. Teelt saavad juurdepääsu mõlema krundi ehitusalad.

3.6 Insener-tehniline varustus

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldplaneeringu järgselt on ette nähtud hoonete varustamine veega ühise puurkaev-pumbamaja baasil. Uus piirkonna puurkaev rajatakse perspektiivselt planeeringuajal juurde, üle tee ja üldplaneeringujärgselt ehitatakse tulevikus uus veevarustusvõrk. Puurkaev rajatakse valla maale planeeringualast väljapoole.

Ühisveevärgi puurkaevule on ettenähtud 50 m radiusega sanitaarkaitsetsoon. Kaitsetsoonis on majandustegevus piiratud, seega ala, kus hoonestus peaks puuduma.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Puurkaev-pumbamaja vajalik tootlikkus on 0,6 l/s, s.o. 2,2 m³/h. Tulevikus tuleks projekteerida ringvõrk. See võimaldab valida väiksema toruläbimõõdu ja väikse

seisva veega lõike torustikus.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,0 m. Kui geoloogilised tingimused ei võimalda seda sügavust, tuleb toru pealt katta soojustusmaterjali või lisamuldega. Puurkaev-pumpla on vajadusel võimalik rajada (pool-)maa-aiusena.

Kuni veetrassi rajamiseni lubatakse alternatiivina rajada krundile individuaalsed madalad salv- või puurkaevud ülemise veehorisondi toitele ühe-kahe kinnistu tarbeks 10 m raadiuse kaitsetsooniga.

Kanaliseerimislahendus koostatakse vastavuses Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringule. Piirkond on põhjavee reostuskaitstuselt kaitsmata ja heitvee pinnasesse immutamine välistatud.

Pereelamutel on lubatud kogumiskaevude (plastikmahutid) ehitamine, mida süstemaatiliseit tühjendatakse lähimasse puhastisse. Kogumiskaevude ehitamise pinnases on vajalik jälgida nende konstruktsioonide ja ühenduste veepidavust. Iga hooletus või viga võib kaasa tuua suure reostuse. Soovitatav on rajada kompostkuivkäimlad mõlemale krundile.

3.6.2 Elektrivarustus

Üldplaneeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine ning uue 10/0,4 kV alajaama paigaldamine planeeringualast ida suunas 350 m kaugusele. Projekteeritava 10/0,4 kV alajaama tüüp ning kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude tööprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, pumplad) arvutuslikest võimsustest. Elamute varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV kaabelliinidega mööda teeäärt. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumise teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvesti-jaotuskilp planeeritakse krundi sissesõidutee äärde. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse ehitusprojektiga.

Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et kumbki elamu võib tulevikus võrguettevõtjaga arveldada eraldi.

3.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus -	18400 m ²
2. Ehitusalune pind -	480 m ²
3. Lubatud hoonestuse koefitsent -	2,6 %

4 Haljastus ja heakorrastus

Mere ja tee vaheline ala on rannaäärne kaitsemets. Uue ehitusala hoonestust ümbritseb kadastik. Seetõttu ei ole siia ette nähtud suuri aiamaasid. Olemasoleva haljastuse täiendistutusteks võiks kasutada igihaljaid koolitatud liike.

Üldplaneeringujärgselt on küla algusesse teeäärse parkla kõrvale planeeritud jäätmete sorteerimise koht, kus eraldatakse paber-papp, klaas ja plastik. Sorteerimise koha valdaja on maaüksuse valdaja ehk vald. Konteinerite juurde on ette nähtud teelaiend.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Saare maakonna jäätmekava;
- Leisi valla jäätmekava;
- Leisi valla jäätmehooldus eeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritava alal tegutsemiseks:

- välditakse jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ontlikuse vähendamine;

Valla territooriumil on seisuga 01.01.2002. väikeprügilad suletud.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Karjas.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub valla seitsmes piirkonnas. Lähim asub Leisis. Biojätmed kompostitakse kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Seni toimub olmejäätmete vedu elanike endi poolt. Edasine vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Suviia omanikele ühineda Leisi vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmida leping OÜ-ga PRÜGIMEES.

5. KASUTATUD KIRJANDUS

Saaremaa. Koost. E.Lobu, E. Prooses ja V. Miller. Tallinn, 1970;

Leisi valla üldplaneering

Paaste puhkepiirkonna üldplaneering.

Seadused:

Planeerimisseadus

Ranna ja kalda kaitse seadus

Asjaõigusseadus

Metsaseadus

Veeseadus

Kaitstavate loodusobjektide seadus

Kanaliseerimise ehitiste veekaitseõuded.

Koostas:

arh. J. Kuusemets

