

"DAGOPEN" OÜ PROJEKTBÜROO**DAGOpen®**

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

Töö Nr. **04 - 91**Tellija: **RENE VAHING****KUUSIKU MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

PAASTE KÜLA, LEISI VALD, HIIUMAA



Büroo juhataja

arh. J. Kuusemets

Kärdla, august 2004.a.

SADAMA 15
KÄRDLA 92412
HIIUMAA

TELEFON: 463 2024
TELEFAX: 462 2660

A/A 1120049539
HANSAPANK

403-12

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-tehniline varustus
 - 3.7 Tehnilised näitajad
- 4 Haljastus ja heakorrastus
5. Kasutatud kirjandus

B. GRAAFILINE OSA

Asukohaskeem, elektrivarustuse skeem	M 1 : 10 000
Tugiplaan	M 1 : 1 000
Detailplaan	M 1 : 500

C. LISAD

- Detailplaneeringu algatamine 19.07.2004 nr 201

A.SELETUSKIRI

1. LÄHTEOLUKORD

Käesolev töö " **Detailplaneering Kuusiku kinnistul** " on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr 201 19.07.2004 a.

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

Planeeritava maa-ala suurusena 0,62 ha paikneb Paaste külas kadastiku ja hõreda metsaga kaetud rannaäärsele alale. Planeeringuala külgneb Priidu, Kadaka ja Siimu kinnistute maadega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksusel ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

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

Planeeringu alal on üks katastriüksus, mis on kantud kinnistusraamatusse.

Koostatud detailplaneering ei ole vastuolus piirnevate Priidu, Kadaka ja Siimu maaüksutel kehtestatud detailplaneeringutega.

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 vallateel ja mere vahelisel alal ning piirneb naaberkinnistute maadega.

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 kirde suunas. Kõrgem koht on planeeringuala läänepoolses servas ja ulatub 2,6 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringuala merepoolset osa katab noor männik.

Mere poolt kaitseb õuemaad rannamännik ja põhja poolt korrastamist vajav kuusemännimets.

3.3 Geoloogilised tingimused

Planeeringuala jääb biohermsest dolomiidist paekõviku servaalale. Teest ida suunas, planeeringualast väljaspool, tõuseb maapind suhteliseit järsuut. 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 huumushorisont katab vahetult paasi.

Mullatüpoloogiiselt valdavad määrava tunnusena loo-liivsavimullad pael. Kehtivate seadusaktide alusel on tegemist kaitsmata põhjaveega alaga, mis seab kitsendavad tingimused heitvee ärajuhtimisele ja veevarustuse rajamisele.

3.4 Olemasolev insenervarustus

Insenervarustus planeeritaval alal puudub.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on planeeritava alal ehitusõiguse seadmine tundlikusse rannikumetsa vööndisse. Planeeringus püütakse säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda maaomanikule 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 ühe ehitusala rajamiseks.

Planeeringualal toimub ehitustegevus määratud ehitusaladel. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, metsamaad või kooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- puhkepiirkonna üldplaneeringujärgne ehituskeeluvöönd merepiirist on 100 m ja mereranna piiranguvöönd 200 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.

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

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on senini maatulundusmaa. Planeeritud uus sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi kasutusotstarve %	Krundi sihtotstarve %
1. Kuusiku	0,62	pereelamumaa EP 100	elamumaa 100

Krundi kasutusõiguse kitsendused.

1. Kruntide kinnisomandi kitsendused tulenevad looduskaitse seadusest (§ 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd)

3.3 Krundi enitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kinnistule märgitud ehitusala on määratud lähtuvalt krundi asukohast ja selle looduslikest tingimustest. Püütud on paigutada hoonestus suhteliseit hajusalt ja säilitada enamuses olemasolevad puud kogu planeeritaval alal. Praeguse kinnistu kuju ja paigutus võimaldab kinnistule rajada ehitusala maja ja abihoone rajamiseks vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele. Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad ei ole planeeringuga määratletud.

Ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - pereelamu ja abihoone
(kokku 260 m² ehitusalust pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - pereelamu - 140 m²
abihooned - 60 m²

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

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus - pereelamu - 1 + katusekorrus
- abihoonel - 1

Katused: kalded - 30 - 45°
materjal - roog, sindel (puit ja ruberoid),
katusekivi, mitteläikiv värvitud
plekk

Välisseinad - puit (paik ja laud), looduslik kivi,
krohv,

Nähtav sokliosia - 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 ehitusalal. Väljaspool ehitusalasid tuleb kadastik ja mets säilitada oluliste muudatusteta ja siin on lubatud ainult hooldusraided. Piiranguvööndi 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. Metsasadud on minimaalsed, kuid vajalikud kaitsvaks ja hajutatavaks haljasvööndiks rajatavatele hoonestusele.

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

Teed ja kunagised teerajad kogu ümbruses vajavad korrastamist uuteks sissesõitudeks. Väärtuslike maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säästlik 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. Hooned planeeritaval alal saavad oiea ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 8 m.

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

Planeeritavale alale võib rajada kuni 3 hoonet.

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 veevõtukoht peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Kuni veehoidla rajamiseni saab kustutusvett võlupe jõel asuvast veevõtukohtast.

Kuna piirkonnas ei ole seni rajatud veevõtukohta ja on rajatud ridade üüsi pereelamuid tuleb rajada randa lautrikoha juurde aastaringse kasutusega veevõtukaev koos vajaliku platsiga (min. 12 x 12 m) kustutusauto manööverdamiseks.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed.

3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Priidu ja Kadaka kinnistu maadele kehtestatud detailplaneeringud näevad ette servituutide seadmise juurdesõiduks avaliku kasutusega teelt Kuusiku kinnistul planeeritavaile ehitusalale. Teede laius on 4 m.

3.6 Insener-teeniline varustus

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

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

Ühisveevärgi puurkaevule on ettenähtud 50 m raadiusega 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 väldib 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-alusena.

Kuni veetrassi rajamiseni lubatakse alternatiivina rajada krundile individuaalne madal salv- või puurkaevud ülemise veehorisondi toitele ühe kinnistu tarbeks 10 m raadiuse hooidealaga.

Kanalisatsioonilahendus koostatakse vastavuses Paaste punkepiirkonna 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.

Soovitav on rajada kompostkuivkäimla.

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 teeäär. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

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

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

3.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus - 6200 m²

2. Ehitusalune pind -	280 m ²
3. Lubatud hoonestuse koefitsient -	4,5 %

4 Haljastus ja heakorrastus

Mere ja ehitusala vaheline 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 parkia kõrvaie planeeritud jäätmete sorteerimise kont, kus eraldatakse paber-papp, klaas ja plastik. Sorteerimise koht 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:

- väiditakse 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. Kinnistu omanikel 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

Asjaõigusseadus

Metsaseadus

Veeseadus
Looduskaitseeadus
Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded.

Koostas:



arh. J. Kuusemets