

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

Töö Nr. 03 - 86

Tellija: PRIIT UUSMAA

## SIIMU KINNISTU DETAILPLANEERING

PAASTE KÜLA, LEISI VALD



Büroo juhataja

arh. J. Kuusemets

Kärdla, november 2003. 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 tulekaitseenõuded
  - 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 : 5 000
Tugiplaan	M 1 : 500
Maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigus, nõuded ehitistele, liikluskeem	M 1 : 500

### C. LISAD

Siimu kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne 17.10.2003.a.

## A.SELETUSKIRI

### 1. LÄHTEOLUKORD

Käesolev töö "**Siimu kinnistu detailplaneering**" on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele (17.10.2003.). Detailplaneering on algatatud Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr. 376 01.10.2003 a.

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

Planeeritava maa-ala suurus on 1,03 ha, mis paikneb Paaste külas hõreda metsaga kaetud kunagise poollagunenud hoonestusega rannaäärsel maa - alal. Maa-ala külgneb Priidu, Kuusiku, Kadaka ja Tooma kinnistute maadega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Leisi valla üldplaneering (kehtestatud 2000 a.);
- Paaste puhkepiirkonna üldplaneering (kehtestatud 2001 a.);
- Siimu katastriüksuse plaan M 1 : 10 000;
- Siimu maaüksuse geodeetiline alusplaan M 1 : 500;
- Ranna ja kalda kaitse seadus;
- Planeerimisseadus.

Planeeringu alas on üks katastriüksus, mis on kantud kinnistusraamatusse.

### 2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

#### 2.1 Planeeritava ala asukoht

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. Kinnistu mereranna pikkus on ~60 m. Maaüksuse kagunurgas asuvad kunagise talu hoonestuse varemed.

Planeeringu alal ei asu kaitsealuseid territooriume ega looduskaitse üksikobjekte.

#### 2.2 Looduslikud tingimused

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

Planeeringuala merepoolset osa katab loopealne männik.

Mere poolt kaitseb õuemaad rannamännik ja põhja poolt korrastamist vajav kuusemännimets. Õuet katab rohumaa üksikute lehtpuude ja põõsastega.

Rannik on looduslikult kaunis ja säilinud inimtegevusest suhteliselt puutumatusena.

### 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 huumushorisonnt katab vahetult paasi.

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

### 2.4 Olemasolev insenervarustus

Insenervarustus planeeritaval alal puudub. Õuel on vana salvkaev.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

### 3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on planeeritaval alal hoonestusõiguse seadmine tundlikusse rannikumetsa vööndisse. Püütakse säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale 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 kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist.

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

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

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- puhkepiirkonna üldplaneeringujärgne ehituskeeluvöönd merepiirist;
- 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 kunagise taluhoonestuse taastamiseks või renoveerimiseks ja uue hoonestuse rajamiseks kunagise talu maadel rannaäärses metsas.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on senini maatulundusmaa. Planeeritud krundi suurus ja sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi kasutusotstarve %	Krundi sihtotstarve %
1. Siimu	1,03	Looduslik puhke- haljasmaa 20 pereelamumaa 40 kaitsehaljastuse maa 40	elamumaa 100

#### Krundi kasutusõiguse kitsendused.

Krundi kasutusõiguse kitsendusi ei ole ette näha.

### 3.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kinnistule märgitud ehitusalad on määratud lähtuvalt krundi asukohast ja selle looduslikest tingimustest. Püütud on paigutada hoonestus rannametsas suhteliselt hajusalt ja säilitada olemasolev kasvav mets 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 kalded ja harjajoone suunad ei ole planeeringuga määratletud. Kinnistule on seatud ehitusõigus kahele ehitusalale. Vana taluhoonestuse kohal ühe pereelamu ja kolme abihoone (ehitusala pinnaga kuni 400 m<sup>2</sup>), uuel ehitusalal ühe noorte pereelamu ja ühe abihoone rajamiseks (ehitusala pinnaga kuni 200 m<sup>2</sup>).

#### **Ehitusõigused:**

##### Uue-Siimu ehitusala

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - pereelamu ja abihoone  
(kokku 200 m<sup>2</sup> ehitusalust pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - pereelamu - 140 m<sup>2</sup>  
abihooned - 60 m<sup>2</sup>

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

##### Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus - pereelamu - 1 + katusekorrus

Katused:	kalded materjal	- abihoonel - 1 - 30 - 45° - roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi,
Välisseinad		- puit (palk ja laud), looduslik kivi, krohv, mitteläikiv plekk
Nähtav sokliosia Piirdeaiad		- looduslik kivi, krohv - lattaed, korendusaed, kiviaed

Vana-Siimu ehitusala

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - pereelamu ja abihooned  
(kokku 400 m<sup>2</sup> ehitusalust pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - pereelamu - 150 m<sup>2</sup>  
- abihooned - 150 m<sup>2</sup>

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

Olulisemad arhitektuurinõuded:

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

Katused:	kalded materjal	- 20 - 45° - roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi,
Välisseinad		- puit (palk ja laud), looduslik kivi, krohv
Nähtav sokliosia Piirdeaiad		- looduslik kivi, krohv - lattaed, korendusaed, kiviaed

Uue ehitusala rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda.

Sinna ei ole soovitatav rajada tuluaeda. Lähiümbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda ainult planeeringus märgitud ehitusalal. Väljaspool ehitusalasid tuleb mets säilitada oluliste muudatusteta ja siin 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.

### Raided Uue-Siimu ehitusalal ei tohiks ületada 50% kasvava metsa mahust.

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.

### Tulekaitseenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 8 m.

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

Planeeritavale alale võib rajada kuni 2 pereelamut.

Tulekustutusvee tarbeks tuleb üldplaneeringu järgselt endise sõjaväeosa territooriumile rajada aastaringse kasutusvõimalusega tuletõrje veehoidla (100 m<sup>3</sup>) ja vajalik plats (min.12 x12 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 liikluskorraldus**

Planeeritav maa - ala piirneb lõuna suunast lautrikohani viiva avaliku kasutusega kohaliku maanteega (vallatee). Tee kruusakate vajab uuendamist. Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringu muudatustega (DAGOpen OÜ töö nr.01-37.2) krundi läbivad metsateed suletakse. Idapoolsest teest kujuneb uus sissesõit Uue-Siimu ehitusalale. Teede laius on 4 m.

## **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 planeeringuala 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 m<sup>3</sup>/h. Tulevikus tuleks projekteerida ringvõrk. See võimaldab valida väiksema toruläbimõõdu ja väldib seisva veega löike 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 individuaalsed madalad salv- või puurkaevud ülemise veehorisondi toitele ühe-kahe kinnistu tarbeks 10 m raadiuse kaitsetsooniga.

Esiialgu töötab Vana-Siimu ehitusalal olemasolev salvkaev. Veetarbimise suurenemisel rajatakse kahe ehitusala vahele uus puurkaev.

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

Pereelamutel on lubatud kogumiskaevude (plastikmahutid) ehitamine, mida süstemaatiliselt tühjendatakse lähimasse puhastisse. Kogumiskaevude ehitamisel pinnases on vajalik jälgida nende konstruktsioonide ja ühenduste veepidavust. Iga hooletus või viga võib kaasa tuua suure reostuse.

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

Arvestijaotuskilp 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 -	10300 m <sup>2</sup>
2. Ehitusalune pind -	600 m <sup>2</sup>
3. Hoonestuse koefitsent -	5,8 %

### **4 Haljastus ja heakorrastus**

Mere ja tee vaheline ala on rannaäärne kaitsemets. Uue ehitusala hoonestust ümbritseb noor männik. 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 planeeritaval alal tegutsemiseks:

- välditakse jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikuse 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. Suvila 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

Ranna ja kalda kaitse seadus

Asjaõigusseadus

Metsaseadus

Veeseadus

Kaitstavate loodusobjektide seadus

Kanaliseerimis- ja veekaitse seadus.

Koostas:



arh. J. Kuusemets