



Reg. nr. 10058058  
RETTER – EH10058058-001  
Muinsuskaitse tegevusluba  
E 15/2002 E

Töö nr. 05 - 99

Tellija **Konstantin Riik**

**Jurna kinnistu**  
**DETAILPLANEERING**  
**Paaste küla, Leisi vald, Saaremaa**

Büroo juhataja

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Kuusemets".

J. Kuusemets

Kärdla, september 2005.a.

103-14

## 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 : 10 000
Tugiplaan	M 1 : 1 000
Detailplaan	M 1 : 500

### C. LISAD

- Detailplaneeringu algatamine 09.05.2005

### 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 huumushorisont 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

Piki tee äärt kulgeb 0,4 kV õhuliin.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

### 3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on planeeritava ala jagamine ja ehitusõiguse seadmine tundlikusse rannikumetsa vööndisse. Planeeringus 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 kolme 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).

Ülejäänud 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 on üle 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. Tulli	1,42	pereelamumaa EP 50 looduslik haljasmaa HL 50	ELAMUMAA 100
2. Aeru	2,35	pereelamumaa EP 100 looduslik haljasmaa HL 50	ELAMUMAA 50 MAATULUNDUS MAA 50
3. Jürna	12,34	pereelamumaa EP 5 looduslik haljasmaa HL 95	ELAMUMAA 5 MAATULUNDUS MAA 95

#### Krundi kasutusõiguse kitsendused.

1. Rannaäärse kruntide kinnisomandi kitsendused tulenevad looduskaitseadusest (§ 35-40).
2. Kinnistuid läbib avaliku kasutusega eratee, mille kasutuseks sõlmitakse vajalikud kokkulepped.

### 3.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kinnistule märgitud ehitusalad on määratud lähtuvalt kehtivatest piirangutest, krundi asukohast ja selle looduslikest tingimustest. Püütud on paigutada hoonestus suhteliselt hajusalt ja säilitada rannaäärset metsa kogu planeeritaval alal. Jagamine on tehtud praeguse kinnistu omaniku soovi kohaselt. Sealjuures on arvestatud kõiki kehtivaid piiranguid. Iga uuele krundile tekivad uued hoonestusalad, kokku nelja uue elamu (koos abihoonetega) rajamiseks vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele. Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad ei ole planeeringuga määratletud.

Kinnistu maa on jagatud kolmeks krundiks ja kõigile on seatud ehitusõigus üksikelamute koos ühe-kahe abihoonega ehitamiseks.

**Ehitusõigused:**Aeru

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 2 pereelamut ja 3 abihoonet  
(kokku 360 m<sup>2</sup> ehitusalust pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - pereelamu - 120 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  
- 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

Tulli ja Jürna

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 1 pereelamut ja 2 abihoonet  
(kokku 240 m<sup>2</sup> ehitusalust pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - pereelamu - 120 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  
- 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

Uue ehitusala rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda.

Hoonestusaladele ei ole soovitatav rajada tuluaedasi. Lähiümbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestusalal. Väljaspool hoonestusalasid säilitada loodus oluliste muudatusteta ja siin on lubatud ainult hooldusraided.

### 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 hajutatavaks 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 (säästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab rannaäärsele maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

#### Tulekaitsenõuded

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 9 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest 4 m kaugusele ja tihedamatest ning suurematest okaspuude gruppidest tuleks hooned rajada vähemalt 8 m kaugusele.

Planeeritavale alale võib rajada kuni 4 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 veevõtukohti 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 ridamisi uusi pereelamuid tuleb rajada Tooma kinnistu randa, lautrikoha juurde aastaringse kasutusega veevõtukaev koos vajaliku platsiga (min.12 x12 m) kustutusauto manööverdamiseks.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed.

### 3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala läbib edela-kirde suunaline avaliku kasutusega erateega. Tee kruusakate vajab uuendamist. Teede laius on 4 m. Teelt saavad juurdepääsu kõigi planeeritud krundi ehitusalad kui ka naaberkinnistute ehitusalad.

Planeeringus nähakse ette tagada juurdesõit ka naabervalla piiriäärsete kruntideni.

### 3.6 Insener-tehniline varustus

### 3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldplaneeringu järgselt on ette nähtud hoonete varustamine veega iga kinnistule rajatava ülemise veehorisondini salv- või puurkaev baasil 10 m raadiuse hooldealaga. Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

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.

Kanalisatsioonilahendus 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.

Soovitav on rajada ka kompostkuivkäimlaid.

### 3.6.2 Elektrivarustus

Üldplaneeringuga on ette nähtud uue 10 kV õhuliini lõigu väljaehitamine ning uue 10/0,4 kV alajaama paigaldamine planeeringuala keskele tef äärde. 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 osaliselt olemasoleva 0,4 kV õhuliinidega mööda teeäärt. Krundisisesed ühendused teha maakaablitega. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

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

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

### 3.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus -	161100 m <sup>2</sup>
2. Ehitusalune pind -	840 m <sup>2</sup>

### 4 Haljastus ja heakorrastus

Mere ja tee vaheline ala on rannaäärne kaitsemets. Seetõttu ei ole siia ette nähtud suuri aiamaasid. Olemasoleva haljastuse täiendistutusteks võiks hoonete ümbruses 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. Elamu 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

Looduskaitse seadus

Kanaliseerimisviiside veekaitseõuded.