

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

Töö Nr. 04 - 92

Tellija: **RENE VAHING**

TOOMA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

PAASTE KÜLA, LEISI VALD, HIIUMAA



Büroo juhataja

arh. J. Kuusemets

Kärdla, august 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-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 Tooma kinnistu** " 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 suurusega 1,62 ha paikneb Paaste külas kadastiku ja hõreda metsaga kaetud rannaäärsel alal. Planeeringuala külgneb Kooli, Kadaka ja Siimu kinnistute maadega.

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

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

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

Planeeringu alal on üks katastriüksus, mis on kantud kinnistusraamatusse.

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

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. Maatükk piirneb lääne suunalt merega, kirdest avaliku kasutusega teega ja idast-lõunast Kooii maaüksusega. Maaüksuse kirdenurgas lautrikohani viiva tee ääres asub kunagise paadi-võrgukuuri 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 planeeringuala kesel randa külgeval teel ja ulatub 2,7 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringuala merepoolset osa katab loopealne rannamännik ja põhja poolt korrastamist vajav kuuse-männimets. Põhjapoolset planeeritavat ehitusala katab

enamuses kõrge männik ja lõunapoolne on kiviaaiaga piiratud rohumaad. Rannik on looduslikult kaunis ja säilinud inimtegevusest suhteliselt puutumatuks.

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 vanelduvad piirkonna põhjapoolses osas väga õhuke (alla 0,3 m) või hoopis pinnakatteta alad, kus õhuke huumushorisont katab vahetult paasi.

Mullatüpoloogiiselt valdavad määrava tunnusega 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.

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 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).

Üldplaneeringuga kavandatud paadilautri juurde on detailplaneeringuga täpsustatud lautriala piirid (looduskaitse seadus §38 p.5.2 ja p.6.)

Planeeringus nähakse ette olemasoleva lautrikoha teenendamiseks taastada vanal vundamendil kunagine paadikuur.

Ülejäänud planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rannaäärne rohumaad, metsamaad 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 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 juurdepääsua 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 tala maadel rannaäärses metsas.

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

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi kasutusotstarve %	Krundi sihtotstarve %
1. Tooma	1,08	pereelamumaa EP 90 lautrimaa VL 10	elamumaa 100
2. Uuetooma	0,54	pereelamumaa EP 100	elamumaa 100

Krundi kasutusõiguse kitsendused.

1. Rannaäärse kruntide kinnisomandi kitsendused tulenevad

looduskaitseadusest (§ 35-40).

2. Krundi kasutusõiguse kitsendusena kehtestatakse osaline teeservituut Tooma krundile (joonis 2) pääsuks Uuetooma krundi ehitusalale.

3. Tooma ja Uuetooma krunte läbib avaliku kasutusega tee, mis on üldplaneeringujärgselt planeeritud vallateeks (kohalik maantee).

4. Tooma krundi läbib avalik juurdepääsutee lautrikohani (Looduskaitseadus §36 – juurdepääsutee kallasrajale).

3.3 Krundi enitusõigus ja muulisemad arhitektuurinõuded

Kinnistule märgitud ehitusalad on määratud lähtuvalt krundi asukohast ja selle looduslikest tingimustest. Püütud on paigutada hoonestus suhteliselt hajusalt ja säilitada enamuses olemasolevad puud kogu planeeritaval alal. Praeguse kinnistu kuju ja paigutus, olemasolevate lautriteede osaline 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.

Kinnistu maa on jagatud kaheks krundiks ja mõlemale on seatud ehitusõigus üksikelamute koos kahe-kolme abihoonega ehitamiseks.

Ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - pereelamu ja abihoone (kokku 320 m ² ehitusalust pinda)	
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind -	pereelamu - 140 m ² abihooned - 60 m ²
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 (palk 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. Lähiümbruse 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.

Mereäärne kaitsehaljastus vajab säilitamist.

3.4 Keskkonna- ja tulekaitse nõudedKeskkonnakaitse 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 haljasvööndiiks rajatavatele hoonestusele.

Ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaiuse 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 aia hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooneid planeeritava alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 8 m.

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

Planeeritava ala 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 x12 m) kustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukoht peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

Kuni veehoidla rajamiseni saab kustutusvett Võlupe jõel asuvast veevõtukohest. Kuna piirkonnas ei ole seni rajatud veevõtukohta ja on rajatud ridamisi uusi pereelamuid tuleb rajada randa lautrikoha juurde aastaringse kasutusega veevõtukaev koos vajaliku platsiga (min.12 x12 m) kustutusauto manööverdamiseks.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiuseid juurdesõiduteed.

3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maa - ala piirneb kirde suunalt avaliku kasutusega kohaliku teega (üldplaneeringus kavandatud vallatee- kohalik maante). Tee kruusakate vajab uuendamist. Teele laius on 4 m. Teelt saavad juurdepääsu mõlema krundi ehitusalad kui ka naaberkinnistute ehitusalad.

Detailplaneeringus nähakse ette üle kinnistu viiva tee osaline sulgemine (jooni 21). Planeeringus tagatakse juurdesõit lautrikohani ja juurdepääs kallasrajaie.

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 planeeringuala juurde, üle tee ja üldplaneeringu järgselt 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 vältib 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 individuaalseid

madalad salv- või puurkaevud ülemise veehorisondi toitele ühe-kane kinnistu tarbeks 10 m raadiuse hooldealaga.

Kanalisatsioonilahendus koostatakse vastavuses Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringule. Piirkond on põhjavee reostuskaitstusest 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 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. 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 enitusprojektiga.

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

3.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus -	16200 m ²
2. Ehitusalune pind -	620 m ²
3. Lubatud hoonestuse koefitsent -	3,8 %

+ Hajastus ja neakorrastus

Mere ja tee vaheline ala on rannaäärne kaitsemets. Uue ehitusala hoonestust ümbritseb kadastik. Seetõttu ei ole siia ette nähtud suuri aiamaasid. Olemasoleva hajastuse 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. Suvila omanikele ühineda Leisi vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmida leping OÜ-ga PRÜGIMEES.

3. 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

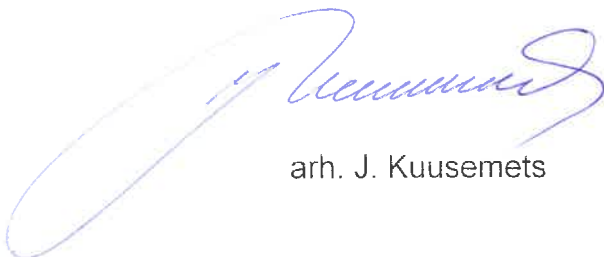
Metsaseadus

Veeseadus

Looduskaitse seadus

Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded.

Koostas:



arh. J. Kuusemets