

I EK8

"DAGOPEN" OÜ PROJEKTBÜROO

DAGOpen®

Tegevuslitsents EE – 9822  
v.a. 25. 03. 2002. a.  
Reg. nr. 10058058

Töö nr. 02 – 41

Tellija: Jyrki Sammalisto

Kalju maaüksuse osa

DETAILPLANEERING

PAMMANA

Saare maakond, Leisi vald, ~~Soota küla~~

Büroo juhataja - projekti juht

J. Kuusemets

Kärdlas, juuli 2002

SADAMA 15  
KÄRDLA, 92412  
HIIMUMAA

TELEFON: (046) 320 24  
TELEFAX: (046) 226 60

A/A 1120049539  
HANSAPANK

403-19

## SISUKORD

### I. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Hoonestusskeem
3. Planeeritud krundi ehitusõigus
  - 3.1. Sihtotstarve
  - 3.2. Lubatud ehitiste arv krundil
  - 3.3. Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind
  - 3.4. Ehitiste lubatud kõrgus
  - 3.5. Arhitektuurehituslikud nõuded
4. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted
5. Ehitistevahelised kujad
6. Tehnovõrgud
7. Keskkonnakaitse abinõud
8. Tulekaitse abinõud
9. Kinnisomandi kitsendused

### II. LISAD

1. Kooskõlastuste leht
2. Detailplaneeringu algatamine - Leisi Vallavalitsuse korraldus nr. 413  
17. 07. 2001
3. Detailplaneeringu lähteülesanne. Kalju kinnistu Soela küla.  
20. 07. 2001

### III. JOONISED

Asukoha skeem	M 1 : 10000
DP-1 Tugiplaani	M 1 : 1000
DP-2 Hoonestusskeem, maakasutuse sihtotstarve, nõuded ehitustele	M 1 : 1000

# SELETUSKIRI

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Käesolev detailplaneering on koostatud maaüksuse omaniku Jyrki Sammalisto tellimisel Saare maakonnas Leisi vallas Soela külas KALJU maaüksuse 2,34 ha suurusele maa-alale. Töö koostamisel on lähtunud Leisi Vallavalitsuse poolt koostatud detailplaneeringu lähteülesandest ( 20. 07. 2001 a. )

Tugiplaaniks on kasutatud OÜ Hadwest maamöödubüroo poolt 2002.a. mõõdistatud maaüksuse osa alusplaani.

Planeeringuala vahetus naabruses ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Planeering on vastavuses Leisi valla üldplaneeringuga ja Soela puhkepiirkonna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva kinnistu planeeritava osa ehitusõiguse määramine.

## 2. HOONESTUSSKEEM JA KRUNDIJAOTUS

Planeeringu ala moodustab osa KALJU kinnistust, suurusega 2,34 ha. Kinnistu piirid on määratud kindlaks katastriüksuse moodustamise käigus.

Planeeringu lahendus lähtub maaüksuse piiridest, rannajoonest, olemasolevast hoonestusest, väljakujunenud teedevõrgust ja looduslikust situatsioonist. Uus hoonestus paigutatakse lähtuvalt Soela puhkepiirkonna üldplaneeringust. Olemasolevast hoonestusest on varem rajatud kaks väikehoonet, mida ei kasutata elamiseks. Hoonestusskeemil on käesolevas planeeringus näidatud kahe uue suvila ja abihoone asukohad maaüksuse planeeritaval ehitusalal.

Planeering ei näe ette olemasoleva kinnistu jagamist ega kinnistu piiride muutmist.

## 3. PLANEERITUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

### 3.1. Sihtotstarve

Planeeringuala jaguneb järgmiselt:

- **Suvilate maa-ala (S)** - ehitusala suurusega 0,9 ha (katastriüksuse sihtotstarvete liigi kohaselt elamumaa);
- **Looduslik haljasmaa (HM)** - suurusega 1,4 ha (katastriüksuse sihtotstarvete liigi kohaselt maatulundusmaa);

Planeeritava alaga piirnevate kruntide sihtotstarbed ei ole konfliktis planeeritud sihtotstarvetega. Põhisihtotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses.

Ehitusala on mõeldud väikehoonete ja suvemajade rajamiseks. Ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohiks ületada ehitusala piires 30% kasvava metsa mahust.

Planeeringualast välja jäävat liigniisket ala käsitletakse kui looduslikku haljasmaad, mis järkjärgulise kuivendamise ja raiete tulemusena tuleks tulevikus kujundada pärandkoosluste, niitude ja puisniitude maaks.

**Rannal peab säiluma kaitsemetsa ala, kus on lubatud ainult hooldusraie.**

### 3.2. Lubatud ehitiste arv

Ehitusalale on lubatud rajada kaks suvilat ja neli abihoonet.

### 3.3. Ehitiste lubatud suurimad ehitusalused pinnad:

- suvilad max 120 m<sup>2</sup>;
- abihooned max 40 m<sup>2</sup>

3.4. Ehitiste lubatud kõrgus on kuni 8 meetrit (so. harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast). Hoonete kõrguse projekteerimisel tuleb arvestada Eesti projekteerimismõnede EPN 10 "Ehitise tuleohutus" p. 4.1, 4.2 ja 4.3 nõuetega.

### 3.5. Arhitektuur-ehituslikud nõuded

Planeeritaval alal on vajalik järgida järgmisi arhitektuur-ehituslike nõudeid :

- Kohustuslikke ehitusjooni ei ole ette nähtud.
- Krundile rajatavatel uutel hoonetel ei ole harjajoone suunad määratletud, kuid lubatud on ainult 30° - 45° kalletega viilkatused. Lubatud on rookatused, kivikatused, rullmaterjalist või sindelkatused (puit või bituumen).
- Hoonete seinakatteks kasutada puitu või looduslikku kivi.
- Rannal olemasolev kõrghaljastus säilitada kaitsemetsana. Metsaalune puhastatakse ja korrastatakse.

## 4. TÄNAVATE-TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualasse jääb üks sissesõidutee, mille laius on vähemalt 4 m. Planeeringu ala läbib kunagine piki randa kulgenud metsatee, mille taastamise otstarve seoses Soela puhkepiirkonna üldplaneeringu järgsete teede väljaehitamise ees ei ole enam vajalik. Tee kujuneb sissesõiduteeks, mis hargneb ehitusalal rajatavate suvilateni ja kogumiskaevudeni. Ülejäänud teed on jalgrajad.

## 5. EHITISTEVAHELISED KUJAD.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel lähtuda EPN 10 "Ehitiste tuleohutus" 1. osast. Kaugus kruntide piiridest määrata arvestusega, et hoonetevahelised tuleohutuskujad jagatakse kinnistute piiridel pooleks ja kaugus naaberhoonetest määratakse vastavalt hoonete tulepüsivusastmetele. Joonisel antud ehitusala piirid kehtivad tuldkaartvate (TP-3) hoonete rajamisel. TULD TAKISTAVATE (TP-2) JA TULEPÜSIVATE (TP-1) HOONETE RAJAMISEL VÕIB EHITUSALA SUURENDADA KRUNDI PIIRIL VASTAVUSES EPN 10.1 -le

**Alad, kus planeeringuga on lubatud maapealsete rajatiste ja hoonete ehitamist, on tähistatud kui ehitusala.**

## 6. TEHNOVÕRGUD.

Üldjuhul on liinide kaitsevööndid järgmised:

1) piki õhuline - maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemale poole järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

- alla 1 kV liinidel - 2 m;
- 1 - 10 kV liinidel - 10 m

2) piki maakaabelliine - maa-ala mida piiravad mõlemal pool liini

1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;

3) alajaamade ja jaotusseadmete ümber - maa-ala 2 m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Üldplaneeringu järgselt rajatavast alajaamast ranna suvilateni paigaldatakse maakaablid pinnasefreesiga piki teeääri planeeringus näidatud põhisuundades. Hargnemine ehitusalal toimub vastavalt detailplaneeringutele.

Kokkuleppeliselt võib toimuda liitumine ka enne alajaama väljaehitamist vastavalt võrkude valdaja poolt väljaantud tingimustele ja kokkulepetele.

Planeeritaval alal puudub veevarustus. Vee saamiseks on rajatud uus puurkaev.

Hoonete veega varustamiseks ehitatakse välja hoonete vaheline veevarustus.

Suvmajades rajatakse kompost-kuivkäimlad, või juhitakse fekaalveed kogumiskaevu.

Suvmajade olme-heitvesi (hallvesi) puhastatakse septikus ja sellele järgnevas pinnasefiltris. Pinnasefiltri alla paigaldada selleks ettenähtud vettpidav kile. Puhastatud heitvesi juhitakse rajatavasse kuivenduskraavi. Filterväljak rajatakse 2 lähestikku asetsevast suvilast koosnevale grupile. Filterväljaku projekteerimisel arvestada kogu (vajadusel koos naabriga) hallvee hulka.

Krunti läbivad fiiber-optiline side- ja 2xZKV 1x4 kaabel, mille kaitsetsooni ulatus on mõlemal pool liini 2 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Kaablid on märgistatud ja nende kaitsetsoonis kaevamine toimub ainult kaabli valdaja eriloal.

## 7. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Peale planeeringus märgitud ehituskeelualade on ehituste püstitamine keelatud ka säilitatavate puude vahetus läheduses ja krundi keskel asuval looduslikul puhkehaljasmaal. Suvilate kütmine toimub ahjudega või elektriga.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Saaremaa Keskkonnateenistusega.

Kaevu hooldusala on 10 m. Heitvete pinnasefiltri mõjuala on 10 m äärmisest immutustorust.

Rannaga vahetult piirnev kaitsemets ja ehituspiirkondi eraldav kasvujõus puudesalu või metsatukk, mis pakub kaitset meretuulte eest, peab säiluma vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Ranna ääres võib teostada ainult hooldusraiet.

Rand ja kunagised teerajad vajavad korrastamist. Väärtuslike maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annavad rannaäärsele maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse. Kogu rannamaastik on seni ääretult hästi säilinud ja vajab seetõttu ka edaspidi mõistvat ja kaalutletud, asjatundlikult suunatud tegevust. Hetkeline kasusaamisõhin võib hävitada valla ühe kaunima maastiku, mille väärtus säilib ja kindlasti suureneb mõistval suhtumisel keskkonnamõtjude hindamisse ja detailplaneeringutesse.

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. Sadama väljaehitamise Soelas tuleks klaas- ja plastiktaara vastuvõtt lahendada kohapeal, arvestades kogu lähiümbruskonda ja planeeritavat ala.

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.

## 8. TULEKAITSEABINÕUD

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 8 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb detailplaneeringute alusel püstitada kinnistu piiridest vähemalt 5 m kaugusele.

Üks väikeelamu või suvemaja kompleks moodustab tuletõkkesektsiooni, mille suurus on alla 4200 m<sup>2</sup>.

Hoonete komplekside vaheline kuja on vähemalt 15 m.

Tulekustutusvee tarbeks on lähim samas külas 800 m kaugusel "Aaviku" maaüksusel olev tiik, kus on aastaringselt vähemalt 1000 m<sup>3</sup> vett.

## 9. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Maatükil planeeringuga näidatud kinnisomandi kitsendus on olemasolevate kaabelliinide kohal, millele võib kehtestada servituudi.

Planeeringu alusel tuleb kehtestada teeservituut Pärna kinnistule juurdesõiduks Kalju maaüksuse ehitusalale.

Rannal kallasrada laiusega 10 m.

Koostas

arh. Jüri Kuusemets