

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

Töö Nr. 03 - 34

Tellija: **AHTI RATTASEP**

LAUTRI KINNISTU DETAILPLANEERING

JÕISTE KÜLA, LEISI VALD



Büroo juhataja

arh. J. Kuusemets

Kärdla, mai 2003 .a.

SISUKORD

Kooskõlastuste leht

I. 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 - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus
 - 3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 3.4 Keskkonna- ja tulekaitseinõuded
 - 3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 3.6 Insener-tehniline varustus
 - 3.7 Tehnilised näitajad
- 4 Haljastus ja heakorrastus
5. Kasutatud kirjandus

III. LISAD

Lähteülesanne Lautri maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks
Katastriüksuse plaan M 1 : 2000

II. GRAAFILINE OSA

Asukoha skeem	M 1 : 10 000
Tugiplaan	M 1 : 1 000
Maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigus, nõudedehitistele	M 1 : 1 000

SELETUSKIRI

1. LÄHTEOLUKORD

Käesolev töö "Saare maakonna Leisi valla LAUTRI maaüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr. 102 p.3 31.03.2003. a.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets, tehnik Jaan Kuusemets.

Planeeritava maa-ala suurus on 0,85 ha, mis paikneb Jõiste külas hõreda metsaga kaetud hoonestamata rannaäärsele maa - alal. Maa-ala külgneb ida suunalt Leisi - Orissaare maanteega, põhjast Mere ja Jänese maaüksustega, lõunast Sadama ja Silla maaüksustega ning läänest Triigi lahega. Planeeringu ala läbib metsasiht, mis Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringu (DAGOpen OÜ Projektbüroo töö nr. 01-37.2) järgselt on piirkonna insener-tehniliste kommunikatsioonide koridor.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on LAUTRI kinnistule ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Leisi valla üldplaneering (kehtestatud 2000 a.);
- Paaste puhkepiirkonna üldplaneering (kehtestatud 2001 a.);
- Lautri katastriüksuse plaan M 1 : 2 000;
- Lautri maaüksuse geodeetiline alusplaan M 1 : 1000;
- Ranna ja kalda kaitse seadus;
- Planeerimis- ja ehitusseadus. ES, AS

Planeeringu ala on katastriüksus, mis on kantud kinnistusraamatusse.

Maatüki suurus on 0,85 ha, sellest looduslik rohumaa 0,167 ha ja muu maa 0,69 ha.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1 Planeeritava ala asukoht

Maa-ala asub piki randa kulgevat Orissaare - Leisi - Mustjala maanteed. Mereranna pikkus on ~55 m.

Planeeritav maa-ala paikneb Leisi valla kirdetipus Jõiste külas, mis asub Saare maakonna põhjaosas, Kuressaare linnast umbes 45 km ja Leisist 10 km kaugusel. Planeeringu alal ei asu kaitsealuseid territooriume ega looduskaitse üksikobjekte.

2.2 Looduslikud tingimused

Lautri kinnistu on tasane, enamjaolt merepinnast 2-5 meetri kõrgune rannikumaa, mis tõuseb merepinnast maantee suunas. Kõrgem koht on maantees ääres planeeringu ala kirdetipus ja ulatub üle 5,5 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringuala merepoolset osa katab loopealne kadastik ja noor männik.

Teest 30-50 m kaugusel on endine kruusaauk, mis on tasandatud, kuid vajab

korrastamist.

Kogu ala on praegu hoonestamata rannaäärne rohu- ja metsamaa. Asustus puudub.

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 huumushorisont katab vahetult paasi. Kogu ala tervikuna kuulub põhjavee reostuskaitstuselt kaitsmata alade piirkonda.

Pinnakatte tähendus sellel paepõhjasel rannikumaal on väike. Kus ei esine paljas või õhukese rohukamaraga kattunud paas, seal on ta kaetud paekliibuga, mille moodustajaks on olnud paemurrutus omaaegseis randades.

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.

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 maaomanikule ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust.

Kehtestatud valla üldplaneeringu järgi on piirkonnas kavandatud täiesti uus arengusuund - suvituspiirkonna rajamine. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalus suvila ehitamiseks.

Planeeringujärgselt ei ole selles piirkonnas tootmistegevust võimalik arendada.

Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist.

Kallasraja laius mererannal on üldjuhul tavaveepiirist 10 m maa poole (Vee-seadus § 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:

- 100 m laiune ehituskeeluvöönd merepiirist;

- 50 m laiune teekaitsetsoon;
- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid ja metsasihte teedevõrgu kommunikatsioonide rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus;
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalse juurdepääsu krundile ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus.

3.2 Maakasutus, krundi kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus.

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanek suvemaja ehitamiseks looduslikult omapärasel rannaäärses metsas.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on senini maatulundusmaa. Orissaare - Leisi riigimaantee on transpordimaa

Planeeritud krundi, suurus ja sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi kasutusotstarve %	Krundi sihtotstarve
1. Lautri	0,85	Looduslik puhke- hajasmaa 30 suvilamaa 30 kaitsehaliastuse maa 40	elamumaa

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

Insenertehniliste kommunikatsioonide servituudid: (Joonisel viirutus) Vajalik kehtestada rajatavatele krundi läbivatele trassidele. Servituut koormab krundi trasside ja kaitsetsoonide osas.

Silla kinnistut läbivale sissesõiduteele tuleb kehtestada teeservituut.

3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Krundile 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. Krundile rajatakse suvemaja ja abihooned vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele. Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad on planeeringuga määratletud.

Suvmajakrundile on seatud hoonestusõigus ühe suvemaja ja abihoonete rajamiseks kokku ehitusala pinnaga kuni 300 m².

Krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - suvemaja ja abihooned
(kokku 300 m² ehitusala pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusala pind - suvemaja - 150 m²
abihooned - 150 m²

Ehitiste lubatud kõrgus (absoluutkõrgus) - suvemaja - 8 m
abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus - suvmajal - 1 + katusekorrus

Katused:	kalded	- abihoonel - 1
	materjal	- 20 - 45°
		- roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, mitteläikiv plekk
Välisseinad		- puit (palk ja laud), looduslik kivi, krohv
Nähtav sokliosa		- looduslik kivi, krohv
Piirdeaiad		- lattaed, korendusaed, kiviaed

Suvenemajade rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda ning hoone asukoha valikul lähtuda võimalikult väheste raiete vajalikkusest.

Suvenemajade ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel puhkamiseks-elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ehitusaladel ei tohiks ületada 30% kasvava metsa (kadastiku) mahust.

Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada tuluaeda. Lähiümbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda ainult planeeringus märgitud ehitusalal. Väljaspool ehitusalasid tuleb kadastik või mets säilitada oluliste muudatusteta ja siin on lubatud ainult hooldusraided.

Tee- ja mereäärne kaitsehaljastus vajab säilitamist.

3.4 Keskkonna- ja tulekaitseenõuded

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 ja kadastikud, mis pakuvad kaitset tuulte eest, tuleb säilitada vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Rannaäärset kõrgemat haljastust võib kadastike säilitamise vajadusel piirata raietega, kuid raided ei tohiks kogu ulatuses ületada 20% kasvava metsa mahust. Metsasalud on minimaalsed, kuid vajalikud kaitsvaks ja hajutavaks haljasvööndiks rajatavatele suvenemajadele. Nende säilitamine ja koristamine on käsitletud detailplaneeringus.

Teed ja kunagised teerajad kogu ümbruses vajavad korrastamist. 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.

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 suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele.

Planeeritavale alale võib rajada kuni 1 suvenemaja.

Tulekustutusvee tarbeks on üldplaneeringu järgselt vajalik endise sõjaväeosa territooriumile rajada aastaringse kasutusvõimalusega tuletõrje veehoidla (100 m³) ja vajalik plats (min. 12 x 12 m) kustutusauto manööverdamiseks. Tee

veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest lahti lükatud. Hoonetele tuletoorjehanditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed.

3.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavat maa - ala piirneb kirde - edela suunalise Orissaare - Leisi - Mustjala riigimaanteeaga (tee nr.129). Tee on kruusakattega ja teeääsetel aladel on probleemid teetolmuga, mis häirib kogu planeeritava puhke- ja suvilate ala kasutust. Sellest lähtuvalt tuleb hoonestus planeerida teest kaugemale ja säilitada üldplaneeringuga määratud tee kaitsehaljastusribad.

Planeeringu ala piires pole üldplaneeringu järgselt lubatud maanteelt mahasõitu. Sellest tulenevalt keerab sissesõidutee kruusase lagendiku lähedalt lõunasse kulgedes üle Silla kinnistu üldplaneeringu järgsele teele. Teede laius on vähemalt 4 m. Riigimaantee kaitsevööndi laius on 50 m tee teljest mõlemale poole.

3.6 Insener-tehniline varustus

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu alale planeeritavate hoonete varustamine veega on ette nähtud ühise puurkaev-pumbamaja baasil. Rajatakse uus puurkaev ja ehitatakse 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 löike torustikus. Osaliselt jääb ka tupikveevõrk. Kui mõnda hoonetegrupi ei kasutata pikemat aega, on vaja vastav veevõrgu tupikharu tühjaks lasta, et vältida seisva vee riknemist torustikus. Jaotustorustiku projekteerimisel-ehitamisel tuleb ette näha vajalikul hulgal sulgemis-tühjenduskohti. 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 samuti (pool-)maa-alustena.

Alternatiivina lubatakse veetrasside kaevetööde vähendamiseks rajada krundile individuaalsed madalad salv- või puurkaevud ülemise veehorisondi toitele ühe kinnistu tarbeks 10 m raadiuse kaitsetsooniga.

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

Suvmajades on kohustuslik kompost-kuivkäimlate ehitamine. Vajalik fekaalikäitlus lahendatakse lähima vana sõnnikuhoidla baasil.

Suvmajade nn. hallvesi puhastatakse septikus ja sellele järgnevas pinnasefiltris. Pinnasefiltrit alla paigaldada vettpidav selleks ettenähtud kile vältimaks hallvee imbumist paekihtide vahele. Puhastatud hallvesi juhitakse alul torustiku kaudu ja lõpus lahtist kraavi mööda merre. Lahtine kraav on vajalik lõppkontrolli teostamiseks ja pidevaks jälgimiseks. Filterväljakud võiksid olla ühised mitmest suvilast koosnevale grupile.

Lubatud on ka 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 120 m kaugusele. Projekteeritava 10/0,4 kV alajaama tüüp ning kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude tööprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (suvemajad, pumplad) arvutuslikest võimsustest. Suvemajade varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV kaabelliinide mööda üldplaneeringujärgset kommunikatsioonide koridori. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvesti jaotuskiipp planeeritakse krundi sissesõidutee äärde. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse suvila ehitusprojektiga.

Orienteeruv liitumisühenduse peakaitsme suurus krundi kohta on 3 x 20 A.

3.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus -	8514 m ²
2. Ehitusalune pind -	300 m ²
3. Hoonestuse koefitsent -	3,5 %

4 Haljastus ja heakorrastus

Mere ja tee vaheline ala on rannaäärne loopealne. Suvemaju ümbritseb kadastik või noor männik. Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud suuri aiamaasid. Olemasoleva haljastuse täiendistutusteks võiks kasutada igihaljaid aretatud liike.

Valla krundile, parkla kõrvale on 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 firma OÜ 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
Kanaliseatsiooniehitiste veekaitseenõuded.

Koostas:



arh. J. Kuusemets