

**"DAGOPEN" OÜ PROJEKTBÜROO**

Reg. nr. 10058058  
RETTER EH – 10058058 - 0001  
Muinsuskaitse tegevusluba  
E 15/2002 E

Töö nr. 03-47

Tellija: **Andrus Kandimaa**

**MERE JA JÄNESE KINNISTUTE  
DETAILPLANEERING**

**Leisi vald, Jõiste küla**

Büroo juhataja

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

arh. J. Kuusemets

Kärdla, juuni 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 - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus
  - 3.3 Kruntide 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 : 5 000
Tugiplaan	M 1 : 1 000
Maakasutuse shtotstarve,ehitusõigus,nõuded ehitistele, liikluskeem	M 1 : 1 000

### C. LISAD

Lähteülesanne Mere ja Jänese maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks  
Maaüksuste plaanid

## A.SELETUSKIRI

### 1. LÄHTEOLUKORD

Käesolev töö "**Saare maakonna Leisi valla Mere ja Jänese maaüksuste detailplaneering**" on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele (04.04.2003.). Detailplaneering on algatatud Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr. 102 p.2 31.03.2003 a.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projekt-büroo arhitekt Jüri Kuusemets ja tehnik Urmas Voolma.

Planeeritava maa-ala suurus on 1,86 ha, mis paikneb Jõiste külas hõreda noore metsaga kaetud hoonestamata rannaäärsel maa - alal. Maa-ala külgneb ida suunalt Leisi - Orissaare maanteega, põhjast Kase-Andruse maaüksusega, lõunast Lautri maaüksusega 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 ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Leisi valla üldplaneering (kehtestatud 2000 a.);
- Paaste puhkepiirkonna üldplaneering (kehtestatud 2001 a.);
- Mere katastriüksuse plaan M 1 : 10 000;
- Jänese katastriüksuse plaan M 1 : 10 000;
- Mere ja Jänese maaüksuse geodeetiline alusplaan M 1 : 1000;
- Ranna ja kalda kaitse seadus;
- Planeerimisseadus.

Planeeringu alas on kaks katastriüksust, mis on kantud kinnistusraamatusse: Mere 1,10 ha ja Jänese 0,76 ha.

### 2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

#### 2.1 Planeeritava ala asukoht

Maa-ala asub piki randa kulgeva Orissaare - Leisi - Mustjala maantee ja mere vahel Mereranna pikkus on ~75 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

Planeeringuala on tasane, enamjaolt merepinnast 2-5 meetri kõrgune rannikumaa, mis tõuseb merepinnast maantee suunas. Kõrgem koht on maantees ääres planeeringu ala kirdetipus ja ulatub 6,5 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringuala merepoolset osa katab loopealne kadastik ja noor männik.

Teest 30-50 m kaugusel on endine kruusakarjäär, 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 puutumatuna.

## 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 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 kahe 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 lokaalsed juurdepääsud kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus.

### 3.2 Maakasutus, krundi kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus.

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanek suvemajade 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. Mere	1,10	Looduslik puhkehaljasmaa 30 suvilamaa 30 kaitsehaljastuse maa 40	elamumaa 100
2. Jänese	0,76	Looduslik puhkehaljasmaa 20 suvilamaa 60 kaitsehaljastuse maa 20	elamumaa 100

#### Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

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

Juurdesõiduks Mere ja Kase-Andruse kinnistutele tuleb kehtestada 4 m laiune tee servituut Jänese kinnistu põhjapiirile.

### 3.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntidele märgitud ehitusalad on määratud lähtuvalt krundi asukohast ja selle looduslikest tingimustest. Püütud on paigutada hoonestus rannametsas suhteliselt hajusalt ja säilitada olemasolev kasvav mets kogu planeeritava alal. Igale krundile rajatakse suvemaja ja abihooned vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele. Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad on planeeringuga määratletud.

Suvilakruntidele on seatud hoonestusõigus ühe suvemaja ja abihoonete rajamiseks kogu ehitusala pinnaga kuni 300 m<sup>2</sup>.

#### Ehitusõigused:

##### MERE krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - suvemaja ja abihooned  
(kokku 300 m<sup>2</sup> ehitusala pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusala pind - suvemaja - 150 m<sup>2</sup>  
abihooned - 150 m<sup>2</sup>

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

#### Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus		- suvemajal - 1 + katusekorrus - abihoonel - 1
Katused:	kalded 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

##### Jänese krundil

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - suvemaja ja abihooned  
(kokku 300 m<sup>2</sup> ehitusala pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusala pind - suvemaja - 150 m<sup>2</sup>  
abihooned - 150 m<sup>2</sup>

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

#### Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus		- suvemajal - 1 + katusekorrus - abihoonel - 1
Katused:	kalded 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

Suvmajade rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda. Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada tuluaeda. Lähiumbruse 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.

Tee- ja mereäärne kaitsehaljastus vajab säilitamist.

### 3.4 Keskkonna- ja tulekaitse nõuded

#### 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. Metsasalud on minimaalsed, kuid vajalikud kaitsvaks ja hajutavaks haljasvööndiks rajatavatele suvmajadele.

Suvmajade ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel puhkamiseks-elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raaided ehitusaladel ei tohiks ületada 40% kasvava metsa (kadastiku) mahust.

Nende säilitamine ja korrastamine 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.

#### Tulekaitse nõuded

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 suvmaja.

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

Planeeritavat maa - ala piirneb kirde - edela suunaline Orissaare - Leisi - Mustjala riigimaanteega (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 planeeringuga määratud tee kaitsehaljastusriba.

Planeeringu ala piires on planeeritud 1 maanteelt mahasõit Mere, Jänese ja Kase-Andruse kinnistutele.

Teede laius on 4 m.

Riigimaantee kaitsevööndi laius on 50 m tee teljest mõlemale poole.

### 3.6 Insener-tehniline varustus

#### 3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldplaneeringu järgselt on ette nähtud hoonete varustamine veega ühise puurkaev-pumbamaja baasil. Rajatakse uus puurkaev ja ehitatakse vee-varustusvõrk. 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 lõike torustikus. Osaliselt jääb ka tupikveevõrk. Kui mõnda hoonetegruppi 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-kahe kinnistu tarbeks 10 m raadiuse kaitsetsooniga. Soovitav asukoht on kahe kinnistu piiril.

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

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

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 180 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. Suvemajad 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.

Arvestijaotuskilp planeeritakse krundi sissesõidutee äärde. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse suvila ehitusprojektiga.

Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga suvemaja hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

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

### 3.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus -	18600 m <sup>2</sup>
2. Ehitusalune pind -	600 m <sup>2</sup>
3. Hoonestuse koefitsent -	3,2 %

### 4 Haljastus ja heakorrastus

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

Üldplaneeringujärgselt on 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 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 olmejätmete vedu elanike endi poolt. Edasine vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Suvila omanikel ühineda Leisi vallas korraldatud olmejätmete 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

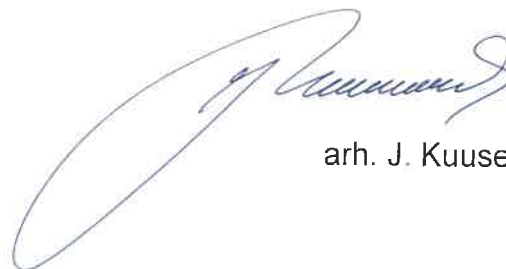
Metsaseadus

Veeseadus

Kaitstavate loodusobjektide seadus

Kanaliseerimisobjektide veekaitseõuded.

Koostas:



arh. J. Kuusemets