



Tegevuslitsents EE 3101/699/1604  
v.a. 24.08.1994/04.04.1999

Töö nr. 01 - 55

Tellija: Terje ja Roland Randefelt

**Maripuu maaüksuse osa**

**DETAILPLANEERING**

**Leisi vald, Soela küla**

Büroo juhataja-projekteerija:

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

arh. J. Kuusemets

Tellija, planeeringuala.kinnistu omanik:

Terje ja Roland Randefelt  
tel. +358 9 8531415

Kärdlas, detsember, 2001 a.

## 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. Maripuu kinnistu Soela küla.  
20. 07. 2001
4. Maaüksuse plaan M 1:5000

### III. JOONISED

- |  |             |
|--|-------------|
| Asukoha skeem  | M 1 : 10000 |
| DP-1 Tugiplaan   | M 1 : 1000  |
| DP-2 Hoonestusskeem, maakasutuse sihtotstarve, nõuded ehitustele | M 1 : 500   |

# SELETUSKIRI

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Käesolev detailplaneering on koostatud maaüksuse omaniku Terje Randefelti tellimusel Saare maakonnas Leisi vallas Soela külas Maripuu maaüksuse 1,65 ha suurusele maa-alale. Töö koostamisel on lähtutud Vallavalitsuse poolt koostatud detailplaneeringu lähteülesandest ( 20. 07. 2001 a. )

Tugiplaaniks on kasutatud OÜ Hadwest maamöödubüroo poolt 2001.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 lahendus lähtub maaüksuse piiridest, rannajoonest, olemasolevast hoonestusest, väljakujunenud teedevõrgust ja looduslikust situatsioonist. Uus hoonestus paigutatakse lähtuvalt Soela puhkepiirkonna üldplaneeringust maaüksuse idapoolsesse otsa 50 m kaugusele tavaveepiirist. Olemasolevast hoonestusest on varem rajatud kaks väikehoonet, mida ei kasutata elamiseks ja üks kuur. Hoonestusskeemil on käesolevas planeeringus näidatud uue suvila asukoht ehitusalal ranna ehituskeeluvööndi piirile ja ühe väikehoone laiendus ja puukuuri juurdeehitus.

Planeeringu ala moodustab osa Maripuu kinnistust, suurusega 1,0 ha.

Kinnistu piirid on määratud kindlaks katastriüksuse moodustamise käigus.

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

## 3. PLANEERITUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

### 3.1. Sihtotstarve

Planeeringuala jaguneb järgmiselt:

- **Suvilate maa-ala (S)** - ehitusala suurusega 0,3 ha (katastriüksuse sihtotstarvete liigi kohaselt elamumaa);

- **Looduslik haljasmaa (HM)** - suurusega 0,7 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.

Ehitusalad 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.

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

Lubatud raided selles osas ei tohiks ületada 30% kasvava metsa mahust.

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

### 3.2. Lubatud ehitiste arv

Ehitusalale on lubatud rajada kolm püsihoonet ja üks väikehoone (kuni 12 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga). Püsihoonetest on kaks suvilat ja üks kuur-abihoone.

### 3.3. Ehitiste lubatud suurimad ehitusalused pinnad:

suvilad 120 ja 80 m<sup>2</sup>; kuur 60 m<sup>2</sup>, väikehoone 12 m<sup>2</sup>,

3.4. Ehitiste lubatud kõrgus on kuni 9 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

Planeeritava 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. Olemasolev mets säilib. 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 ei ole enam vajalik.

Ehitusala sisesed autoteed rajatakse kuurini ja kogumiskaevuni. 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 tulepüsisustmetele. Joonisel antud ehitusala piirid kehtivad tuldkartvate (TP-3) hoonete rajamisel. TULDTAKISTAVATE (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

Alajaamast ranna suvilateni paigaldatakse maakaablid pinnasefreesiga piki teeääri planeeringus näidatud põhisuundades. Hargnemine ehitusalal toimub vastavalt detailplaneeringutele.

Perspektiivselt varustatakse elektrienergiaga kõik planeeritud ehitused krundi piiril asuva uue alajaama baasil.

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

Planeeritaval alal puudub veevarustus. Vee saamiseks rajatakse uus salvkaev. Hoonete veega varustamiseks ehitatakse välja hoonete vaheline veevarustus.

Suvmajades rajatakse kompost-kuivkäimlad, või juhitakse vekaalveed 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 2-4 lähestikku asetsevast suvilast koosnevale gruppile. Vajadusel võib filterväljakule liita ka naaberkiinnistu suvila heitveed. Filterväljaku projekteerimisel arvestada kogu (vajadusel koos naabriga) hallvee hulka.

## 7. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Peale planeeringus märgitud ehituskeelualade on ehituste püstitamine keelatud ka säilitatavate puude vahetus läheduses ja krundi keskel asuval looduslikul puhkehaljasmaal. Kütmine toimub igal objektil eraldi 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 (säästlik 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.

Valla territooriumil on seisuga 01.01.2002. väikeprügilad suletud. Aastal 2002 püüab vald käivitada uue jäätmete hooldus eeskirja, mis näeb ette jäätmete veo Kudjape prügilasse.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Karjas.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub valla seitsmes piirkonnas. Lähim asub Leisis. Sadama väljaehitamise Soelas tuleks klaas- ja plastikaara vastuvõtt lahendada kohapeal, arvestades kogu lähiümbruskonda ja planeeritavat ala.

Seni toimub prügi vedu elanike endi poolt. Edasine vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Prügivedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Prügi korjatakse selleks ettenähtud konteineritesse, mis tuleb paigutada igale krundile või suvemajade juurde piirkondlikult.

Puhkepiirkonna väljaehitamise käigus võib prügi kokkukorjamiseks kasutada piirkondlikke suuri konteinereid, mille paiknemine määratakse vastavalt valla üldkavale kokkuleppeliselt maaomanikega.

## **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 9 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb detailplaneeringute alusel püstitada kinnistu piiridest vähemalt 5 m kaugusele. Üks väikeelamu või suvemaja kompleks moodustab tuletõkkeseksiooni, mille suurus on alla 1200 m<sup>2</sup>.

Hoonetekomplekside 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 kinnisomandi kitsendusi ei ole ette nähtud.

Koostas

arh. Jüri Kuusemets