

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

Töö Nr. 05 - 142

Tellija: LIIVAR LAOS

## MÄNNISALU, KIVIAIA JA PIHLAKA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

JÕISTE KÜLA, LEISI VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, november 2005.a.



**FOTO 1**



**FOTO 2**



**FOTO 3**

## Sisukord

### A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Ajalooline taust ja lähteolukord
  - 2.1 Ajalooline taust
  - 2.2 Lähteolukord
3. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
  - 3.1 Planeeritava ala asukoht
  - 3.2 Looduslikud tingimused
  - 3.3 Geoloogilised tingimused
  - 3.4 Olemasolev insenerivarustus
4. Planeerimislahendus
  - 4.1 Üldlahendus
  - 4.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus
  - 4.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
  - 4.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded
  - 4.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
  - 4.6 Insener-tehniline varustus
  - 4.7 Tehnilised näitajad
- 5 Haljastus ja heakorrastus
6. Kasutatud kirjandus

### B. GRAAFILINE OSA

Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
Krundijaotusplaan	M 1 : 1 000
Detailplaan	M 1 : 1 000

### C. LISAD

- Detailplaneeringu algatamine Leisi Vallavalitsuse korraldus 03.10.2005. nr 220.
- Detailplaneeringu lähteülesanne Männisalu, Kiviaia ja Pihlaka kinnistutel Jõiste külas.
- Männisalu, Kiviaia ja Pihlaka detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku väljakuulutamise, Leisi Vallavalitsuse korraldus 01.01.2006 nr 7
- Detailplaneeringu kehtestamine Leisi Vallavalitsuse korraldus 13.02.2006 nr 18.

## A.SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakonna Leisi valla Männisalu, Kiviaia ja Pihlaka kinnistute detailplaneering" on koostatud vastavalt Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr.220 03. 10. 2005 a.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projekt-büroo arhitekt Jüri Kuusemets, planeerija Teet Elstein.

Planeeritava maa-ala suurus on 2,21 ha, mis paikneb Jõiste külas kadakase alusmetsaga hõreda männimetsaga kaetud hoonestamata maa - alal. Planeeringualal on katastriüksused:

Männisalu (katastri nr. 40302:001:0166)

Kiviaia (katastri nr. 40302:001:0165)

Pihlaka (katastri nr. 40302:001:0164)

Maa-ala külgneb ida suunalt lageda põllumaaga, põhjast tagastatava Karu ja Andruse katastriüksustega, läänest Leisi- Orissaare maantee ja lõunast kadaka Liini ja Vana-Andruse katastriüksustega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritavatele maaüksustele ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

### 2. AJALOOLINE TAUST JA LÄHTEOLUKORD

#### 2.1 Ajalooline taust

Piirkonnas, kus asub planeeritav ala, on algselt olnud mõisad külakohtade printsiibil (külad kuulusid mõisatele) - Paaste (Pawast, moodust.1629) ja Jõiste (Joist). Hiljem müükide tagajärjel liideti mõlemad Leisi mõisa maadega.

Talude kohta on andmed 1645. aastast, kus märgitakse Jõiste küla kohta 9 ehitist, Paaste kohta andmeid ei ole. 18.sajandi vahetusest on teada, et Jõiste külas oli 12 talu ja 1 vabadiku koht, kus elas ja töötas 92 hinge. Paaste külas oli 4 talu ja 1 vabadiku koht.

Pärast rootsiaega, s.t. tsaariajast (alates 1710), on säilinud Jõiste polverki (paadisadam või lauter) kirjeldus. Polverk asus Jaagu maadel (praegune Mujaste küla) ning see oli laotud lamedatest kividest, otsas olid merre taotud palgid, mille külge sai laeva kinnitada. Suvel veeti laevadega puitu müügiks. Polverkist mitte kaugel oli võrkmaja kalastustarvete ja võrkude hoidmiseks. Igal perel ei olnud omaette võrkmaja, see oli tavaliselt mitme peale. Võrgud kanti võrkmajast seljas mere äärde.

Vörkmaja juures oli vörkaed – kiviaed, mille peale oli omakorda ehitatud puitaed, et loomad ei lõhuks kuivavaid võrke .

19.sajandi esimeselt poolelt (1830) on pärit andmed Jõiste külakooli kohta.

Pärast I maailmasõda mõisate lagunemise järel tekkisid asundustalud ja ka osaühistud. Pärast II maailmasõda moodustati Jõiste - Paaste piirkonda kolhoos "Uus - Jõiste".

## 2.2 Lähteolukord

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Leisi valla üldplaneering (kehtestatud 2000 a.);
- Paaste puhkepiirkonna üldplaneering (kehtestatud 2001 a.);
- Maaüksustee plaanid M 1 : 10 000);
- Maaüksuste osaline geodeetiline alusplaan M 1 : 1000);
- Looduskaitseseadus;
- Planeerimisseadus.

Planeeringu ala koosneb katastriüksusest, mis on kantud kinnistusraamatusse.

## 3. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

### 3.1 Planeeritava ala asukoht

Maa-ala asub ida pool piki randa kulgevat Orissaare - Leisi - Mustjala maanteed.

Planeeritav maa-ala paikneb Leisi valla kirdetipus Jõiste külas, mis asub Saare maakonna põhjaosas, Kuressaare linnast umbes 45 km ja Leisist 10 km kaugusel.

Naabruses asub Orissaare valla piir.

Planeeringu alal ei asu kaitsealuseid territooriume ega looduskaitse üksikobjekte.

Naabruses on kehtiv detailplaneering - Tutku maaüksuse detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 01-56), millega käesolev töö ei ole vastuolus.

### 3.2 Looduslikud tingimused

Kogu planeeringuala on suhteliselt tasane, enamjaolt merepinnast 5-6 meetri kõrgune rannikumaa, mis tõuseb merepinnast maantee suunas. Kõrgem koht on maantee ääres planeeringu ala loodenurgas ja ulatub üle 6 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringuala katab loopealne kadastik ja noor männik. Maapind on kivine, idapoole jääval alal on poolkinnikasvanud vanad, kiviaedadega ümbritsetud kunagised põllutükid ja kadastikud.

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

### 3.3 Geoloogilised tingimused

Planeeringuala jääb biohermsest dolomiidist paekõviku servaalale. 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 kohati 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 õhukese rohukamaraga kattunud paas, seal on ta kaetud paeklibuga, mille moodustajaks on olnud paemurrutus omaaegseis randades.

Mullatüpoloogiliselt valdavad määrava tunnusena loo-liivsavimullad pael.

### 3.4 Olemasolev insenervarustus

Insenervarustusest kulgeb pikki lõunapiiri 10 kV maakaabel ja edelenurgas on alajaam.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on planeeritava ala kruntimine ja 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 võimalused puhkemajanduse arendamiseks ja väikeelamute ehitamiseks.

Planeeringujärgselt ei ole selles piirkonnas tootmistegevust võimalik arendada.

Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaa, metsamaa või praegused kooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 50 m laiune teekaitsetsoon;
- kasutada ära olemasolevaid pinnaseteid ja metsasihte teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus (krundi suurus ei oleks rannaäärsetel aladel alla 0,5 ha);
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele kruntidele ja vastab tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus.

### 4.2 Maakasutus - krundijaotus, kruntide kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus.

Maa-ala koosneb kolmest maaüksusest, mille piire käesolev planeering ei muuda. Planeeritava maa-ala sihtotstarve on senini maatulundusmaa. Orissaare - Leisi

riigimaantee on transpordimaa.

Planeeritud krundijaotus, suurus ja sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi kasutusotstarve %	Krundi sihtotstarve
1. Männisalu	0,66	pereelamumaa (EP 100)	ELAMUMAA (E100)
2. Kiviaia	0,86	pereelamumaa (EP 100)	ELAMUMAA (E100)
3. Pihlaka	0,69	pereelamumaa (EP 100)	ELAMUMAA (E100)
4. Alajaam	0,0036 (6x6 m)	elektrienergia jaotamise maa (OE 100)	TOOTMISMAA (T 100)

#### Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

- Planeeringu alusel saab vajadusel kehtestada teeservituudi (juurdesõiduks Pihlaka krundini mööda Männisalu ja Kiviaia krundi lõunapoolset serva ja Kiviaia krundini mööda Männisalu krundi lõunapoolset serva).
- Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad projekteerimismõõtudest EPN ja ehitiste ja selle osadele esitatavatest tuleohutusnõuetest.
- Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 164 sätted.
- Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriohutuseaduse § 15. Planeeringus on näidatud krunte läbivad elektriliinid ja nende kaitsetsoonid. Liinide osas saab kehtestada detailplaneeringu alusel liiniservituudid. Vajadusel seatakse nende liinide teenindamiseks ja ümberehitamiseks asjaõiguslik notariaalne maakasutusleping.
- Tegevus teekaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse §36. - tegevus teel ja teekaitsevööndis ning §38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused.

#### **4.3 Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded**

Kruntidele märgitud ehitusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja selle looduslikest tingimustest. Püütud on paigutada hoonestus rannametsas suhteliselt hajusalt ja samas võimalikult säilitada olemasolev kasvav mets kogu planeeritaval alal. Säilitatud on metsavahelisi kiviaedadega lagendikke ja väljakujunenud teedevõrku.

Igale krundile rajatakse väikeelamu koos abihoonetega vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele. Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad ei ole planeeringuga määratletud.

#### Kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 4 (väikeelamu, kolm abihoonet)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - elamu - 140 m<sup>2</sup>  
abihoone - 60 m<sup>2</sup>

Ehitiste lubatud kõrgus (absoluutkõrgus) - suvemaja - 8,5 m  
abihoone - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus - elamul - 1 + katusekorrus  
- abihoonel - 1

Katused:	kalded	- 30 - 45°
	materjal	- roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, matt toonitud plekk
Välisseinad		- puit (palk, laud), looduslik kivi, krohv
Nähtav sokliosa		- looduslik kivi, krohv
Piirdeaiad		- lattaed, korendusaed, kiviaed

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

Ehitusalad tuleb kujundada raiete ja metsaaluse koristamisega puhkamiseks- elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ehitusaladel ei tohiks ületada 30% praeguse kasvava metsa (kadastiku) mahust.

Hoonete juurde ei ole soovitatav rajada suuri tuluaedu. Lähiumbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestusalal. Väljaspool hoonestusalasid tuleb kadastik või männimets säilitada oluliste muudatusteta ja siin on lubatud ainult hooldusraided.

Teeäärne kaitsehaljastus vajab säilitamist ka teetolmu tõkestamiseks ja müra leevendamiseks.

#### 4.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

##### 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 suvemajadele. 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 (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab rannaäärsele maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

#### Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 8,5 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest 4 m kaugusele ja suurematest metsamassiividest tuleks hooned rajada vähemalt 8 m kaugusele.

Planeeritavale alale võib rajada kuni 3 elamut.

Piirkonnas tulekustutusvee tarbeks on osaüldplaneeringu järgselt vajalik endise sõjaväeosa territooriumile rajada aastaringse kasutusvõimalusega tuletõrje veehoidla (100 m<sup>3</sup>) ja vajalik plats (min.12 x12 m) kustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest lahti lükatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed.

#### **4.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus**

Planeeritavat maa - ala piirab kirde - edela suunaline Orissaare - Leisi - Mustjala riigimaantee (tee nr.129).Tee on osaliselt kruusakattega ja teeääsetel aladel on probleemid teetolmuga, mis häirib kogu planeeritava puhke- ja elamuteala kasutust. Sellest lähtuvalt tuleb hoonestus planeerida teest kaugemale ja säilitada planeeringuga määratud tee kaitsehaljastusribad.

Planeeringu ala piires on kasutusele võetud olemasolev mahasõit alajaama juurest. Olemasolevad kunagised juurdesõidud, mis võetakse kasutusele kruntide sisse-sõiduteena, vajavad remonti ja tugevdamist.

Teede laius on 4 m.

Riigimaantee kaitsevööndi laius on 50 m äärmise sõiduraja teljest.

#### **4.6 Insener-tehniline varustus**

##### 4.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu alale planeeritavate hoonete varustamine veega on ette nähtud igale krundile rajatava puurkaevu baasil.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, kanaliseerimata saunad jne)suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. 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.

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

Lubatud on ka kogumiskaevude (plastikmahutid) ehitamine, mida süstemaatiliselt tühjendatakse lähimasse purgimiskohta. Kogumiskaevude ehitamisel pinnases on vajalik jälgida nende konstruktsioonide ja ühenduste veepidavust. Iga hooletus või viga võib kaasa tuua suure reostuse.

Väikeelamute projekteerimisel võib kaaaluda ühe võimalusena, et nn. hallvesi puhastatakse septikus ja sellele järgnevas pinnasefiltris (filterpeenras).

Pinnasefiltris alla paigaldada vettpidav selleks ettenähtud kile vältimaks hallvee imbustumist paekihvide vahele. Puhastatud hallvesi juhatakse ja hajutatakse hiljem maapinna pealmistesse kihtidesse.

#### 4.6.2 Elektrivarustus

Elektrivõrkude planeeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinide ehitamine uuest 10/0,4 kV alajaamast. Projekteeritavate kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude tööprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste arvutuslikest võimsustest. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Alajaama toide on võetud võetakse 10 kV õhuliiniga ja kaabelliin on paigaldatud pikki kruntide lõunapiiri. Uus rajatav juurdesõidutee rajatakse kaabelliini kõrvale, kuna paene maapind ja sellest tingitud rajamissügavus ei taga kaabli piisavat kaitstust. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga kinnistu hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi.

Orienteeruv liitumisühenduse peakaitsme suurus krundi kohta on 3 x 16 A.

#### 4.7 Tehnilised näitajad

- |                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| 1. Planeeritava maa-ala suurus - | 2,21 ha            |
| 2. Ehitusalune pind -            | 840 m <sup>2</sup> |
| 3. Hoonestuse koefitsent -       | 3,8%               |
| 4. Planeeritud ehituskrunte -    | 3 krunti           |

### 5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Hooneid ümbritseb kadastik või noor männik. Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud suuri aiamaasid. Olemasoleva haljastuse täiendistutusteks võiks kasutada igihaljaid looduslike liike.

Aiamaasid sobib minimaalselt rajada idapoolsetele ehituskruntide vanadele põllumaadele.

Merepoolsele valla maale 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.

Ohtlikud jäätmed ladustatakse valla territooriumil selleks ettenähtud kohas. Prügivedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Prügivedu teostab selleks spetsialiseerunud firma lepingute alusel. Prügi korjatakse selleks ettenähtud konteineritesse, mis tuleb paigutada igale krundile.

## **6. KASUTATUD KIRJANDUS**

Saaremaa. Koost. E.Lobu, E. Prooses ja V. Miller. Tallinn, 1970;

Metsaomaniku juriidiline abimees. J. Aun. Tallin 2001

Leisi valla üldplaneering

Paaste puhkepiirkonna üldplaneering.

Seadused:

Planeerimisseadus

Looduskaitseadus

Asjaõigusseadus

Metsaseadus

Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded.

Koostas:

arh. J. Kuusemets