



Reg. nr. 10058058  
MTR - EP10058058-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba  
E 15/2002 E

Töö nr. **09 - 54**

Tellijad: **JAAN HUMAL**

## **KOOLI KINNISTU DETAILPLANEERING**

**JÕISTE KÜLA, LEISI VALD, SAAREMAA**



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, november 2009.a.



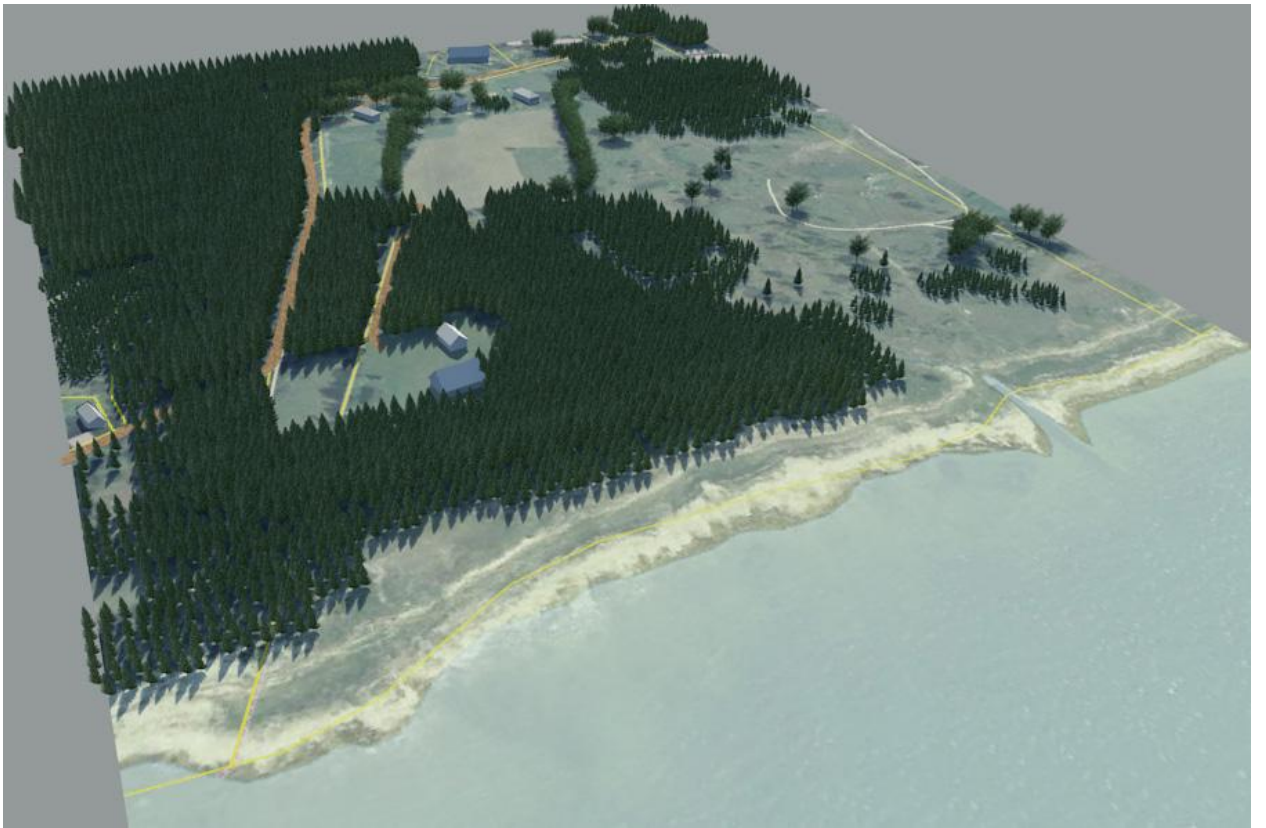
FOTO 1



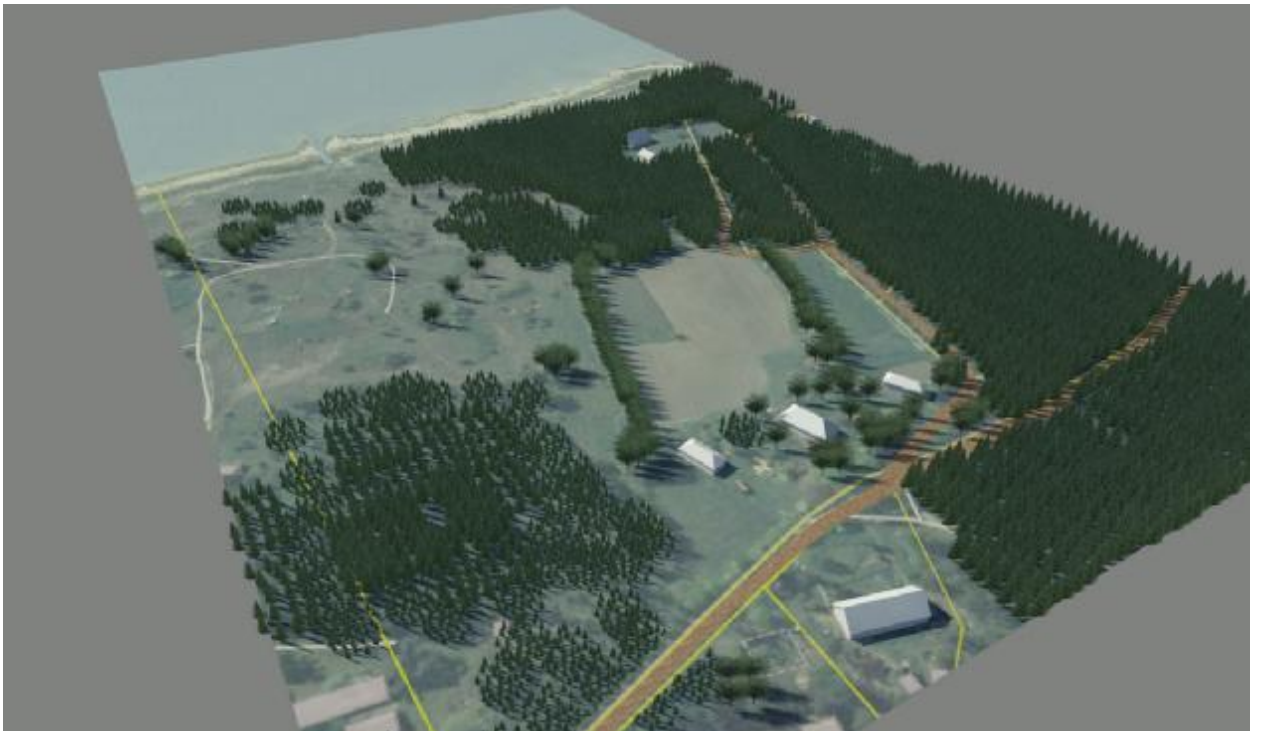
FOTO 2



FOTO 3



VADE LINNULENNULT LÄÄNELOE SUUNALT



VADE LINNULENNULT KAGU SUUNALT

## 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, krundi kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus
  - 3.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
  - 3.4 Keskkonnakaitse nõuded
  - 3.5 Tulekaitse nõuded
  - 3.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus
  - 3.7 Insener-tehniline varustus
    - 3.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
    - 3.7.2 Elektrivarustus
  - 3.8 Tehnilised näitajad
- 4 Haljastus ja heakorrastus
5. Kasutatud kirjandus

### B. GRAAFILINE OSA

Asukoha skeem	M 1 : 5 000
Tugiplaan	M 1 : 500
Detailplaan	M 1 : 500

### C. LISAD

- Jõiste küla Kooli katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine Leisi Vallavalitsuse korraldus 10.aug.2009 nr 160
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte Regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 170841.

## A.SELETUSKIRI

### 1. LÄHTEOLUKORD

Käesolev töö " **Kooli kinnistu detailplaneering** " on koostatud vastavalt Leisi Vallavalitsuse poolt esitatud korraldusele detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneering on algatatud Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr 160 10.august 2009. a.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets ja planeerija Teet Elstein.

Planeeritava maa-ala suurusega 10,25 ha paikneb Jõiste külas osaliselt kadastiku ja hõreda männimetsaga kaetud rannaäärsel alal. Kunagi on planeeringuala rannametsa äärde rajatud kalurionn, millel puudub ehitusregistri sissekanne ja dokumentatsioon.

Planeeringuala külgneb põhjapoolt Tooma, Uuetooma, Rannakadaka, Kivikadaka ja Metsapriidu kinnistute maadega. Läänest piirab planeeritavat kinnistut Triigi laht ja ida poolt Paaste tee. Lõunast piirneb Kooli kinnistu Paaste maaüksusega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on luua väärtuslikku kultuurmaastikku sobiv asum. Selleks eraldatakse Kooli maaüksusest 1,4 ha suurune pereelamu krunt, millele määratakse vastav ehitusõigus ja planeeritakse vajalik infrastruktuur.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Leisi valla üldplaneering (kehtestatud 2000. a.);
- Paaste puhkepiirkonna üldplaneering (kehtestatud 2001. a.);
- Kooli katastriüksuse plaan M 1 : 10 000;
- Kooli maaüksuse osaline geodeetiline alusplaan M 1 : 1000;
- Looduskaitseeadus;
- Planeerimisseadus.

Planeeringu alaks on üks katastriüksus, mis on kantud kinnistusraamatusse.

### 2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

#### 2.1 Planeeritava ala asukoht

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

Maa-ala asub Orissaare ja Leisi valla piiril. Maaüksus piirneb lääne suunalt merega ja idast avaliku kasutusega teega.

Planeeringu alal ei asu kaitsealuseid territooriume ega looduskaitse üksikobjekte.

## 2.2 Looduslikud tingimused

Planeeringuala on tasane, enamjaolt merepinnast 1,2-2,5 meetri kõrgune rannikumaa, mis tõuseb merepinnast kirde suunas. Kõrgem koht on planeeringuala keskel randa kulgeval teel ja ulatub 2,8 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringuala merepoolset osa katab loopealne rannamännik ja lõunapool kadastik koos rohumaalappidega. Põhjapoolset planeeritavat ehitusala katab enamuses männik ja idapoolne on kiviaiaga piiratud taluõu ning rohumaad.

Rannik on looduslikult kaunis ja säilinud inimtegevusest suhteliselt puutumatu.

## 2.3 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 õhukese (alla 0,3 m) või hoopis pinnakatteta alad, kus õhuke huumushorisont katab vahetult paasi.

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

Piki tee äärt kulgeb 0,4 kV maakaabel.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

### 3.1 Üldlahendus

Planeerimislahenduse eesmärgiks on planeeritava ala jagamine ja ehitusõiguse seadmine tundlikusse rannikumetsa vööndisse. Planeeringus 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 - suvituspriirkonna rajamine. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalus kinnistule uue ehitusala rajamiseks.

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

Kallasraja laius mererannal on üldjuhul tavaveepiirist 10 m maa poole (Veeseadus § 10).

Ülejäänud planeeringualal on maapealne ehitustegevus lubatud ainult hoonestusaladel. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rannaäärne rohumaad, metsamaad

või lookooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- puhkepiirkonna üldplaneeringujärgne ehituskeeluvöönd merepiirist on üle 100 m;
- 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.

Planeerimisprojekti on tehtud ettepanek uue hoonestuse rajamiseks kunagise talu maal rannaäärses metsas.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on senini maatulundusmaa ja see jääb põhiosas muutmata. Planeeritud uue krundi suurus ja sihtotstarve ning jagamata jääv maa:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi kasutusotstarve %	Krundi sihtotstarve %
1. Kooli	8,85	looduslik haljasmaa HL 100	MAATULUNDUS MAA M 100
2. Kooliranna	1,40	pereelamumaa EP 100	ELAMUMAA E 100

#### Krundi kasutusõiguse kitsendused.

1. Rannaäärse kruntide kinnisomandi kitsendused tulenevad looduskaitseadusest (§ 35-40).
2. Kinnistuid läbib üldplaneeringu järgne insener-tehniliste kommunikatsioonide koridor, mille kasutuseks sõlmitakse vajalikud tehnorajatiste paigaldamise kokkulepped.
3. Kooli kinnistule seatakse 4 m teeservituut Kooliranna kinnistu kasuks 3,5 m laiuse kattega juurdesõidutee rajamiseks.

### 3.3 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu alusel luuakse väärtuslikul kultuurmaastikul sinna sobiv uus asum. Detailplaneeringuga seatud ehitusõigus on kooskõlas valla üldplaneeringuga ja detailplaneeringu algatamise korralduses loetletud nõuetega.

Uuele krundile märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt kehtivatest piirangutest, krundi asukohast ja selle looduslikest tingimustest. Hoonestus on

püütud paigutada suhteliselt hajusalt ja säilitada rannaäärset metsa kogu planeeritaval alal. Jagamine on tehtud praeguse kinnistu omaniku soovi kohaselt. Sealjuures on arvestatud kõiki kehtivaid piiranguid. Uuele krundile tekib uus hoonestusala, kokku nelja uue elamu (koos abihoonega) rajamiseks vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigusele. Hoonete katuse kalded ja harjajoone suunad on planeeringuga määratletud.

### Ehitusõigused:

#### Kooliranna

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 2 pereelamu ja 1 abihoone  
(kokku 210 m<sup>2</sup> ehitusalust pinda)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - pereelamu - 150 m<sup>2</sup>  
abihoone - 60 m<sup>2</sup>

Ehitiste lubatud kõrgus (kõrgus maapinnast) - pereelamu - 8 m  
abihoone - 5 m

#### Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus - pereelamu - 1 + katusekorrus  
- abihoone - 1

Katused kahepoolse viilkatusega: kalded - 20 - 45°  
materjal - roog, sindel (puit ja ruberoid),  
katusekivi, mitteläikiv

looduslähedastes sobilikes  
toonides värvitud plekk

Välisseinad - puit (palk ja laud), looduslik kivi,  
krohv,

Nähtav sokliosad - looduslik kivi, krohv, betoon

Piirdeaiaid - lattaed (rõht-, roigasaed), kiviaed  
(piirete kõrgus 1-1,5 meetrit)

Uue ehitusala rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda.

Hoonestusaladele ei rajata tuluaedasad. Lähiumbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud hoonestusalal. Väljaspool hoonestusalasid säilitada loodus oluliste muudatusteta ja siin on lubatud metsaaluse koristamine.

### 3.4 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.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m) - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16.12.1996.



Rannaga vahetult piirnevaid ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus metsatukad, mis pakuvad kaitset tuulte eest, tuleb säilitada vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Rannametsad on minimaalsed, kuid vajalikud kaitsvaks ja hajutavaks haljasvööndiks rajatavate hoonete vahel.

Ehitusalad koos loodusliku puhke-haljasmaaga tuleb kujundada elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult olemasolevale loodusele omane ilme, liigiline koosseis ja alustaimestik.

Maastike üldised hooldussoovitused:

- Säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Säilitada väärtuslikke looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- Sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- Sobitada uusi hooned, rajatise ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks;
- Korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus küllastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks.

Teed ja kunagised teerajad kogu ümbruses vajavad korrastamist ja võimalusel kasutada uute sissesõitudena. 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.

### 3.5 Tulekaitse nõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr. 315, 27. okt. 2004) ja Ehitiste tuleohutus, Osa 6: Tuletõrje veevarustus EVS 812-6:2005.

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

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitise tuleb püstitada krundi piiridest 4 m kaugusele ja tihedamatest ning suurematest okaspuude gruppidest tuleks hooned rajada vähemalt 8 m kaugusele.

Planeeritavale uuele krundile võib rajada kuni 1 pereelamu.

Tulekustutusvee tarbeks tuleb üldplaneeringu järgselt endise sõjaväeosa territooriumile rajada aastaringse kasutusvõimalusega tuletõrje veehoidla (100 m<sup>3</sup>) ja vajalik plats (min.12 x12 m) kustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohti peab olema aastaringsest sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

Kuni veehoidla rajamiseni saab kustutusvett Võlupe jõel asuvast veevõtukohtast. Kuna piirkonnas ei ole seni rajatud veevõtukohta ja on rajatud ridamisi uusi pereelamuid, tuleb rajada Tooma kinnistu randa, lautrikoha juurde aastaringse kasutusega veevõtukaev koos vajaliku platsiga (min.12 x12 m) kustutusauto manööverdamiseks.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 3,5 m laiuse kattega juurdesõiduteed.

### 3.6 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala piirneb idast avaliku kasutusega teega. Tee on kruusakattega ja vajab uuendamist. Tee laius on 4,2 m. Teelt saavad juurdepääsu kõik ümbruskonna krundid.

Planeeringus nähakse ette rajada juurdesõit uuele Kooliranna krundile mööda Kooli kinnistu piiri. Teelõigule seada teeservituut Kooliranna kinnistu kasuks.

Tee rajada min 3,5 m laiuse kruusakattega.

### 3.7 Insener-tehniline varustus

#### 3.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldplaneeringu järgselt on ette nähtud hoonete varustamine veega krundile ülemise veehorisondini rajatava salv- või puurkaevu baasil. 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 (pool-)maa-alusena.

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

Pereelamul tuleb ehitada kogumiskaev (plastikmahuti), mida süstemaatiliselt tühjendatakse lähimasse puhastamiskohta. Kogumiskaevu ehitamisel on vajalik jälgida nende konstruktsioonide ja ühenduste veepidavust. Iga hooletus või viga võib kaasa tuua suure reostuse. Teiseks eraldada reoveest nn. hallvesi ja see puhastada septikus ning pinnasefiltris. Puhastatud vett võib immutada pinnase ülemisesse kihti.

Soovitav on rajada ka kompostkuivkäimla.

#### 3.7.2 Elektrivarustus

Uus krunt varustatakse elektrienergiaga Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte Regiooni tehnilistest tingimustest nr 170841 lähtuvalt.

Elamu elektrivarustus kavandatakse Paaste 2 alajaama Siimu 0,4 kV fiidrit. Kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude tööprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, pumplad) arvutuslikest võimsustest. Elamu varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada osaliselt olemasolevate 0,4 kV kaablitega mööda teeäärt. Krundisisesed ühendused teha maakaablitega. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvesti-jaotuskilbid planeeritakse krundi sissesõidutee äärde. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse ehitusprojektiga.

Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga elamu võib tulevikus võrguettevõtjaga arveldada eraldi.

### 3.8 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus	11 ha
2. Uus krunt	1,4 ha
3. Uus ehitusalune pind	210 m <sup>2</sup>

## 4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Mere ja tee vaheline ala on rannaäärne kaitsemets. Seetõttu ei ole siia ette nähtud raideid ega suuri aiamaasid. Hoonestuse põhilahenduse kujundamisel arvestada, et puude raiumine oleks minimaalne. Hoonestusala on olemasoleval legendikul.

Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitades olemasolevale loodusele omane ilme, liigiline koosseis ja ümbruskonna alustaimestik. Keelatud on kultuurimuru ja viljapuuaiad, soovi korral kasutada olemasolevaid taimeliike täiendistutamiseks. Krundisisesed teed kujundada looduslike radadena, tugevdades neid vajadusel kruusaga.

Üldplaneeringu järgselt on küla algusesse 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 jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- välditakse jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine;

Valla territooriumil on seisuga 01.01.2002. väikeprügilad suletud.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Karja külas.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub valla seitsmes piirkonnas. Lähim asub Leisi alevikus. Biojätmed kompostitakse kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Elamu omanikel ühineda Leisi vallas korraldatud olmejäätmete 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

Looduskaitse seadus

Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded.