

Tegevuslitsents EE 9822
v.a. 25.03. 2002.a.
Reg. nr. 10058058

Töö nr. 02 – 31

*Kehtestatud 18.02.2003
otsus nr. 5*

Tellija: **Kristjan Rahu**
Avo Rahu
Indrek Jalakas

PRIIDU KINNISTU

DETAILPLANEERING

Saare maakond, Leisi vald, Paaste küla

Büroo juhataja

J. Kuusemets

Kärdlas, juuli, 2002.a.

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 tulekaitseinõuded
 - 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
Tugiplaan	M 1 : 1 000
Krundijaotus, maakasutuse sihtotstabeld ja ehitusõigused	M 1 : 1 000

C. LISAD

Lähteülesanne Priidu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks
Maaüksuse plaan
Leisi Vallavalitsuse istungi protokoll 03.06.2002. nr 15 – päevakorrapunkt nr 13

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "PRIIDU katastriüksuse detailplaneering" on koostatud vastavalt Leisi Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr. 91 28. 03. 2002 a.

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Leisi vallas, Paaste külas.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets, insenerid Urmas Voolma ja Taavi Stomma. Projektbüroo omab projekteerimistöode, ehitusjärelvalve ja ehitiste tehnilise seisukorra ning projektide ekspertiisi tegevuslitsentsi nr. EE - 9822, elektrivarustuse projekteerimise registreerimistõendit nr. 02 - 346.

Planeeritava maa-ala suurus on 8,2 ha, mis paikneb Paaste külas hõreda metsaga kaetud hoonestamata maa - alal. Priidu kinnistu (nr. 10239) kuulub kolmele omanikule. Maa-ala külgneb ida suunalt Paaste küla teega, põhjast ja lõunast naaberkinnistutega ja läänest Triigi lahega. Planeeringu ala läbib tee, mis on praegu kehtiva Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringu järgselt üldkasutatav tee.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on PRIIDU maaüksuse kruntimine, 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 rootsi aega, s.t. tsariajast (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 võrk maja kalastustarvete ja võrkude hoidmiseks. Igal perel ei olnud omaette võrk maja, see oli tavaliselt mitme peale. Võrgud kanti võrk majast seljas mere äärde.

Võrk maja juures oli võrkaed – 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 osahistud. 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.);
- Priidu katastriüksuse plaan M 1 : 10 000);
- Priidu maaüksuse geodeetiline alusplaan M 1 : 1000);
- Ranna ja kalda kaitse seadus;
- Planeerimis- ja ehitusseadus.

Planeeringu ala on PRIIDU katastriüksus, mis on kantud kinnistusraamatusse. Kinnistu suurus on 8,16 ha, sellest metsamaa 7,01 ha, looduslik rohumaa 0,78 ha ja muu maa 0,37 ha.

3. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

3.1 Planeeritava ala asukoht

Maa-ala asub Triigi lahe ja Paaste külatee vahelisel metsaga kaetud alal. Mereranna pikkus on ~210 m.

Planeeritav maa-ala paikneb Leisi valla kirdetipus Paaste külas, mis asub Saare maakonna põhjaosas, Kuressaare linnast umbes 45 km ja Leisist 11 km kaugusel.

Vahetus naabruses asub Orissaare valla piir.

Planeeringu alal ei asu kaitsealuseid territooriume ega looduskaitse üksikobjekte.

3.2 Looduslikud tingimused

Priidu kinnistu on madal ja tasane, enamjaolt merepinnast 0 – 4 meetri kõrgune rannikumaa, mis tõuseb merepinnast külatee suunas. Kõrgem koht on külatee ääres planeeringu ala idatipus ja ulatub 4 m kõrgusele merepinnast.

Planeeringuala merepoolset osa katab loopealne noor männik, mis on jää ja tuulte poolt kahjustatud.

Kogu ala on praegu hoonestamata rannaäärne 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 võõnd. 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 mullaseguse paeklibuga, 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.

3.4 Olemasolev insenervarustus

Insenervarustus planeeritaval alal puudub.

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 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 võimalused suvilate 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 rohumaad, metsamaad 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;
- 20 m laiune teekaitsetsoon teeteljest kahele poole;
- 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.

Käesoleva planeeringuga on kogu planeeritav ala jagatud kruntideks ja avalike teede maa-alaks. Planeerimisprojekti on tehtud ettepanekud suvemajade ehitamiseks looduslikult omapärasel rannaäärses metsas.

Maa-ala on jagatud 3-ks suvemaja krundiks ja 2-ks metsakrundiks. Nii säilib rannal ala parkmetsa rajamiseks ja teeäärne metsaala omanike ühiskasutuseks. Planeeritava maa-ala sihtotstarve oli senini maatulundusmaa.

Planeeritud krundijaotus, suurus ja sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi kasutusotstarve %	Krundi sihtotstarve
1. Rannapriidu	1,61	Looduslik puhke-haljasmaa 50 Metsamaa 50	maatulundusmaa
2. Ladva	1,23	Suvilamaa 20 Looduslik haljasmaa 80	väikeelamumaa
3. Oksa	1,21	Suvilamaa 20 Looduslik haljasmaa 80	väikeelamumaa
4. Tüve	1,21	Suvilamaa 20 Looduslik haljasmaa 80	väikeelamumaa
5. Metsapriidu	2,86	Metsamaa 95 Teemaa 5	maatulundusmaa sellest liiklusmaa 2000 m ²

Pakutud nimed on soovitusliku iseloomuga. Kruntide täpsed suurused selguvad katastriüksuste moodustamise käigus.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

**Teeservituudid: Ladva krundil sissesõiduks Moonu ja Malliku kruntidele.
Metsapriidu krundil sissesõiduks Kuusiku krundile.**

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 säilitada olemasolev kasvav mets kogu planeeritaval alal. Lähtuvalt tellijate soovist ja vallavalitsuse istungi protokollist 03.06.2002 nr 15 tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtestatud üldplaneeringut maaüksust läbiva üldkasutatava tee osas. Detailplaneeringu järgselt rajatakse uus üldkasutatav tee piki maaüksuse piiri.

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

Maa-ala on jagatud 5 krundiks. Neist üks jääb ehitusõiguseta puhkeotstarbeliseks kaitsemetsaga krundiks, teine ehitusõiguseta metsakrundiks ja kolm suvila kruntideks. Suvilakruntidele on seatud ehitusõigus ühe suvemaja ja kuni kahe abihoone rajamiseks.

Kruntide ehitusõigused:

1. Rannapriidu

Terves ulatuses ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, kus püsihooneid ei ole lubatud rajada.

2. Ladva, Oksa, Tüve

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil - 3 (suvemaja, 2 abihoonet)

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind -	suvemaja - 120 m ²
	abihooned kokku - 100 m ²
Ehitiste lubatud kõrgus (kõrgus maapinnast) -	suvemaja - 8 m
	abihooned - 6 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Hoonete maksimaalne korruselisus - suvemajal - 1 + katusekorrus

- abihoonel - 1

Katused: kalded - 20 - 45°

materjal - roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi

Välisseinad - puit (palk ja laud), looduslik kivi

Nähtav sokliosad - looduslik kivi

Piirdeaiaid - lattaed, korendusaed, kiviaed

3. Metsapriidu

Metsa- ja teemaa, kus püsihooneid ei rajata

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanekud suvemajade ehitamiseks looduslikult omalaadisel rannaäärsel haljastusega alal.

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

Suvemajade 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 mahust.

Suvilate juurde ei ole soovitatav rajada tuluaeda. Lähiumbruse kujundamisel tuleks lähtuda ümbritsevast loodusest ja kujundada seda põhiliselt planeeringus märgitud ehitusalal. Rannal tuleb mets säilitada oluliste muudatusteta (vajalik käsitleda kui kaitsemetsa) ja siin on lubatud ainult hooldusraided.

4.4 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, mis pakuvad kaitset tuulte eest, tuleb säilitada vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Metsasalud on siinkandi rannaaladel minimaalsed, kuid vajalikud kaitsvaks ja hajutavaks haljasvööndiks ümbruskonnas rajatavatele suvemajadele. Nende säilitamine ja korrastamine on käsitletud ka üldplaneeringus.

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.

Vallateele rajatava parkla kõrvale on planeeritud jäätmete sorteerimise koht, kus eraldatakse paber-papp, klaas ja plastik. Konteinerite juurde on ette nähtud teelaiend.

Ohtlikud jäätmed ladustatakse valla territooriumil selleks ettenähtud kohas.

Perspektiivselt saab prügivedu toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Suvila omanikel ühineda Leisi vallas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmida leping Oü-ga PRÜGIMEES.

Tulekaitsenõuded

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 okasmetsadest tuleks hooned rajada vähemalt 10 m kaugusele.

Planeeritavale alale võib rajada kuni 3 suvemaja.

Tulekustutusvee tarbeks on vajalik endise sõjaväeosa territooriumile rajada aastaringse kasutusvõimalusega tuletõrje veehoidla (100 m³) ja vajalik plats (min.12 x12 m) kustutusauto manööverdamiseks. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiused juurdesõiduteed.

4.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavat maa - ala läbib põhja-lõuna suunaline üldplaneeringu järgne üldkasutatav tee. Lähtuvalt tellijate soovist ja vallavalitsuse istungi protokollist 03.06.2002 nr 15 teeb detailplaneering ettepaneku muuta kehtestatud üldplaneeringut maaüksust läbiva üldkasutatava tee osas. Detailplaneeringu järgselt rajatakse uus üldkasutatav tee piki maaüksuse idapiiri. Tee laiuseks on arvestatud 6 m.

Idast piirneb planeeritav ala Paaste külateega, mis on vallatee kaitsetsooniga 20 m teeteljest mõlemale poole.

Tee on kruusakattega ja teeääsetel aladel on probleemid teetolmuga, mis pisut häirib kogu planeeritava suvilate ala kasutust. Sellest lähtuvalt tuleb hoonestus planeerida teest kaugemale ja säilitada planeeringuga määratud teeäärne

metsamaa. Teed vajavad remonti või tugevdamist.
Kõigi rajatavate juurdesõiduteede laius on vähemalt 4 m.

4.6 Insener-tehniline varustus

4.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kõigil kolmele ehituskruundile rajatakse madalad puurkaevud.

Kaevule kehtib ühe kinnistu kasutuse korral 10 m raadiusega hooldusala (Veehaarde ja sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine – Keskkonnaministri 16.dets. 1996.a. määrus nr.61 p2.1.2, 2.1.6. ja 4.2.)

Puurkaevu 10 m hooldealasse ei tohi rajada hooneid ega teisi reostusohlike rajatiseid.

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-pumplad on vajadusel võimalik rajada samuti (pool-)maa-alustena.

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

Suvenemajades on kohustuslik kompost-kuivkäimlate ehitamine. Suvenemajade nn. hallveed võib puhastada ka 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. Filterväljak on soovitatav ühine kolmest 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.

4.6.2 Elektrivarustus

Üldplaneeringuga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliini ehitamine piki olemasolevat metsateed planeeringu alast kirdepool 300 m kaugusel asuvast alajaamast. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Arvesti-jaotuskilbid on planeeritud arvestusega, et igale kinnistule jääks 1 arvestikilp. Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva tööprojektiga.

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

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

4.7 Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus - 8,16 ha
2. Ehitusalune pind - 660m²
3. Hoonestuse koefitsent - alla 1%
4. Planeeritud krunte - 5 krunti (sellest 3 suvemaja ehituskrunti)

5 Haljastus ja heakorrastus

Mere ja tee vaheline ala on rannaäärne loopealne mets. Kogu katastriüksus on kaetud männimetsaga.

Suvemaju ümbritseb noor männik. Seetõttu ei ole hoonete juures ette nähtud suuri aiamaasid. Olemasoleva haljastuse täiendistutusteks võiks kasutada igihaljaid koolitatud liike.

Ehituskrundid ümbritsetakse korendus- või lattaiaga.

Krundisisesed teed rajada looklevalt, arvestades kasvavaid puid. Teeääred korrastatakse.

7. 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:

Planeerimis-ja ehitusseadus

Ranna ja kalda kaitse seadus

Asjaõigusseadus

Metsaseadus

Veeseadus

Kaitstavate loodusobjektide seadus

Kanaliseerimisobjektide veekaitseõuded.

Koostas:



arh. J. Kuusemets