

Tellija: TOMLADEN OÜ  
Täitja: Klotoid OÜ  
Juhataja: Indrek Himmist.....  
Vastutav arhitekt: Terje Truuma.....  
Koostas: Pille Hein.....

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 16  
jooniseid 7

tel. 045 33 723  
GSM 050 84 489  
faks 045 33 695  
e-mail [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)

Pikk tn. 23  
Kuressaare 93812  
reg. nr. 10207096

## SISUKORD

1. ÜLDOSA
  - 1.1. Planeeritav ala
  - 1.2. Detailplaneeringu algataja
  - 1.3. Lähteandmed
2. PLANEERINGU EESMÄRK
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERINGU LAHENDUS
  - 4.1. Hoonestus
  - 4.2. Piirded
  - 4.3. Haljastus ja heakord
  - 4.4. Liikluskorraldus
  - 4.5. Keskkonnakaitse
  - 4.6. Tuleohutus
  - 4.7. Tehnovõrgud
5. SOTSIAAL-MAJANDUSLIKUD ASPEKTID
6. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE
7. ANDMED KRUNTIDE KOHTA
8. JOONISED
  - 8.1. Asukohaskeem
  - 8.2. Situatsiooniskeem M 1:10000
  - 8.3. Tugiplaan M 1:2000
  - 8.4. Hoonestuse skeem M 1:2000
  - 8.5. Tehnovõrkude planeering M 1:1000
  - 8.6. Liiklus- ja elektriskeem M 1:10000
9. FOTOD
10. LISAD

## LEISI VALD, PAMMANA KÜLA, MÄNNI JA MERE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU

### S E L E T U S K I R I

#### 1. ÜLDOSA.

**1.1. Planeeritav ala:** Leisi vald, Pammana küla, Männi ja Mere kinnistu

**1.2. Detailplaneeringu algataja:** Tomladen OÜ

#### 1.3. Lähtematerjalid

- Leisi Vallavalitsuse otsus nr. 419 17.11.2003 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lähteülesanne
- Leisi valla üldplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Hadwest OÜ, 2004)

#### 2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu ülesanne on uute kruntide moodustamine ja nendele sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

#### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritavaks alaks on Männi ja Mere kinnistud.

Maaüksused asuvad Põhja-Saaremaal, Leisi vallas, Pammana poolsaarel, Pammana külas. Maa-ala suurus on 15,5 ha ja ta külgneb põhja suunast Soela väinaga.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Küll aga on koostatud Leisi valla üldplaneering, millega on arvestatud ka käesoleva töö koostamisel.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal, kuid on arvatud Natura 2000 eelvalikute alasse. Maa-alal ei ole täheldatud haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitsealisi objekte.

Tulenevalt Ranna ja kalda kaitse seadusest, kehtivad seadusjärgsete kitsendustena planeeritaval territooriumil 20 m veekaitsevöönd ja 200 m ehituskeeluvöönd rannajoonest, mis laieneb kuni 1,5 m samakõrgusjooneni ning vastavalt Asjaõigusseaduse § 161 ja Veeseaduse § 10 kümne meetrine kallasrada rannajoonest.

Männi kinnistu suurus	10,26 ha
Katastritunnus	40301:001:0292
Kinnistu registriosa nr.	10168
Kinnistu omanik	Tomladen OÜ
Kinnistu sihtotstarve	maatulundusmaa 100%

Mere kinnistu suurus	5,2 ha
Katastritunnus	40301:001:0217
Kinnistu registriosa nr.	8291
Kinnistu omanik	Tomladen OÜ
Kinnistu sihtotstarve	maatulundusmaa 100%

Männi ja Mere maaüksused asuvad madalal ja tasasel rannaalal. Maapind tõuseb põhja lõuna suunas alates 0,5 meetrist kuni lõunapiiril 3 meetrini. Enamuses on maa-ala kaetud männimetsaga, mis suunaga mere poole muutub nooremaks ja madalamaks. Metsa alune on korrastatud ja võsast puhastatud.

Kohati paikneb metsa vahel lagendikke, mis on madalamad ning kuhu koguneb liigvesi. Ranna äärne ala on kaetud rohumaaga ning on säilinud inimtegevusest suhteliselt puutumata.

Maa-alal ei ole kunagi paiknenud hoonestust.

Juurdepääs planeeritava alani puudub.

Lähim hoonestus paikneb kinnistutest edelas Paju maaüksusel. Seal lõpeb ka tee, mis on ühenduses valla teega ja selle kaudu Metsküla-Meiuste maanteega. Nimetatud juurdepääsu tee kuulub eramaade koosseisu ja on seega eratee.

#### 4. PLANEERINGU LAHENDUS:

Kinnistule on planeeritud rajada juurdepääsu tee ja pereelamud või suvekodud koos tehnovõrkudega.

Ala kruntimisel on arvestatud Leisi valla üldplaneeringus oleva nõudega:

“Rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m<sup>2</sup> suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m”.

Käesolevaga on planeeritav territoorium jagatud 6 krundiks, neist 5 krunti on planeeritud elamuehituseks ja 1 krunt loodusliku pargialaks, kuhu on kavandatud lisaks juurdepääsu tee, puurkaev koos pumplaga, alajaam ja tuletõrje veevõtu tiik. Samuti on planeeritud tee äärde tehnovõrkude trassid. Esimese etapina uute kruntide moodustamiseks tuleb Männi ja Mere kinnistud liita üheks kinnistuks ning seejärel teise etapina on võimalik see omakorda väiksemateks kruntideks jagada. Ehitusaluste pindade suuruseks on maksimaalselt 300 m<sup>2</sup>.

**Kruntide nr. 1-5** sihtotstarve on pereelamu maa (katastri sihtotstarve elamumaa) ning looduslik haljasmaa (katastri sihtotstarve maatulundusmaa)

**Krund nr. 6** sihtotstarve on looduslik haljasmaa (katastri sihtotstarve maatulundusmaa või üldmaa). Krunt on rajatud eesmärgiga säilitada see loodusliku parkmetsana ning on mõeldud üldkasutatavaks puhkeotstarbeliseks alaks kruntide 1-5 elanikele.

#### 4.1. Hoonestus

Hoonestuse skeemil (joonis nr. 4) on ära märgitud ehituskeelu alad, mis tulenevad: Ranna ja kaldakaitse seadusest (200 m ehituskeeluala ja üleujutusala piir, mis on 1,5 m samakõrgusjoon), tuletõrjenormidest, puurkaevu sanitaarkaitsetsoonist ning maa-alale planeeritud teedest. Rajatavate eluhoonete soovituslikud asukohtade määramiseks on teostatud välisvaatlusi ning need on paigutatud lähtudes maastiku reljeefist.

Krundile on lubatud ehitada üks hoone.

Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus on 1,5 korrust.

Tulepüsivusklass TP3.

Hoonete ehitamisel jälgida antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneerima ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Katuse materjalist tuleks vältida plekki. Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (näiteks plastikvoodreid, plastikaknaid jne).

Katusekalded võivad olla 1 korruselisel hoonel katuslagi 0-20 kraadi, 1,5 korruselisel kaldkatus 37-45 kraadi. Vältima peaks sama maja (või lähestikku asetsevate majade) puhul väga väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab väga ebakorrapärase mulje. Hoonete harjajoont määratud ei ole, pigem lähtuda hoone paigutamisel krundile ilmakaartest.

Esimese hoonestaja puhul lähtuda detailplaneeringus antud projekteerimistingimustest, iga järgneva hoonestaja puhul peab täpsustama projekteerimistingimusi kohalikus omavalitsuses vastavalt olemasolevale või ehitamisjärgus olevale hoonestusele.

Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti koostatavast projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektidele.

#### 4.2 Piirded

Soovitav on kruntidele piirdeid mitte rajada. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning võrkaedu ja metallpiirdeid .

Lubatud on rajada antud piirkonnale iseloomulikke kiviaedu ning lihtsaid eesti taluarhitektuurile omaseid peenest ümarpuidust aedu.

Piirdeid võib rajada krundi piirile või sissepoole krundi piirist ning hooneid ümbritseva õueala ümber.

#### 4.3. Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Maa-ala on mõttekas säilitada senisel kujul, et oleks võimalik seda kasutada ka edaspidi võsast puhastatud, harvendatud ja heakorrastatud loodusliku metsamaana. Ehitusaladel peab säilitama olemasoleva taimestiku. Uut haljastust võiks rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse ning haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale.

#### 4.4. Liikluskorraldus

Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud olemasolevalt teelt juurdepääsutee laiusena vähemalt 4m, kust omakorda rajatakse juurdepääsud kruntidele. Kuna tee on planeeritud umbteena peab vähemalt iga 150 m järel olema päästetehnikale ümberpööramise või möödasõidu võimalus. Samuti peab ümberpööramise ja möödasõidu võimalus olema tagatud ka juba olemasoleval teel. Kruntide omanikud, kellede maa koosseisu tee kuulub, peavad hoidma tee korras ning tagama päästetehnikale aastaringse juurdepääsu võimaluse.

Parkimine lahendada igal krundil vastavalt vajadusele.

Planeeritava ala loodusliku ilme säilitamiseks tuleks krundi sisesed teed kujundada nn. vaba joonega. Kruntide sisesid juurdepääsuteid ja platse ei tohiks asfalteerida, vaid need võiksid olla rajatud looduslähedastest pinnakatte materjalidest.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid pannakse paika edasise projekteerimise käigus.

Lisaks on planeeritava territooriumi lääne poolsesse serva (jäab krundile nr. 1) kavandatud jalgrada, mis peab tagama vaba läbipääsu mere äärsele avalikus kasutuses olevale kallasrajale.

#### 4.5. Keskkonnakaitse

Metsaaladele ehitamisel tuleb edaspidi täpsustada raiete plaan iga hoone projektis eraldi.

Maha on soovitatav võtta vaid majade alla ja maja ümbruses kuni 10 m raadiuses ning rajatavate teede alla jäävaid puid.

Keelatud on lageraie.

Võimalusel kasutada ehitusel kergeid ehitusmasinaid, alustaimestikku kahjustus oleks minimaalne.

Ehitus- ja heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada. Samuti ei tohi oluliselt muuta maapinna taset kasvavate puude lähiümbruses.

Maa-alale on planeeritud ühine puurkaev sanitaarkaitse tsooniga 50m. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Puurkaevu projekteerimise aluseks on keskkonnaministri määrus nr. 9 27.01.2003 Põhjaveevaru hindamise kord.

Igale majapidamisele on planeeritud individuaalne reovee kogumiskaev, mille tühjendamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpseid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.

Täpsed torustiku lahendused antakse edasise projekteerimise käigus.

Komplekselt kommunikatsioonide ja teedega projekteerida ja välja ehitada sademevee ja kuivendussüsteemid. Planeering teeb ettepaneku juhtida maapinnalt liigvesi ära kraavide rajamisega voolusuunaga mere poole. Arvestada tuleb ka loodusliku metsaala olemasoleva niiskusrežiimi säilitamisega.

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.

#### **4.6. Tuleohutus**

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete tulepüsivusklass TP3.

Territooriumile on planeeritud tuletõrje veevõtu kohana tiik. Juhul, kui ehitamise käigus selgub, et tiiki ei ole võimalik rajada vastavalt tuletõrjevõtu koha nõuetele, tuleb tiigi asemele paigaldada maa-alune tuletõrje veevõtu mahuti või mahutid.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

#### **4.7. Tehnovõrgud**

##### Veevarustus:

Planeeritavate kruntide varustamiseks veega rajada ühine puurkaev koos pumplaga ning veetorustik. Ühine puurkaev on planeeritud üldkasutatavale maale ehk siis krundile nr. 6. Kaevu tinglik asukoht näidatud tehnovõrkude plaanil.

Ühise puurkaevu sanitaarkaitseala on 50 m puurkaevust.

##### Kanaliseatsioon:

Kanaliseatsiooni lahenduses rajada individuaalsed kogumiskaevud. Kaevude tühjendamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Tehnovõrkude joonisel näidatud kogumiskaevude soovituslik paiknemine. Asukoha määramisel on lähtutud maapinna kõrgustest ja auto juurdepääsu vajadusest. Kogumiskaevude valikul tuleb eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.

Täpsed torustike lahendused antakse edasise projekteerimise käigus.

Sademeveekanaliseatsioon: Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse. Teed projekteerida sellise profiiliga, et sademeveed valgusid teelt teeäärsetele rohelistele aladele või kraavidesse. Täpsed tee profiilid ja sademevete ärajuhtimise lahendused anda eraldi projektiga.

Samaaegselt lahendada ka liigvee ärajuhtimine liigniisketelt krundidelt. Planeering teeb ettepaneku juhtida maapinnalt liigvesi ära kraavide rajamisega voolusuunaga mere poole. Arvestada tuleb ka loodusliku metsaala olemasoleva niiskusrežiimi säilitamisega.

##### Elekter:

Elektritoite planeerimiseks kruntidele on Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Saarte piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr. 67 29.03.2004 a.

Kruntide eeldatav peakaitsme suurus on 25 A majapidamise kohta ning pumpla peakaitse suurus orienteeruvalt 16 A.

Elektrivarustuseks on planeeritud uus alajaam, mis ühendada Soela-Murika 10 kV liiniga maakaabli kaudu.

Kõrgepinge kaabelliini trass on valitud mööda olemasolevat ja planeeritud teed kuni rajatava alajaamani. Alajaama asukoht on valitud üldkasutatavale maale ehk siis krundi nr. 6 teeäärsesse piirkonda.

Trasside ehitus ja kaevetööd tuleb kooskõlastada maaomanikega, kellede maal töid teostatakse.

Jaotus-liitumiskapid on ette nähtud kruntide piiridele ning 0,4 kV kaablid planeeritud teemaale.

Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

#### Side:

Elion Ettevõtted AS on väljastanud tehnilised tingimused nr. 2805794.

Kuna antud piirkonnas puudub Elion Ettevõtted AS i kaablivõrk ja kaugus lähima võrgusõlmeni ületab mõistliku piiri sideteenuste osutamiseks siis on võimalik kasutada statsionaarset raadiotelefoni.

Välisvõrkude tehniline lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Sideliini rajatised projekteerida võimalusel üldkasutatavale maale ehk siis krundile nr. 6.

Tööde teostamine Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonivõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto kaablijärelvalve allüksusega.

#### Soojavarustus

Soojavarustus lahendada kas elektrikütte või puukütte baasil.

## **5. SOTSIAAL - MAJANDUSLIKUD ASPEKTID**

Juhul, kui eramud asustatakse inimeste poolt, kes tulevad alaliselt valda elama, laekuvad omavalitsusele otsesed tulud maksude näol, kuid iga elamu rajamise ja asustamisega kaasnevad ka mingil määral kohaliku elu aktiivsemaks muutumine ja käivete kasv kohalikele teenuseid pakkuvatele ettevõtetele.

## **6. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE**

Kuritegevuse ulatus sõltub suuresti sellest, kas antud piirkond on kasutusel aastaringselt või ainult suvitusajal. Suvituspiirkonna probleemiks võib saada inimeste vähene liikumine talvisel ajal ning samuti on planeeritava ala ümbruskond suhteliselt hõredalt asustatud. Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal või leppida kokku mõne läheduses elava alalise elanikuga. Tulemusi annavad ka hoonetele paigaldatud turvauksed ja aknad.

## **7. ANDMED KRUNTIDE KOHTA**

### **KRUNT NR. 1.**

**Maa omanik:**

**Tomladen OÜ**

**Krundi pindala:**

**3,70 ha**

***Krundi ehitusõigus***



Krundi sihtotstarve:	Pereelamu maa 5% (katastri sihtotstarve elamumaa) Looduslik haljasala 95% (katastri sihtotstarve Maatulundusmaa)
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Ehitiste max korruselisus:	1,5 korrust
Katusekalle:	1 korruseline hoone 0- 20 kraadi 1,5 korruseline hoone 37-45 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	soovituslikult kasutada naturaalseid materjale Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

**Krundile on planeeritud jalgrada, mida mööda peab maaomanik tagama läbipääsu mereäärsele avalikult kasutatavale kallasrajale.**

**Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

1. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb Soela väina ääres**  
**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus § 161, Eesti Vabariigi Ranna ja kalda kaitse seadus § 3, § 9, § 12, Eesti Vabariigi Veeseadus §10**  
**AÕS § 161 Kallasrada**

...Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

...Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

**Ranna ja kalda kaitse seadus § 3. Ranna ja kalda ulatus hajaasustusalal**  
Ranna ja kalda ulatus 200 m.

**Ranna ja kalda kaitse seadus § 9 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused hajaasustusaladel**

Krundil kehtib 20 m veekaitsevöönd ja 200 m ehituskeeluvöönd.

**Ranna ja kalda kaitse seadus § 12 Täiendavad nõuded kahjulike mõjude piiramiseks**  
Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanikud ja valdajad on kohustatud hoidma veekogu rannad ja kaldad puhtana ning hooldama kallasrada ja tagama rajal inimestele vaba läbipääs

**Veeseadus § 10 Kallasrada**

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis

Kallasraja laius on laevatavatel veekogudel 10 meetrit.

2. Kitsendust põhjustav objekt: **Muud kitsendused**  
**Õiguslik alus Eesti Vabariigi Jäätmeseadus**

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.

**KRUNT NR. 2****Maa omanik:****Tomladen OÜ****Krundi pindala:****3,59 ha****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

Pereelamu maa 5% (katastri sihtotstarve elamumaa)

Looduslik haljasala 95% (katastri sihtotstarve maatulundusmaa)

Lubatud hoonete max arv krundil:

1

Ehitiste max korruselisus:

1,5 korrust

Katusekalle:

1 korruseline hoone 0- 20 kraadi

1,5 korruseline hoone 37-45 kraadi

Välisviimistlus materjalid:

soovituslikult kasutada naturaalseid materjale

Keelatud on kasutada naturaalseid materjale

imiteerivaid materjale

**Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb Soela väina ääres****Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus § 161, Eesti Vabariigi Ranna ja kalda kaitse seadus § 3, § 9, § 12, Eesti Vabariigi Veeseadus §10****AÕS § 161 Kallasrada**

...Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

...Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

**Ranna ja kalda kaitse seadus § 3. Ranna ja kalda ulatus hajaasustusalal**

Ranna ja kalda ulatus 200 m.

**Ranna ja kalda kaitse seadus § 9 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused hajaasustusaladel**

Krundil kehtib 20 m veekaitsevöönd ja 200 m ehituskeeluvöönd.

**Ranna ja kalda kaitse seadus § 12 Täiendavad nõuded kahjulike mõjude piiramiseks**

Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanikud ja valdajad on kohustatud hoidma veekogu rannad ja kaldad puhtana ning hooldama kallasrada ja tagama rajal inimestele vaba läbipääs

**Veeseadus § 10 Kallasrada**

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit.

2. Kitsendust põhjustav objekt: **Muud kitsendused****Õiguslik alus Eesti Vabariigi Jäätmeseadus**

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.

### **KRUNT NR. 3**

**Maa omanik:**

**Tomladen OÜ**

**Krundi pindala:**

**3,19 ha**

***Krundi ehitusõigus***

Krundi sihtotstarve:

Pereelamu maa 10% (katastri sihtotstarve elamumaa)

Looduslik haljasala 90% (katastri sihtotstarve maatulundusmaa)

Lubatud hoonete max arv krundil:

1

Ehitiste max korruselisus:

1,5 korrust

Katusekalle:

1 korruseline hoone 0- 20 kraadi

1,5 korruseline hoone 37-45 kraadi

Välisviimistlus materjalid:

soovituslikult kasutada naturaalseid materjale

Keelatud on kasutada naturaalseid materjale

imateerivaid materjale

### **Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

1. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb Soela väina ääres**

**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus § 161, Eesti Vabariigi Ranna ja kalda kaitse seadus § 3, § 9, § 12, Eesti Vabariigi Veeseadus §10**

**AÕS § 161 Kallasrada**

...Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

...Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

**Ranna ja kalda kaitse seadus § 3. Ranna ja kalda ulatus hajaasustusalal**

Ranna ja kalda ulatus 200 m.

**Ranna ja kalda kaitse seadus § 9 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused hajaasustusaladel**

Krundil kehtib 20 m veekaitsevöönd ja 200 m ehituskeeluvöönd.

**Ranna ja kalda kaitse seadus § 12 Täiendavad nõuded kahjulike mõjude piiramiseks**

Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanikud ja valdajad on kohustatud hoidma

veekogu rannad ja kaldad puhtana ning hooldama kallasrada ja tagama rajal inimestele vaba läbipääs

**Veeseadus § 10 Kallasrada**

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis

Kallasraja laius on laevatavatel veekogudel 10 meetrit.

## 2. Kitsendust põhjustav objekt: **Muud kitsendused** **Õiguslik alus Eesti Vabariigi Jäätmeseadus**

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.

### **KRUNT NR. 4**

**Maa omanik:**

**Tomladen OÜ**

**Krundi pindala:**

**2,16 ha**

***Krundi ehitusõigus***

Krundi sihtotstarve:

Pereelamu maa 15% (katastri sihtotstarve elamumaa)

Looduslik haljasala 85% (katastri sihtotstarve maatulundusmaa)

Lubatud hoonete max arv krundil:

1

Ehitiste max korruselisus:

1,5 korrust

Katusekalle:

1 korruseline hoone 0- 20 kraadi

1,5 korruseline hoone 37-45 kraadi

Välisviimistlus materjalid:

soovituslikult kasutada naturaalseid materjale

Keelatud on kasutada naturaalseid materjale

imiteerivaid materjale

### **Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundi nr. 4 ja krundi nr. 5 ühine juurdepääs avalikult kasutatavale teele**

**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"**

Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

2. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb Soela väina ääres**

**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus § 161, Eesti Vabariigi Ranna ja kalda kaitse seadus § 3, § 9, § 12, Eesti Vabariigi Veeseadus §10**

AÕS § 161 Kallasrada

...Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

...Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

Ranna ja kalda kaitse seadus § 3. Ranna ja kalda ulatus hajaasustuslal  
Ranna ja kalda ulatus 200 m.

Ranna ja kalda kaitse seadus § 9 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused  
hajaasustusaladel  
Krundil kehtib 20 m veekaitsevöönd ja 200 m ehituskeeluvöönd.

Ranna ja kalda kaitse seadus § 12 Täiendavad nõuded kahjulike mõjude piiramiseks  
Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanikud ja valdajad on kohustatud hoidma veekogu rannad ja kaldad puhtana ning hooldama kallasarada ja tagama rajal inimestele vaba läbipääs

#### Veeseadus § 10 Kallasrada

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis  
Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit.

### 3. Kitsendust põhjustav objekt: **Muud kitsendused**

#### Õiguslik alus Eesti Vabariigi Jäätmeseadus

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.

#### **KRUNT NR. 5**

**Maa omanik:**

**Tomladen OÜ**

**Krundi pindala:**

**2,05 ha**

***Krundi ehitusõigus***

Krundi sihtotstarve:

Pereelamu maa 5% (katastri sihtotstarve elamumaa)

Looduslik haljasala 95% (katastri sihtotstarve maatulundusmaa)

Lubatud hoonete max arv krundil:

1

Ehitiste max korruselisus:

1,5 korrust

Katusekalle:

1 korruseline hoone 0- 20 kraadi

1,5 korruseline hoone 37-45 kraadi

Välisviimistlus materjalid:

soovituslikult kasutada naturaalseid materjale

Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

#### **Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusiärgsete kitsendustega:**

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krundi nr. 4 ja krundi nr. 5 ühine juurdepääs avalikult kasutatavale teele**

**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**

### Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

### 2. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb Soela väina ääres**

#### **Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus § 161, Eesti Vabariigi Ranna ja kalda kaitse seadus § 3, § 9, § 12, Eesti Vabariigi Veeseadus §10**

#### AÕS § 161 Kallasrada

...Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

...Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

#### Ranna ja kalda kaitse seadus § 3. Ranna ja kalda ulatus hajaasustusalal

Ranna ja kalda ulatus 200 m.

#### Ranna ja kalda kaitse seadus § 9 Ranna ja kalda kasutamise kitsendused hajaasustusaladel

Krundil kehtib 20 m veekaitsevöönd ja 200 m ehituskeeluvöönd.

#### Ranna ja kalda kaitse seadus § 12 Täiendavad nõuded kahjulike mõjude piiramiseks

Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanikud ja valdajad on kohustatud hoidma veekogu rannad ja kaldad puhtana ning hooldama kallasrada ja tagama rajal inimestele vaba läbipääs

#### Veeseadus § 10 Kallasrada

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis

Kallasraja laius on laevatavatel veekogudel 10 meetrit.

### 3. Kitsendust põhjustav objekt: **Muud kitsendused**

#### **Õiguslik alus Eesti Vabariigi Jäätmeseadus**

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.



**KRUNT NR. 6****Maa omanik:****Tomladen OÜ****Krundi pindala:****3,60 ha****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

Looduslik haljasala 95% (katastri sihtotstarve Maatulundusmaa või üldmaa)

Tee ja tänava maa 5% (katastri sihtotstarve transpordimaa)

Lubatud hoonete max arv krundil:

-

**Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Kruntide nr. 1, 2,3, 4, 5, 6 ühine juurdepääs avalikult kasutatavale teele**

**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"**

Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavale teele või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup>. Tehnovõrgu ja -rajatise talumine**

§ 15<sup>2</sup>. Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatise) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppest maa omanikuga.

§ 14 lg 1 Tehnovõrgud ja -rajatised

1. Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ning õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitised), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab

ülemääraseid kulutusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Kitsendust põhjustav objekt: **Krundile on planeeritud ühine-puurkaev pumbamaja**  
**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi veeseadus § 28 lg 1,2,4**

**§28. Veehaarde sanitaarkaitseala**

1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

...Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevust

4. Kitsendust põhjustav objekt: **Muud kitsendused**  
**Õiguslik alus Eesti Vabariigi Jäätmeseadus**

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.

Koostas: P. Hein