

Saarlase Vara OÜ

Torni tn 7-1, 93812 Kuressaare
Tel 51 62088, fax 45 21081
MTR EEP 000691

Tellija: Megateam OÜ


Töö nr 30-07

**SAARE MAAKOND, LEISI VALD
KARJA KÜLA**

LEPIKU

DETAILPLANEERING

Planeerija: Raivo Kaseorg



Kuressaare 2007

LEPIKU DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PRINTSIIBID JA PIIRANGUD PLANEERIMISEKS
5. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 5.1 Üldlahendus
 - 5.2 Planeeringuga hõlmatava maaüksuse sihtotstarve ja ehitusõigus
 - 5.3 Keskkonnakaitselised aspektid
 - 5.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 5.5 Tehnovõrgud
 - 5.6 Kuritegevuse riskide ennetamine
6. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
7. KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

B JOONISED

- | | | |
|----------------------|---------|------|
| 1. Tugiplaan | M 1:500 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:500 | DP-2 |

C LISAD

- Leisi Vallavalitsuse 26.11.2007. a korraldus nr 289 detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse korralduse nr 289 lisana väljastatud lähteseisukohad

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Leisi vallas, Karja külas. Planeeringualaks on Lepiku (katastritunnus 40301:006:0319, katastriüksuse suuruseks 7,59 ha) maaüksusest ca 1 ha suurune osa. Planeeringu algatajaks on Leisi vallavalitsus. Planeering on algatatud 26.11.2007 vallavalitsuse korraldusega nr 289. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on katastriüksusele vähitiikide rajamine, maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine (veekogude ja transpordimaa määramine), kinnistule ehitusõiguse määramine (vähitiikide ja liikumisteede rajamiseks), juurdepääsuteede määramine, kujade, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Leisi vallavalitsuse 26.11.2007. a korraldus nr 289 detailplaneeringu algatamise kohta
- Leisi vallavalitsuse korralduse nr 289 lisana väljastatud lähteülesanne
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud Hadwest OÜ 2006. a)

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Leisi vallas, Karja külas. Lepiku maaüksus paikneb Leisi valla keskosas, Leisi jõe paremkalda piirkonnas tasase pinnamoega alal, kus on tegemist valdavalt avatud põllumajandusmaastikuga. Karja küla tihehoonestusala jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele ning Angla küla sama kaugele. Planeeringuala vastas, Leisi jõe vasakkaldal paikneb Jõetaguse maaüksus ning põhja pool, Kraavi maaüksus. Lepiku ja Jõetaguse maaüksuse omanikuks on Ülejõe vähi- ja kalakasvanduse OÜ juhataja Aare Nõmm.

Lepiku katastriüksus piirneb Kraavi, Saare ja Jõetaguse (teisel pool jõge) maaüksustega.

Seoses Lepiku maaüksuse piirnemisega Leisi jõega, kehtib terve kinnistu läänepoolsel osal 50 m ulatuses ranna ja kalda ehituskeeluvöönd.

Vaadeldava ala maastikuline eripära tuleneb tema paiknemisest savika pinnakattega alal. Maakasutuse ja sellest tuleneva maastikuilme kujunemisel on peamiseks looduslikuks mõjuteguriks olnud pinnakate ja veelud, mis määravad ära teiste maastikukomponentide iseloomu. Planeeringualast moodustab ca 90% põllumaa ning 10% rohumaa. Detailplaneeringu alal kaitsealuseid taimeliike ei leidu. Domineerivalt liivsavist ja savist koosnev pinnakate ei põhjusta arvestatavaid maastikulise struktuuri erinevusi – tegemist on üpris ühetaolise endise põllumajandusmaaga, mida siiani aktiivselt kasutati. Planeeritav ala on hoonestamata.

4. PRINTSIIBID JA PIIRANGUD PLANEERIMISEKS

Detailplaneeringu lähtepositsiooniks tuleb lugeda maaomaniku soove, olemasolevaid lähtematerjale, omavalitsuse seisukohta, eelkõige aga olemasolevat situatsiooni looduses ning planeeringu lahendusettepaneku väljatöötamise alustamise hetkel kehtivaid seadusi ja muid õigusakte.

Lähtudes eelnevast on planeerimislahenduse juures arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- krundi piirist 4 m ehituspiiranguala;
- Leisi jõe ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- Leisi jõe ranna ja kalda veekaitsevöönd 10 m;
- Leisi jõe ranna ja kalda kallasrada 4 m;
- jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivale seadusandlusele;

5. PLANEERIMISLAHENDUS

5.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on katastriüksusele vähitiikide rajamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine (veekogude ja transpordimaa määramine), kinnistule ehitusõiguse määramine (vähitiikide ja liikumisteede rajamiseks), juurdepääsuteede määramine, kujade, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringualale nähakse koos tiikide rajamisega ette teenindusteede ja tehnovõrkude paigutuse lahendamine.

Planeeringualale on ette nähtud 3 vähitiigi rajamine, tiikide kogupindalaks on ca 0,3 ha. Vähitiikide optimaalseks sügavuseks peetakse 2 m, kuid see võib olla isegi alla 0,8 m. Vähitiike kasutatakse ainult noorvähkide kasvatamiseks, kus toimub vähkide välja püüdminepeale ühe aastaseks saamist. Vähkide hea tervisliku seisundi saavutamiseks on vaja tagada vähkide jaoks tiigi veepuhastus, mis arvestab vähiliigi spetsiifilisi nõudlusi.

Kokku moodustab tiikide pindala ca 0,3 ha, mis katab planeeringuala kogupindalast 25%. Selle näitaja järgi on tegemist piisavalt efektiivse maakasutusega, sest väikeste tiikide või basseinate korral ei tohiks nende kogupindala olla üle 50% kalakasvanduse tootmisala pindalast. Vastasel korral on raskendatud teenindusteede ja rajatiste kasutamine.

Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult ehitusalal kuhu rajatakse tiigid, seal tuleb säilitada või uuesti rajada võimalikud looduskooslused, kus säilib või tekib uuesti putukate jt elusolendite loomupärane vajalik looduskooslus.

Tiikide kaevamisel ning teenindusteede rajamisel muudetakse maapinna looduslikku reljeefi, kuid maksimaalne erinevus algse maapinna kõrgusega ei ole rohkem kui 1,0–1,5 meetrit. Reljeefi ümberkujundamisega tuleb tagada sademevee vaba äravalgumine, mis vertikaalplaneerimisega on lihtsasti lahendatav ega põhjusta kahjulikku keskkonnamõju.

Planeeritud tegevus ja tarbitavad loodusressursi mahud:

1. Kokku ehitatakse 3 tiiki, ühe tiigi pindala umbes 900-1100 m², tiikidealune pind on ca 0,3 ha; ühe tiigi maht ca 800-1000 m³, tiikide maht kokku ca 2 800 m³.
2. Arvutuslik magevee tarve suveperioodil (ajavahemik 01.04-30.09) on 1,5–5,5 m³/d, talvisel poolaastal 0,5–1.6 m³/d. Tiigid täidetakse kevadise suurvee ajal. Veega varustamine toimub Jõetaguse vähitiikide pumpla süsteemiga.
3. Veevajadus aurumise kompenseerimiseks kahe tiikide süsteemi peale kokku oleks suveperioodil (ajavahemik 01.04-30.09) on 10,5–41 m³/d, talvisel poolaastal 1,5–10,6 m³/d.

5.2 Planeeringuga hõlmatava maaüksuse sihtotstarve ja ehitusõigus

Kinnistu nimi ja suurus	DP sihtotstarve	Katastri sihtotstarve
Lepiku 0,73 ha	Looduslik veekogu, tehis-veekogu (V) Kergliiklusmaa (LK) Maatulundusmaa (M)	Veekogude maa (V) 50% Transpordimaa (L) 25% Maatulundusmaa (M) 25%

Planeeritaval alal on kavandatud arendusalaks osa krundist, kuhu tohib rajada vähitiike, juurdepääsuteid jms. Lisaks on alale kavandatud paigutada prügikonteiner.

Kallasrada määratakse antud detailplaneeringuga jätkuvalt avaliku kasutusega alaks.

5.3 Keskkonnamõju aspektid

Kuna Ülejõe detailplaneeringuga koos koostati keskkonnamõju eksperthinnang. Selles on paljudele keskkonna alastele küsimustele vastatud. Nendest lähtutakse ka selle detailplaneeringu lahendamisel.

Keskkonnamõju eksperthinnang käsitles järgmisi küsimusi:

1. Milline on pinnase veejuhtivus tiikide rajamissügavusel ja 50 cm allpool;
2. Tiikidest ümbritsevasse pinnasesse väljaimbuva vee kogused ja selle alusel täiendava isolatsiooni kasutamise vajadus;
3. Kui suured on tiikide täitmise ajal Leisi jõest võetava vee kogused;
4. Milliseid vahendeid kasutatakse tiikidest Leisi jõkke tagasijuhitava vee puhastamisel ja vajadusel ka vähikatku leviku tõkestamisel;
5. Kui suur on vee korduvkasutusel väljafiltreeritud hõljumi kogused ja kuidas neid edasi kasutatakse.

Veevõtt Leisi jõest

Käesoleva detailplaneeringuga on veevõtt vähitiikide jaoks kavandatud Leisi jõest Ülejõe vähitiikidega ühtse süsteemiga, kuna tiike täidetakse harva ja veejuurde andmist on vaja ainult aurumise kompenseerimiseks.

Heitvee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga on ette nähtud heitvee ärajuhtimine Leisi jõkke. Heitvee sisselasu kaugus jõe suudmest on 7,3 km. Kuna vähitiikidest juhitakse ära tinglikult puhast heitvett, siis piisab liivafilter puhastusseadmetest.

Vee erikasutusluba

Vastavalt veeseadusele § 8 tuleb taotleda vee erikasutusluba, kui võetakse vett pinnaveekogust rohkem kui 30 m³ ööpäevas.

5.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringuga hõlmatavale alale on juurdepääs planeeritud Lepiku kinnistutalu hoonetele juurdepääsu teelt. Kuna kinnistutel on sama omanik, ei ole tee kulgemist maaomanikuga kooskõlastada vaja.

Tiikide teenindamiseks on ette nähtud tihe teedevõrgustik, laiusega 4 m. Samu teid saavad kasutada nii teenindus- kui operatiivautod.

5.5 Tehnovõrgud

Tiikide veega varustamine Jõetaguse vähitiikidega ühisest pumplast, mis on eelnevalt kooskõlastatud ja piisavalt võimas.

Kalatiikide heitveed on planeeritud kulgema kõik ühte kohta, suublaks Karja jõgi, vahetult enne seda tuleb vee proovivõtukoht.

Heitveed lahendada kogumis- ja jaotuskaevude, -torustiku baasil, kust veed juhitakse edasi suublasse. Jaotustorustiku projekteerimisel näha ette piisavalt torustiku sulgemis- ja tühjenduskohti. Täpsemad tehnoloogilised variandid ja parameetrid selgitada välja vastava projektlahendusega.

Elektrivarustuse saab uuest planeeritavast Lepiku talu mõõtekapist, mis on kavandatud panna tallu kulgeva kruusatee äärde, kurvi juurde. Sideühendust antud planeeringuga ei kavandata. Samast postalajaamast hakkab liinivarustus kulgema ka mõlemasse naabertallu – Saare ja Kraavi tallu (liinid kulgevad mööda teeservi).

5.6 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline tootmisala hea valgustus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissebustumise ja muude kuritegude riski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on antud planeeringus kavandatud tegevustel heaks variandiks võtta koer territooriumi valvajaks; vajadusel saab lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada kompleksile signalisatsiooniga turvasüsteem.

7. KRUNTIDE SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED

Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine; /-/;
- 13) servituutide vajaduse määramine; /-/.

Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

"Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

"Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd" – looduskaitseaduse § 38

- (1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on: /-/
- 4) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit; /-/
- (3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
- (5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:
 - 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
 - 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
 - 3) ranna kindlustusrajatisele;
 - 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
 - 5) kalakasvatusehitisele; /-/
 - 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;
 - 9) sillale;
 - 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale; /-/.

"Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonivõrk, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

„Vee erikasutus” – veeseaduse § 8

- (1) Vee erikasutuseks peab kasutajal olema tähtajaline luba ja võõra maa kasutamise korral ka maaomaniku nõusolek.
- (2) Vee erikasutusluba peab olema, kui:
- 1) võetakse vett pinnaveekogust, sealhulgas ka jää võtmise korral enam kui 30 m³/ööpäevas;
 - 2) võetakse põhjavett rohkem kui 5 m³ ööpäevas; /-/
 - 4) juhitakse heitvett ja teisi vett saastavaid aineid suublasse;
 - 5) toimub veekogu tõkestamine, paisutamine, veetaseme alandamine või hüdroenergia kasutamine;
 - 6) toimub veekogu süvendamine või veekogu põhja pinnase paigaldamine; /-/
 - 9) vee kasutamisel muudetakse vee füüsikalisi või keemilisi või veekogu bioloogilisi omadusi.

„Vee erikasutusluba ja ajutine vee erikasutusluba“ – veeseaduse § 9

- (1) Vee erikasutusõigus tekib tähtajalise vee erikasutusloa alusel. /-/
- (5) Vee erikasutusloa annab vee erikasutuse asukoha keskkonnateenistus. /-/
- (7) Vee erikasutusloa kirjaliku taotluse esitab taotleja vee erikasutusloa andjale, mille alusel vee erikasutusloa andja teeb otsuse keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise kohta. Vee erikasutusluba antakse kuni viieks aastaks. Vee erikasutusloa andmise või sellest keeldumise otsus tehakse vee erikasutusloa taotlejale teatavaks posti teel või elektrooniliselt kolme kuu jooksul, arvates taotluse menetlusse võtmise kuupäevast. /-/
- (14) Vee erikasutusloa ja ajutise vee erikasutusloa andmise, muutmise ja kehtetuks tunnistamise kord, loa taotlemiseks vajalike materjalide loetelu ja loa vormid kehtestatakse keskkonnaministri määrusega.

Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmeäitluseeskirju, Leisi valla üldplaneeringut ning ehitusmäärust.

Koostaja: Raivo Kaseorg

