

Tellijä: P.P. Ehitusjärelvalve OÜ

Täitja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Rohu tn 5  
93819 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist .....

Vastutav arhitekt: Terje Truuma .....

Koostas: Pille Hein .....

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	10
	joonised	4

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

#### 1. ÜLDOSA

##### 1.1 LÄHTESITUATSIOON

###### 1.1.1 Lähtematerjalid

###### 1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

###### 1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

###### 1.1.4 Üldplaneeringuga arvestamine

##### 1.2 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

##### 1.3 KRUNDIJAOTUS

##### 1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

##### 1.5 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

##### 1.6 PLANEERITAV TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

##### 1.7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

###### 1.7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

###### 1.7.2 Jäätmekäitlus

###### 1.7.3 Tuleohutus

###### 1.7.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

#### 2. ELLURAKENDAMISE KAVA PÕHIMÕTTED

### JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Tehnovõrkude skeem M 1:500	leht 4

## LAUGU KÜLAS PÖLLUÄÄRE KINNISTU DETAILPLANEERINGU

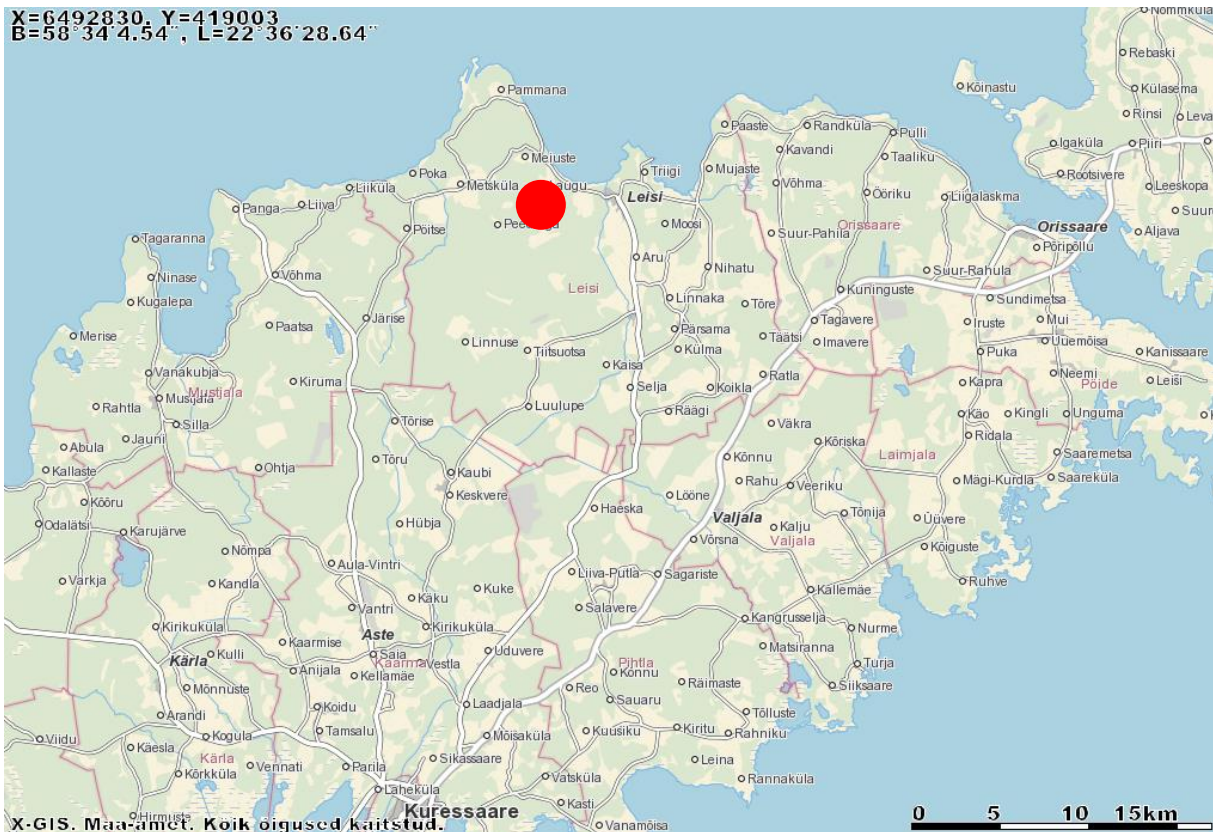
### S E L E T U S K I R I

#### 1. ÜLDOSA.

**Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala asub Leisi vallas Laugu külas

Planeeritava ala suurus ca 2,2 ha.



 planeeritava ala asukoht

#### Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Kinnistu jagamine ja nelja elamukrundi moodustamine.
- Krundi kasutamise sihtotstarbe määramine
- Ehitusõiguse määramine.
- Krundi hoonestusala piiritlemine
- Juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine
- Kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.1 LÄHTESITUATSIOON

### 1.1.1 Lähtematerjalid

- Leisi Vallavalitsuse korraldus nr. 2-3/192-1 18.10.2013 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
- Leisi valla üldplaneering.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Geodeesiabüroo OÜ, august 2013 töö nr G-38\_13).
- Elektrilevi OÜ saarte regioon poolt 19.11.2013 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 215195.

### 1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala on hoonestamata. Kinnistu sihtotstarve on elamumaa. Planeeringuala piirneb idast Laugu – Nurme teega. Kinnistu loodenurka läbib erakinnistuid läbiv tee, mis on mitmele majapidamisele juurdepääsuteeks. Ülejäänud osas piirneb Põlluääre maaüksus eramaadega. Lähim hoonestus asub Lepiku, Merikajaka ja teisel pool Laugu – Nurme teed asuvatel Koorejaama ning Kaubi maaüksustel.

Kinnistu keskel paikneb 0,68 ha metsamaad, ülejäänud maa-ala on suhteliselt lage.

Juurdepääs kinnistule Laugu – Nurme teelt.

Maa-alal paiknevad 10 kV ja madalpinge õhuliin.kõrg- ja madalpinge maakaablid.

### 1.1.3 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 03.06.2013	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Põlluääre	P.P. Ehitusjärelvalve OÜ	1,98 ha	Elamumaa 100%	40301:003:0334	3500934/

### Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Metsaseadus	0,68 ha	Leisi vald	Planeeringualal paiknev metsamaa
Asjaõigusseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.	2 m madalpinge õhuliinist, 10 m 10 kV õhuliinist	Elektrilevi OÜ	Põlluääre maaüksusel paiknevad madalpingeõhuliin ja 10 kV õhuliin

### 1.1.4 Üldplaneeringuga arvestamine

Käesolev detailplaneeringu lahenduseettepanek on kooskõlas Leisi valla üldplaneeringuga.

## 1.2 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Käesolevaga on tehtud ettepanek moodustada Põlluääre kinnistust neli üksikelamu maa krunti.

Uutele moodustatavatele maaüksustele on kavandatud ühepere elamu koos majandushoonetega.

### Krunt 1, 2, 3, 4 ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4 (elamu + 3 abihoonet)
Maksimaalne hoonete alune pind:	400 m <sup>2</sup> (sellest elamu kuni 150 m <sup>2</sup> , )
Hoone korruselisus	elamu 2, abihooned 1
Hoone kõrgus	elahoone 9 m, abihooned 5 m
Harjajoon	soovituslikult paralleelne või risti juurdepääsuteega
Katusekalle	37-45
Välisviimistlus materjalid:	keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (näiteks plast, tehiskivi). Kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale (looduslik kivi, silikaat-, põletatud või toorsavist tellised, hõõveldatud või hõõveldamata laudis, jmt).

### Olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused

Hoonestatavad alad markeeritud põhijoonisel. Hoonestatavate alade määramisel on lähtutud 0,4 kV ja 10 kV õhuliini kaitsevööndist, tuletõrje kujadest, olemasolevast ja planeeritavast teest ning olemasolevast metsaalast.

Hoonestuse arhitektuurilised lahendused kavandada vastavalt lähipiirkonnas välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegses võtmes, vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva miljööga. Krundile planeeritud hooned peavad moodustama ühesuguse arhitektuuri ja materjalikäsitleusega hooneterühma.

Vältima peaks sama maja (või lähestikku asetsevate majade) puhul väga väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab väga ebakorrapärase ja läbimõtlematu mulje.

Värv hoone fassaadidel ja piiretel peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone.

Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega. Enne hoonete projekteerimist on kohalikul omavalitsusel õigus väljastada arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused.

Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras.

Ehitusprojektid koostada vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele.

### Liikluskorraldus

Juurdepääsud kruntidele on kavandatud olemasolevalt Laugu – Nurme teelt. Juurdepääsutee lõppu kavandatud tagasipöörde koht.

Tee minimaalne laius 4,5 m (3,5 teekate + 0,5 m teepeenrad). Täpsed lahendused anda tee ehitusprojektiga.

Juurdepääsuks kruntidele sõlmida teeservituutide lepingud.  
Parkimine lahendada kruntide siseselt vastavalt vajadusele.

### Haljastus ja piirded

Põlluääre kinnistul esineb 0,68 ha ulatuses metsamaad. Metsamaale on kavandatud juurdepääsutee, osa Krunt 3 hoonestusalast ning suurkaev koos pumpa ja teeninduspääsuteega. Ülejäänud osas on planeeritud mets säilitada.

Uut haljastust võib rajada igale krundile vastavalt krundiomaniku maitsele ja soovile. Haljastuse lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Krundi piirile võib kuid ei pea rajama piirdeaedaid. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on maksimaalselt 1,5 m.

## 1.3 KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Maakasutuse sihtotstarve
Põlluääre	1,98 ha	Elamumaa 100%	Krunt 1	5073	Üksikelamumaa 100% Katastri sihtotstarve elamumaa 100%
			Krunt 2	4986	Üksikelamumaa 100% Katastri sihtotstarve elamumaa 100%
			Krunt 3	4900	Üksikelamumaa 100% Katastri sihtotstarve elamumaa 100%
			Krunt 4	4813	Üksikelamumaa 100% Katastri sihtotstarve elamumaa 100%

## 1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt 1	Krunt 2, 3, 4	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 345 m <sup>2</sup>
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	ca 245 m <sup>2</sup>
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	ca 75 m <sup>2</sup>
Krunt 2	Krunt 1, 3, 4	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 345 m <sup>2</sup>
Krunt 3	Krunt 1, 2, 4	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 240 m <sup>2</sup>

	Lepiku mü 40301:003:0240 Tamme mü 40301:003:0236 Vana-Lepiku mü 40301:003:0334	Reaalservituut	Olemasolev juurdepääsutee	ca 160 m <sup>2</sup>
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	ca 175 m <sup>2</sup>
	Veetorustiku ja puurkaevu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud puurkaev koos pumplaga ja veetorustik	ca 400 m <sup>2</sup>
Krunn 4	Krunn 1, 2, 3	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 200 m <sup>2</sup>
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	ca 25 m <sup>2</sup>

### 1.5 PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Metsaseadus	0,68 ha	Leisi vald	Planeeringualal paiknev metsamaa
Asjaõiguseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.	2 m madalpinge õhuliinist, 10 m 10 kV õhuliinist	Elektrilevi OÜ	Põlluääre maaüksusel paiknevad madalpingeõhuliin ja 10 kV õhuliin
Veeseadus	10 m puurkaevust	Keskkonnaamet	Planeeringualale kavandatud puurkaevu sanitaarkaitsekuja
Vabariigi Valitsuse 01.01.2002 määrus nr 171 „Kanaliseerimisprojektide veekaitseõhuded <sup>14</sup> “	5 m omapuhastist	Leisi vald	Krunnidele 1, 2, 3, 4 planeeritud biopuhasti sanitaarkaitsekuja
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.	1 m elektrikaabli välisseinast ja 2 m jaotusseadme seinast	Elektrilevi OÜ	Krunnidele 1, 3, 4 planeeritud maakaabel, ja elektrikapid

## 1.6 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### Veevarustus:

Uute hoonete varustamiseks veega on planeeritud üks ühine puurkaev. Sanitaarkaitsekuja on vähendatud 12.02.2014 Keskkonnaameti korraldusega HLS 1-15/14/53 10 m raadiuseni puurkaevust. Kavandatud maksimaalne veetarbimine ööpäevas on ca 2,3 m<sup>3</sup>.

Puurkaevust on planeeritud veetorustikud kruntideni.

Arvutamisel kasutatud ET-1 1001-0193 Vee tarbimisnorme.

Aluseks on võetud kõige ligilähedasem veetarbimisnorm, mis on vee tarbimine tsentraliseeritud kuumaveevarustusega duššidega korterites 190 l kasutaja kohta. Maksimaalse kasutuse korral on veetarbimine 12x190 l = 2250 l/ööpäevas. Keskmiseks pere suuruseks on arvestatud 3 inimest.

Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga.

### Kanaliseatsioon:

Keskkonnaameti andmetel asub planeeritav ala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Olmereovesi jaotatakse tinglikult majapidamisreoveeks (so pesu-, kumblus- ja köögivesi) ehk tema hallika värvuse tõttu nn halliks veeks ja WC-veeks/vesikloseti veeks/käimlareoveeks ehk kõrge reostusastme tõttu nn mustaks veeks (Saare maakonna hajaasustuste üksikmajapidamiste reovee käitlemisviiside määraja UÜ Tukat, TTÜ Kuressaare Kolledž).

Planeeritaval alal reovee ärajuhtimiseks on kolm võimalust:

1. Eraldada hallvesi ja mustvesi. Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt. Hallvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse. Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“.
2. Igale krundile paigaldada biopuhasti ning puhastatud reovesi immutada pinnasesse. Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“.
3. Kruntidele paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga.

### Sademeveekanaliseatsioon:

Sademeveed juhtida maapinnakalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse. Vajadusel rajada kraav või sademeveetoru kuni olemasoleva kraavini. Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga.

### Elekter:

Elektrivõrguga liitumiseks on 19.11.2013 Elektrilevi OÜ saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 215195. Krundi orienteeruv peakaitse on 25A. Vastavalt tehnilistele tingimustele on elektrienergiaga varustamine kavandatud Tarbijate varustamine elektrienergiaga on kavandatud Laugu kaatri alajaamast. Laugu kaatri alajaama fiidri F2 õhuliini mastist nr 4 on planeeritud maakaabelliin liitumiskilpideni. Liitumiskilbid on kavandatud kruntide piirile juurdepääsutee maa-alale. Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga.



### Soojavarustus

Hoonete kütteks on lubatud kasutada lokaalset kütet katlamaja või ahju- või kaminakütet, õhk- või maasoojuspumpasid või elektrikütet. Samuti võib kasutada päikesepaneele.

### Side

Sideühenduse saamiseks küsida pakkumised erinevatelt sideteenust pakkumatelt ettevõtetelt.

## **1.7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID**

### **1.7.1 Keskkonnanakitselised tingimused**

- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole tähdeldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Planeeringualal ei kavandata Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.
- Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete kütteks on lubatud kasutada lokaalset kütet katlamaja või ahju- või kaminakütet, õhk- või maasoojuspumpasid või elektrikütet. Samuti võib kasutada päikesepaneele. Hoonete kütmine ei tekita oluliselt suuremat õhusaastet piirkonnas.
- Kruntidele on planeeritud ühine puurkaev sanitaarkaitsekujaga 10 m.
- Planeeritaval ala reovee ärajuhtimiseks on kolm võimalust:
  1. Eraldada hallvesi ja mustvesi. Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt. Hallvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse.
  2. Igale krundile paigaldada biopuhasti ning puhastatud reovesi immutada pinnasesse.
  3. Kruntidele paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- Sademeveed juhtida maapinnakalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse. Vajadusel rajada kraav või sademeveetoru kuni olemasoleva kraavini.

### **1.7.2 Jäätmekäitlus**

Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

Jäätmete käitlemisel lähtuda Leisi Vallavolikogu 20.12.2010 määrusest nr 23 Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri ning 21.03.2011 Leisi Vallavolikogu poolt kinnitatud määrusest nr 4 Muhu ja Ida-Saaremaa ühine jäätmekava 2011 - 2015.

### **1.7.3 Tuleohutus**

Elamu kuulub ehitise kasutusotstarbe järgi I kasutusviisiga hoonete hulka.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Planeeritavate kruntide tuletõrjeveega varustamiseks on Krundile 1 planeeritud tuletõrje veevõtu kohana pinnasevee toitega lahtine tiik. Tiigi maht ja sügavus peab olema nii, et pidevalt oleks tagatud tiigis (ka talvel) vajalik kättesaadav vee hulk. Minimaalne veehulk 50 m<sup>3</sup>. Juhul kui tiigis ei suudeta tagada aastaringelt vajalikku veehulka, tuleb rajada samas mahus veevõtumahuti.

Kinnistuomanikud peavad tagama aastaringse juurdepääsu veevõtukohani. Tuletõrjevervarustuse projekteerimisel arvestada EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Hoone projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded ning

#### **1.7.4 Kuritegevuse riskide ennetamine**

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002.a.

Hea nähtavus ja valgustus vähendavad sissemurdumiste, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumiste riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdumiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski.

## **2. ELLURAKENDAMISE KAVA PÕHIMÕTTED**

Peale planeeringu kehtestamist Leisi Vallavalitsuse poolt saab Põlluääre mü jagada planeeringu järgseteks kruntideks. Planeeritavate maaüksuste jagamise korraldab ja finantseerib huvitatud isik.

Koostada hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega

Taotleda ehitusload.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Viimases etapis rajada haljastus ja vajadusel asfalteerida teed.

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotleda ehitistele kasutusload.