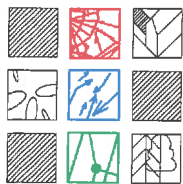




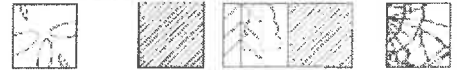
**SAARE MAAKOND
LEISI VALD
LAUGU KÜLA
HARJAKA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**



OÜ HARTAL PROJEKT
Planeeringute koostamine ja konsultatsioon

**Töö nr 00200
2007**

OÜ HARTAL PROJEKT



**SAARE MAAKOND
LEISI VALD
LAUGU KÜLA, HARJAKA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Töö nr 00200

2008

SAARE MAAKOND LEISI VALD LAUGU KÜLA, HARJAKA
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Töö nr 00200

Detailplaneeringu koostas:

OÜ Hartal Projekt
Reg nr 11333963
MTR reg nr EEP001111



Spordi 7 -16, Tallinn
tel 5067383
hartal@hartal.ee

Arhitekt: Ain Koit
Planeerija: Tanel Türk *T. Türk*
Projektijuht: Tanel Türk *T. Türk*

Detailplaneeringu tellija:

Erki Kuusk
tel 56212000
erkikuusk@hotmail.ee

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Erki Kuusk".

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
 - 1.1 Planeeritav maa-ala
 - 1.2 Detailplaneeringu koostamise alused
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
 - 3.1 Situatsiooni kirjeldus
 - 3.2 Maaomand planeeritaval alal
 - 3.3 Saare Maakohtu kinnistusosakonna väljavõte
 - 3.4 Fotod planeeritavast maa-alast
4. PLANEERINGU LAHENDUS
 - 4.1 Planeeritava ala krundijaotus
 - 4.2 Hoonestus
 - 4.3 Piirded
 - 4.4 Haljastus ja heakord
 - 4.5 Liikluskorraldus
 - 4.6 Keskkonnakaitse
 - 4.7 Jäätmekäitlus
 - 4.8 Tuleohutus
 - 4.9 Tehnovõrgud
 - 4.9.1 Vesi
 - 4.9.2 Kanalisatsioon
 - 4.9.3 Sademevee äravool
 - 4.9.4 Elekter
 - 4.9.5 Küte
5. SELETUSKIRJA LISAD
 - Lisa 1 Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna väljavõte nr 38062007
 - Lisa 2 Osaühing Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 120487

JOONISED

1. ASUKOHASKEEM
2. SITUATSIOONISKEEM
3. TUGIPLAAN M 1 : 1000
4. PÕHIJONIS M 1 : 1000

KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Planeeritav maa-ala

Planeeritav maa-ala asub Saare maakonnas Leisi vallas Laugu külas ning hõlmab Harjaka kinnistut.

1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Leisi Vallavalitsuse 14. mai 2007 korraldus nr 105 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Leisi valla üldplaneering
- Planeerimisseadus
- Veeseadus
- Looduskaitseadus
- Jäätmeseadus
- Ehitusseadus
- Geodeetiline alusmöödistus (koostatud juunis 2007, OÜ Kolmdee)

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- Kinnistu maakasutus sihtotstarbe muutmine, kinnistu kruntideks jagamine, tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine;
- Planeeritaval maa-alal teekaitsevööndi vähendamine 15 meetrini;
- Juurdepääsuteede, heakorra ja haljastuse ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine;
- Detailplaneering on aluseks edasisele projekteerimisele.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Situatsiooni kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Saare maakonnas Leisi vallas Laugu külas Harjaka maaüksusel. Planeeritava maa-ala asub Leisi alevikust ca 5 km kaugusel. Ala on suhteliselt hästi varustatud juurdepääsu teedega – kinnistu edela küljel kulgeb kruusakattega Leisist Mestkülla suunduv maantee, mis perspektiivis saab ka musta tolmuva teekatte.

Käesoleval ajal läbib kinnistut kirde-edela suunal pinnaskattega tee. Kinnistu kirde küljel asub Parasmetsa laht.

HARJAKA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeritava maaüksuse suurus on 4,86 ha. Suurema osa kinnistust moodustab madal ja niiske rannaniit. Planeeritav ala on kerge langusega Parasmetsa lahe poole. Kinnistu lõuna ja lääne külge jääb valdavalt männi- ja lehtpuumets.

Planeeritavast maa-alast on rohumaa 0,22 ha, metsamaa 2,11 ha, muu maa 2,53 ha. Hoonestus planeeritaval maa-alal puudub. Käesoleval ajal on kinnistu maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Planeeritav maa-ala külgneb maatulundusmaa sihtotstarbega Tammemere kinnistu katastriüksuse tunnus 40301:003:0231) ja Tiigi kinnistuga (katastriüksuse tunnus 40301:003:0231).

3.2 Maaomand planeeritaval alal

Planeeritaval alal asuv kinnistu:

Aadress	Pindala ha	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Saaremaa Leisi Vald Laugu küla Harjaka	4,86 ha	40301:003:0231	Maatulundusmaa	1. Erki Kuusk 2. Osühing Revalteks

3.3 Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna väljavõte

Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna väljavõte reg. nr 38062007. Väljavõte lisatud seletuskirja lõppu.

3.4 Fotod planeeritavast maa-alast

Foto nr 1 vaade planeeritavale maa-alale lõunasuunast (Leisist Metskülla suunduva maantee poolt)



Foto nr 2 vaade planeeritava maa-ala ida-põhja suunal



Foto nr 3 vaade Parasmetsa lahe poolt planeeritavale maa-alale



Foto nr 4 vaade planeeritavale maa-alale



4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1 Planeeritava ala krundijaotus

Planeeringuga nähakse ette planeeritava maa-ala jagamine kolmeks elamumaa krundiks ja üheks maatulundusmaa krundiks.

Krundid on planeeritud suurusega 11949 -12571 m².

HARJAKA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Krunt positsioon 1 planeeritud suurus on 11949 m², planeeritud maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa;

Krunt positsioon 2 planeeritud suurus on 11996 m², planeeritud maakasutuse sihtotstarve elamumaa;

Krunt positsioon 3 planeeritud suurus on 12115 m², planeeritud maakasutuse sihtotstarve elamumaa;

Krunt positsioon 4 planeeritud suurus on 12571 m², planeeritud maakasutuse sihtotstarve elamumaa.

4.2 Hoonestus

Lubatud maksimaalne hoonete arv krundil:	1
Maksimaalne ehitusalune pind:	95 m ²
Ehitiste maksimaalne kõrgus maapinnast:	8 meetrit
Katusekalle:	37° - 45°
Harjajoon:	vaba
Katusekatte materjal:	sindel, laast, pilliroog, kivi; keelatud on kasutada plekki ja eterniiti
Välisviimistluse materjalid:	puit, klaas, kivi, keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine (näiteks plastikvooder, plastikaknaid jne)
Tulepüsivusklass:	TP3

Kruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Uushoonestus peab olema Eesti taluarhitektuurile omane ning keskkonda sobiv. Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega. 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 tööprojektile.

4.3 Piirded

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 lattaedu. Piirete rajamisel tuleb arvestades eelkõige maastikukujunduslikke ja pärandkultuurmaastiku toimimist tagavate nõuetega. Kiviaia puhul ei tohiks aed olla kõrgem kui 1 – 1,2 meetrit.

Piirdeid võib rajada krundi piirile või sissepoole krundi piirist ning hoonet ümbritseva õueala ümber. Moodustavaid krunte või elamualasid piiramine igast küljest aiaga ei ole kohustuslik.

Piirded ei tohi takistada kallasrajal liikumist.

4.4 Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga. Väljaspool õueala olev maaala säilitada senisel kujul, lubatud vaid rannaniidu hooldamine ja metsaaluse korrastamine.

Uut haljastust võiks rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse ning haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale.

4.5 Liikluskorraldus

Planeeritava maa-ala kõrval kulgeb Leisi Mustjala maantee, millelt lahendatakse ka pääsud planeeritavatele kruntidele. Ühe mahasõiduna säilitatakse olemasolev mahasõit kruntide 2 ja 3 juurde. Krundile nr 4 tagatakse juurdepääs uue teega, mööda kinnistu Leisi asula poolset sihti. Mere äärde pääsu tagamiseks on jalakäijate jaoks kavandatud avalik juurdepääsu tee. Selleks on planeeringus kavandatud servituudi vajadusega ala piki krundi positsioon 1 läänekülge.

4.6 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumine lahendatakse vastatavalt Jäätmeseadusele. Planeeritaval alal on planeeritud igale krundile eraldi jäätmekonteiner. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ja vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, peavad paiknema selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased.

Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

4.7 Keskkonnakaitse

Metsaalale ehitamisel tuleb täpsustada raieplaan hooneprojekti koosseisus eraldi. Soovitav on likvideerida vaid hoonestusala alla ja hoone ümbruses kuni 10 meetri raadiuses ning rajatavate teede alla jäävad puud. Lageraie on keelatud. Võimalusel kasutada ehitusel kergeid ehitusmasinaid, et alustaimestiku kahjustus oleks minimaalne. Ehituse ja heakorra tööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada, samuti ei tohi muuta oluliselt maapinna taset kasvavate puude lähiümbruses. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel, vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Puurkaevu projekteerimise aluseks tuleb võtta keskkonnaministri 30. jaanuari 1997 määrusega nr 8 kehtestatud „Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitsekorra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise kord“.

Kogumiskaevude valikul tuleb eelistada selleks ettenähtud tüüpeid valmis mahuteid, muud lahendused on lubatud vaid erandina ja vastava projekti alusel.

4.8 Tuleohutus

Hoonete tulepüsivusklass TP3.

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

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras, et tagada päästetehnikale aastaringne läbipääs. Majade kaugus Leis-Mustjala maanteest on ca 15 m, mistõttu saab korraldada tulekustustust vajadusel ka maanteelt.

Hoonetesse ei ole ettenähtud sisemist tulekustutusvett.

Tulekustutusvee olemasolu tagatakse igal krundil lokaalse 10 m³ mahuti abil. Mahutid on planeeritud paigaldada Leisi-Mustjala maantee vahetusse lähedusse, krundi sissesõidutee äärde. Lisaks on võimalus kasutada tuletõrje veevõtukohtana ka planeeritaval maa-alal asuvat tiiki.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruses nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ja Eesti Standardis EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“ sätestatud nõudeid.

4.9 Tehnovõrgud

4.9.1 Vesi

Igale elamumaa krundile rajatakse individuaalne puurkaev. Puurkaevude asukohad on näha põhijoonisel. Puurkaevude kaugused merest on ca 200m.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on antud puurkaevudele Veeseaduse kohaselt 10 meetrit puurkaevust.

4.9.2 Kanalisatsioon

Musta reovee ärajuhtimiseks rajada kogumiskaev mahutavusega 5 m³. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Lubatud on ka kuivkäimla, muud lahendused ei ole lubatud. Hall reovesi juhitakse krundisiseste imbtorudega imbväljakutele. Selleks, et tagada reovee bioloogiline puhtus tuleb imbtorude ja imbväljakute süsteemi täiendada ka pinnasfiltriga. Puhastuspinnaseks tuleb valida sobiv materjal, mis on põhjavee kaitseks geomembraamiga isoleeritud.

4.9.3 Sademevee äravool

Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse. Vältida sademevete sattumist mustavee kogumispaakidesse.

4.9.4 Elekter

Harjaka kinnistu elektrienergiaga varustamiseks ehitatakse Laugu 10kV fiidri mastist nr 238 10kV maakaabelliin ja uus 10/0,4 kV alajaam.

Alajaamast viiakse 0,4 kV maakaabliga toide tee alt läbi kruntide liitumiskilpidesse, mis on planeeritud kruntide sissesõidutee äärde.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskilpidest lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Osaühing Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 120487 on lisatud seletuskirja lõppu.

4.9.5 Küte

Kütteliigi valikul tuleb eelistada keskkonnasäästlike lahendusi.

5. SELETUSKIRJA LISAD

- LISA 1** Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna väljavõte reg nr 38062007
- LISA 2** Osaühing Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 120487