

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: LEISI VALLAVALITSUS
Registrikood: 75019595
Kooli tn. 12, Leisi alevik,
Leisi vald, Saaremaa 94202
+372 4573181
vald@leisivald.ee
Huvitatud isik: MARGUS PAJUSTE
+372 5031581
margus@soelasadam.ee

Töö nr. 17 - 15

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
13. oktoober 2014. a. nr. 2-3/233-1
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
24. juuli 2017. a. nr. 2-3/181-1
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
16. oktoober 2017. a. nr. 1-3/58-1

SOELA KÜLA, SOELARANNA JA PÄRNA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Leisi vald, Saaremaa



Vaade Pärna ja Soelaranna kinnistutele

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärdla, aprill 2017. a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1. Seletuskirja üldosa	3
1.2. Lähtesituatsioon	3
1.3. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	5
1.4. Planeeringu järgse krundi tabel	5
1.5. Olulisemad arhitektuurinõuded	5
1.6. Planeeringuala tehnilised näitajad	6
1.7. Tehnovõrkude lahendus	6
1.8. Tehnovõrkude koridorid	7
1.9. Tulekaitse abinõud	7
1.10. Keskkonnakaitsenõuded	8
1.11. Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	8
1.12. Piirkonna turvalisus	9
1.13. Planeeringu realiseerimine	9

2. JOONISED

2.1. Asukoha skeem	M 1 : 5000	10
2.2. Tugiplaan	M 1 : 1000	11
2.3. Kruntimise plaan	M 1 : 2000	12
2.4. Põhiplaan	M 1 : 1000	13
2.5. Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 5000	14

3. LISAD

3.1. Fotod planeeringuala hetke olukorrast	15
3.2. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	17
3.3. Leisi Vallavalitsuse korraldus 13. oktoobril 2014. a. nr. 2-3/233-1 „Soela küla, Soelaranna ja Pärna kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine“	18
3.4. Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 234340“ 17. septembril 2015. a.	20
3.5. Maanteeameti kiri 11. märtsil 2016 nr. 15-2/16-00032/131.....	22
3.6. Maanteeameti kiri 20. jaanuaril 2017 nr 15-2/16-00032/780.....	25

4. KOOSKÖLASTUSED

4.1 Kooskõlastuste koondnimekiri	27
4.2 Kooskõlastused eraldi lehtedel	28

1. SELETUSKIRI

1.1. SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus
Planeeringualana mõistetakse Saaremaal Leisi vallas Soela külas asuvaid Soelaranna kinnistut katastritunnusega 40301:001:0268, registriosaga nr 361334/3613 ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ning Pärna kinnistut katastritunnusega 40301:001:0001, registriosaga nr 1148434/11484 ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.
- Planeeringu eesmärgid
Planeeringu eesmärgiks on muuta osaliselt Soela puhkepiirkonna üldplaneeringut (kehtestatud 20. november 2001.a.) täpsustades üldplaneeringu järgset kohalikku juurdesõidutee asukohta, muutes planeeritud Soelaranna ja Pärna kinnistute sihtotstarbed 100% elamumaaks ja määrata uutele kruntidele ehitusõigused ning hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

1.2. LÄHTESITUATSIOON

- Lähtematerjali loetelu:
 1. Leisi Vallavalitsuse korraldus 13. oktoobril 2014. a. nr. 2-3/233-1 „Soela küla, Soelaranna ja Pärna kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine“.
 2. Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 234340“ 17. septembril 2015. a.
 3. Maanteeameti kiri 11. märtsil 2016 nr. 15-2/16-00032/131.
 4. Maanteeameti kiri 20. jaanuaril 2017 nr 15-2/16-00032/780.
 5. Hadwest OÜ poolt aprill 2012.a. koostatud "Soelaranna, Pärna ja Tamme katastriüksuste geodeetiline alusmöödistus" geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. T-09-237.
 6. Soela puhkepiirkonna üldplaneering.
- Olemasoleva ruumi kirjeldus
Soelaranna kinnistu pindala on 2,24 ha.
Pärna kinnistu pindala on 1,77 ha.



Detailplaneeringuala suurusega 40151 m² asub Soela külas, Soela sadama läheduses, Väinamere hoiuala piirkonnas. Detailplaneeringu alal kehtib Soela puhkepiirkonna üldplaneering (edaspidi Soela ÜP), millega on määratud ehituskeeluvöönd, ehitusalad ning maakasutuse juhtotstarbed. Lähtuvalt looduslikest ja majanduslikest tingimustest on ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud kehtestatud valla üldplaneeringu alusel ning keskkonnaministri loal detailplaneeringu alal 50 meetrini. Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist. Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult Soela ÜP-s näidatud ehitusaladel.

Planeeritav kinnistu piirneb põhjast-loodest Johanna, Mägede, läänest-edelast Mägede, Kadariku, Kaasiku, lõunast Metsküla-Meiuste tee nr 21128, Tamme ja idast Tamme kinnistuga ning Läänemerega.

• Kehtivad piirangud ja kitsendused

Kehtivad piirangud:

- Ranna piiranguvöönd (laius Läänemerele on 200 m);
- Ranna ehituskeeluvöönd (Soela puhkepiirkonna üldplaneeringu järgne laius mererannal 50 m);
- Ranna veekaitsevöönd (Läänemere rannal ulatus 20 m);
- Kallasrada (laius on laevatatavatel veekogudel 10 m, lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist);
- 0,4 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m).

Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 72 alusel.
4. Juurdepääsuks Johanna kinnistule seatakse juurdepääsu realservituudid planeeritud Positsioon 3 ja planeeritud Positsioon 2 kinnistutele teed kasutava kinnistu kasuks.
5. Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 3 kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 2 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
6. Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 1 kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut Soela kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
7. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Maa kasutaja peab kinni pidama krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
9. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
10. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

Soela puhkepiirkonna üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe osaline muutmine ja täpsustatakse üldplaneeringu järgset juurdesõidutee asukohta

Detailplaneeringu alal kehtib Soela puhkepiirkonna üldplaneering (edaspidi Soela ÜP).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Soela ÜP muutmiseks.

Hetkel on detailplaneeringuala 100% maatulundusmaa juhtotstarbega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Soela ÜP muutmiseks. Soela ÜP kohane juhtotstarve planeeringualal on suvilate ja aiamaajade maa 50% ning looduslik puhke haljasmaa 50% (S/HM), mida soovitakse muuta 100% elamumaa juhtotstarbeks.

Leisi Vallavalitsuse korralduses 13. oktoobril 2014. a. nr. 2-3/233-1 leidis vallavalitsus, et Soela ÜP muutmine on põhjendatud, kuna nimetatud üldplaneering on kehtestatud 20. novembril 2001. aastal ning käesolevaks hetkeks on olukord ja vajadused muutunud. Käesolevaks hetkeks on välja ehitatud ka Soela sadama kompleks, mis võimaldab puhkemajandusega tegeleda.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada üldplaneeringu järgset kohalikku juurdesõidutee asukohta. Planeeritava juurdesõidutee asukoha valikul on arvestatud Soelaranna ja Pärna kinnistute omaniku sooviga ja Maanteeameti kirjaga 20. jaanuaril 2017 nr 15-2/16-00032/780, leides parim võimalik tee asukoht tagades juurdepääsutee kasutamise võimaluse ka nendele kinnistutele, millel tänase seisuga puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele.

1.3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on muuta osaliselt kehtivat Soela ÜP'd täpsustades üldplaneeringu järgset kohalikku juurdesõidutee asukohta ja muutes planeeritud Soelaranna ja Pärna kinnistute sihtostarbed 100% elamumaaks määrates uutele kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad.

Perspektiivselt liidetakse planeeritud ajutine maaüksus (Positsioon 4) ja planeeritud Positsioon 1 maaüksus üheks maaüksuseks.

Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 500 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile ja maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m.

Kavandatud krunti võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Parkimine on lubatud oma krundil.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse taastatada Positsioon 4 maaüksusel asuvat kivisilda. Lähtudes TTÜ Meresüsteemide Instituudi poolt 2010. a. koostatud „Eksperiarvamus Soela sadama rekonstrueerimise keskkonnamõju kohta“ aruandest selgub, et sadamast põhjapoole jäävate lagunenu sillakambrite planeeritav taastamine ei oma olulist keskkonnamõju.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada rekonstrueeritava juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda Leisi vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.4. PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala m ²	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	8632	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
2.	Positsioon 2	16165	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
3.	Positsioon 3	16178	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
4.	Positsioon 4	175	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%

Perspektiivselt liidetakse planeeritud ajutine maaüksus ja planeeritud Positsioon 1 maaüksus üheks maaüksuseks.

1.5. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhiplaanil on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada põhiplaanil näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.

Ehituskeeluvööndisse jäävale kinnistusosale ei ole lubatud rajada ei hooneid ega rajatisi, kuna Looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Erandiks on piirdeaiaid, mida on lubatud ehitada ka ehituskeeluvööndis.

Hoone täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektiga.

Hoone planeerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga ning tagada siseruumides EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine nõuded“.

1.5.1. Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 5
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m ²
Lubatud suurim 1. korruse suletud brutopind	- 350 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2
Katused:	kalded - 15° - 45°
	materjalid - katusekivi, sindel (puit, ruberoid), sile eterniit, roog, värvitud plekk (kivikatuse imitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp - kald- ja viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv
Nähtav soklios	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

1.5.2. Planeeritud Positsioon 2 ja Positsioon 3 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	-	3
Lubatud suurim ehitisealune pind	-	500 m ²
Lubatud suurim 1. korruse suletud brutopind	-	350 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	-	8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	-	2
Katused:	kalded	- 15° - 45°
	materjalid	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), sile eterniit, roog, värvitud plekk (kivikatuse imitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp	- kald- ja viilkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad		- kiviaed, puitaed

1.6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeritud maaüksuste suurus kokku	-	41150 m ²
2. Ehitisealune pind kokku	-	1500 m ²
3. Planeeritud maaüksusi	-	4
4. Planeeritud ajutisi maaüksusi	-	1
5. Planeeritud ehituskrunte	-	3

1.7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Elektrivarustus

Detailplaani on tähistatud planeeringualale jäävad tehnoõrgud: 0,4 kV kaabelliin.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt 17. septembril 2015. a. Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni poolt väljastatud „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 234340“ alusel.

Planeeritavate kinnistute varustamine elektrienergiaga nähakse ette Soela alajaamast, fiidri F1 mastist nr.4 maakaabliga.

Krunte Positsioon 1 ja Positsioon 2 liitumiskilbid on planeeritud sissesõidutee kõrvale.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide-Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate uute hoonete varustamine veega on planeeritud lahendada igale krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

Veetorstiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Kuna vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks, siis veehaarde sanitaarkaitseala ei moodustata. Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele, mille ümber sanitaarkaitseala „Veeseaduse“ § 28 lõike 3 alusel ei moodustata, kehtivad veevõtukoha hooldusnõuded - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16. detsember 1996 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, kus puhastamata heitvee pinnasesse immutamine on lubamatu. Kaitsemata põhjaveega aladel võib heitvett juhtida pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeritavate hoonete kanaliseerimine lahendatakse heitvete juhtimisega kogumismahutitesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele lähimasse puhasti purgimiskohta. Kogumismahuti ehitamisel pinnases on vajalik jälgida nende konstruktsioonide ja ühenduste veepidavust.

Teise võimalusena lahendatakse planeeritud hoonestuse kanalisatsioonivarustus bioloogilise omapuhasti ning imbsüsteemi baasil, kus heit- ja reovee puhastamine toimub omapuhastis ning pinnasesse juhtimine läbi imbväljaku killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenra pinda tõsta.

Bioloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. määrus nr. 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“.
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012.a. määrus nr. 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

Puurkaevude hooldusalad on kantud detailplaneeringu Põhiplaanile, mis ei ulatu kruntide piiridest väljapoole ega tekitada piiranguid naaberkinnistutele.

Soojusvarustus

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015. a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 01. juulil 2015. a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

Sidevarustus

Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei näe. Sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega. Sidevõrgu liinirajatistega liitumiseks tuleb võrguvaldajalt taodelda konkreetset tehnilised tingimused.

1.8. TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on kuni 1 kV pingega liinide korral 2 m.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meetri sideehitistest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

1.9. TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hooned planeeritaval alal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksiklamutel I kasutusviis.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku

piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada olemasolevat mahasõitu Metsküla-Meiuste riigimaanteed nr 21128, üldplaneeringu järgset kohalikku maanteed ja planeeritavaid juurdepääsuteid.

Lähim tulekustutusvee saamise võimalus on Soela sadamas ca 200 m kaugusel, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi. Vastavalt EVS 812-6:2012 punktide 3.19 ja 5.2.3 järgi ei nähta hajaasutusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele eraldi välist veevõtukohta kustutusveele, kui naaberkinnistute hoonetevaheline kaugus ei ole väiksem kui 40 m.

Planeeritud hoonetes tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja kooskõlastamisele Päästeameti Lääne Päästkeskusega.

1.10. KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeritavad kinnistud ei paikne kaitse- ja hoiualal, va. olemasolev Pärna kinnistu piirneb vähesel määral Väinamere hoiualaga (Saare), registrikood: KLO2000339 ja Natura 2000 Väinamere linnu- ning loodusala, registrikood: EE0040001, EE0040002.

Samuti ei paikne planeeritavad kinnistud püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning samuti ei ole teada kaitsealuste liikide esinemist.

Planeeringuala jääb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndisse ja osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Ranna piiranguvööndis, ehituskeeluvööndis ja veekaitsevööndis arvestada Looduskaitse seaduses § 37 - 39 kehtestatud piirangutega.

Veesaaduse § 29 lg 4 p 2 kohaselt on veekaitsevööndis puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta keelatud, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel.

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Maastikulise ilu säilitamine (sästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Hoonete kütmine toimub ahjudega, elektriga või maakütte baasil.

1.11. PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada olemasolevat mahasõitu Metsküla-Meiuste riigimaanteed nr 21128, üldplaneeringu järgset kohalikku maanteed ja planeeritavat juurdepääsuteid.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel.

Detailplaneeringu lähtetasemeks on võetud rahuldav, V klassi maanteel projektkiirus 40 km/h.

Uue ristmiku planeerimisel on arvestatud Maanteeameti kirjades 20. jaanuar 2017 nr 15-2/16-00032/780 ja 11. märtsil 2016 nr. 15-2/16-00032/131 esitatud nõuetega.

Mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 7 x 80 m (7 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsute teljele ja kuni 80 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele) teeäär. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Külgnähtavus V klassi maanteel projektkiirusel 40 km/h rahuldaval tasemel on 8 m tee servast.

Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmüra taseme tagamiseks.

Sademeveed juhatakse haljasalale ja merre.

Seni kuni olemasolev mereäärne tee pole määratud üldplaneeringu järgseks kohalikuks maanteeks sõlmitakse vajadusel juurdepääsu avalik kasutus teed kasutatavate kinnistute kasuks.

Juurdepääsuks Johanna kinnistule seatakse juurdepääsu realservituudid planeeritud Positsioon 3 ja planeeritud Positsioon 2 kinnistutele teed kasutava kinnistu kasuks.

Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 3 kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 2 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.

Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 1 kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut Soela kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.

Juurdepääsu realservituudi tingimused lepivad kinnistute omanikud kokku ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu realservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

1.12. PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonetel oleks konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoonete ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hooned oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalsatsiooniga.

1.13. PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.13.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
3. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
4. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
5. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
6. Hoonestuse püstitamine;
7. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
8. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistöde ja ehitustööde käigus.