

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Markku Sinivee

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

LAUGU KÜLA ANGERVAKSA DETAILPLANEERING

Töö nr 571220

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 126306)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 19
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
1.5	Vastavus üldplaneeringule	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	8
3.1	Krundijaotus	9
3.2	Krundi ehitusõigus	9
3.3	Juurdepääs ja parkimine	10
3.4	Piirded	10
3.5	Haljastus	10
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	11
4.2	Kanaliseatsioon	11
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	12
4.4	Elekter	12
4.5	Soojavarustus	12
4.6	Side	12
5	LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	12
6	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	14
7	PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED	15
8	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	16
9	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
9.1	Keskkonnakaitselised tingimused	16
9.2	Tuleohutus	17
9.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	17
10	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	18
11	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	19

JONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3

LISAD

Uurimus Saaremaal, endises Karja kihelkonnas asunud Laugu mõisa tellisetööstuse kohta, Madis Nõmm 2020

SAAREMAA VALLA LAUGU KÜLA ANGERVAKSA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

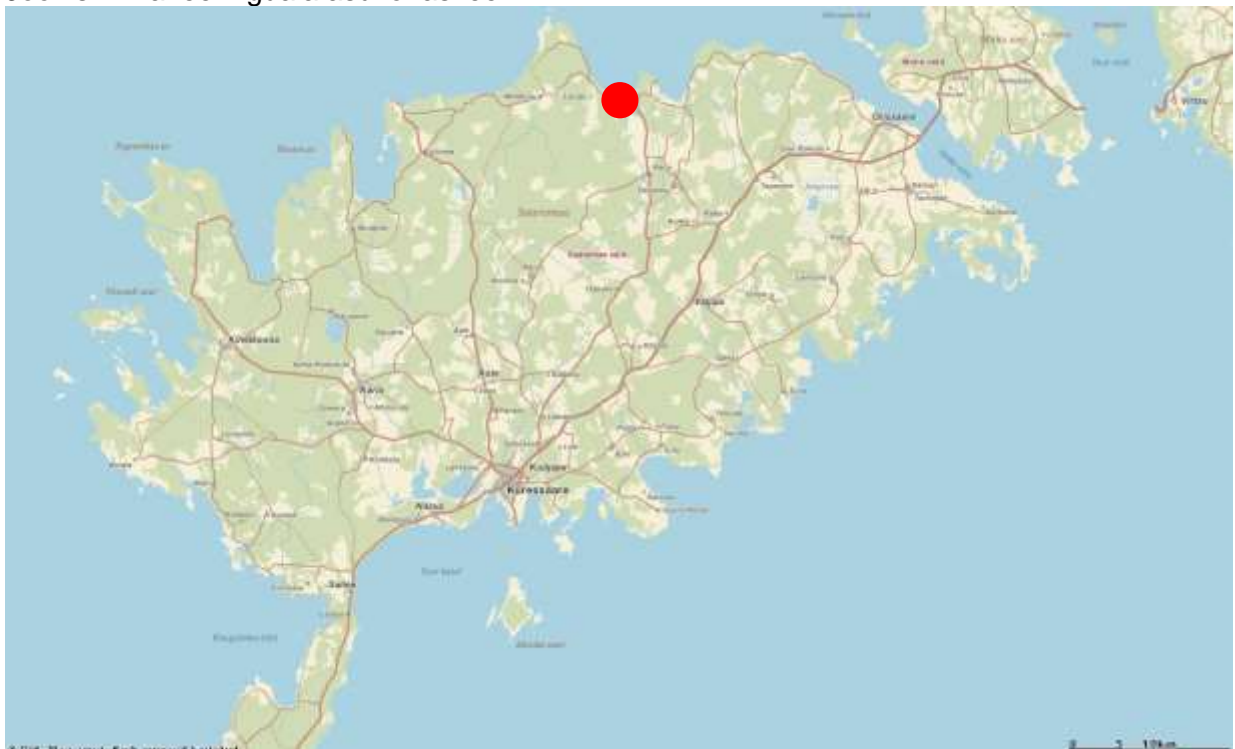
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa põhjaosas, Laugu külas. Planeeritavaks maaüksuseks on Angervaksa mü 40301:003:0444.

Planeeritava katastriüksuse pindala on 11770 m²

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Angervaksa detailplaneering algatati 27.05.2021 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/34. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truuma	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 27.05.2021 otsus nr 1-3/34 Laugu küla Angervaksa detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Laugu külas Angervaksa detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 • Saaremaa Vallavolikogu 27.05.2021 otsusele nr 1-3/34 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 27.05.2021 otsusele nr 1-3/34 KESKKONNAMÕJU EELHINNANG Laugu külas asuva Angervaksa maaüksuse (40301:003:0444) detailplaneeringu algatamise taotlusele ;
- uurimus Saaremaal, endises Karja kihelkonnas asunud Laugu mõisa tellisetööstuse kohta, Madis Nõmm 2020;
- Leisi valla üldplaneering, kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25;
- Saare maakonnaplaneering;
- Laugu küla Harjaka detailplaneering, kehtestatud 25.11.2008 Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr 408;
- digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ, 02.12.2020, töö nr 122-20-G);
- Transpordiamet 01.07.2021 nr 7.1-2/21/14536-2 „Seisukohtade väljastamine Laugu küla Angervaksa detailplaneeringu koostamiseks“;

- kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala piirneb põhjast-kirdest Läänemerega ning lõunast Orissaare – Leisi – Mustjala teega. Ligikaudu kolmandik maaüksusest on kaetud metsaga. Metsaala asub riigimaantee poolses osas. Ülejäänud osa on madal suures osas roostunud ala.

Kinnistul paiknevad kaks ebaseaduslikult rajatud hoonet ehitusaluste pindadega 24 m² ja 20 m².

Ala on kuni 1 m samakõrgusjooneni üleujutusala, sellele viitab ka olemasolev taimestik. Looduskaitseaduse (LKS) § 35 lg 31 kohaselt, kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

Maaüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Juurdepääs maaüksusele Orissaare-Leisi-Mustjala teelt üle Merela maaüksuse.

Planeeritaval maaüksusel kehtib Harjaka detailplaneering, kehtestatud 25.11.2008.

Angervaksa maaüksusel on asunud Laugu mõisa tellisetööstus. Osa hoone jäänustest on praegugi olemas. Madis Nõmm on teinud uurimise Saaremaal, endises Karja kihelkonnas asunud Laugu mõisa tellisetööstuse kohta, uurimus lisatud käesolevale tööle, Lisa 1.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal on Leisi Vallavalitsuse 25. novembri 2008. a korraldusega nr 408 kehtestatud Laugu küla Harjaka detailplaneering, millega planeeriti elamukrundid praegustele Pätsu (40301:003:0442), Merela (40301:003:0443), Angervaksa (40301:003:0444) ja Anni (40301:003:0445) katastriüksustele ning anti ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks. Kehtiva planeeringuga on Angervaksa krundi hoonestusala määratud planeeringu koostamise ajal kehtinud ehituskeeluvööndist väljajäävale alale Orissaare-Leisi-Mustjala maantee äärde. Planeeritud hoonestusala asukoht jääb vahetult riigimaantee äärde ja selle kaitsevööndisse. Angervaksa maaüksuse teepoolne ala on kaetud metsaga, mis on puhvriks tee ja mere vahel. Maanteest tekkiva müra, tolmu ja vibratsiooni tase on hoonestusalal maksimaalne. Samuti eeldab hoonete rajamine planeeritud hoonestusalale teeäärse metsa likvideerimist.

Üldplaneering

Alal kehtib Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering. Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringu seletuskirja pt 13.1 kohaselt on elamuehituse korral soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale ning et rannikutsoonis elamumaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m. Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Samuti ei ole üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piiri. Looduskaitseaduse (LKS) § 35 lg 31 kohaselt, kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega Angervaksa katastriüksus asub tervenisti

ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga soovitakse teha ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek u 130 m kaugusele veepiirist.

Kuna detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndi ulatust, siis on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Joonis 2 Väljavõte Leisi valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) lisas 12 olevale teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused” (kehtestatud maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) moodustab Saare maakonnas roheline võrgustiku Natura 2000 võrgustik, mis koosneb kaitsealadest, hoiualadest ja püsielupaikadest ning mere ranna piiranguvööndist. Lähtuvalt eeltoodust paikneb planeeringuala roheline võrgustiku alal. Leisi valla üldplaneeringuga roheline võrgustiku alasid täpsustatud ei ole.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 09.12.2020	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Angervaksa mü	Markku Sinivee (isikukood 37103140232), Krista Sinivee (isikukood 47604080264)	11770 m ²	Elamumaa 100%	40301:003:0444	893234

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseadus	200 m 1 m samakõrgusjoonest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseadus	200 m 1 m samakõrgusjoonest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Orissaare-Leisi-Mustjala teega
Veeseadus	10 m puurkaevust	Saaremaa vald	Planeeringualal asub puurkaev ja selle hooldusala

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub põhja Saaremaa rannikul Laugu külas.

Leisi alevik asub planeeringualast ca 6 km kaugusel ja vallakeskus Kuressaare asub ca 46 km kaugusel.

Planeeringuala lähipiirkonnas on valdavalt elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Seega sobib planeeritav elamu piirkonda.

Juurdepääs maaüksusele Orissaare-Leisi-Mustjala teelt üle Merela maaüksuse.

Planeeringualal paikneb avaliku kasutusega kallasrada. Kallasrajale juurdepääs on võimalik üle Karjalasma metskond 21 (40301:001:0236) ja Karjalasma metskond 115 (40301:001:0391) katastriüksuste.

Kuna tegemist on hajaasustusega, siis hoonete harjajooni määratud ei ole. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist hoonestusala piires arvestades ilmakaari.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Maa-alal kehtib Harjaka maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 25.11.2008 Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr 408. Kehtiva planeeringuga on krundi hoonestusala määratud ehituskeeluvööndist välja jäävale alale Orissaare-Leisi-Mustjala maantee äärde. Ehituskeeluvööndist väljajääv osa Angervaksa maaüksusel jääb maantee kaitsevööndisse ning osa suurim laius on 12,5 m ja väikseim 2,8 m. Hoonete

maksimaalne ehitusealune pind on planeeringu järgi 95 m². Planeeritud hoonestusala asukoht jääb vahetult riigimaantee äärde ja kaitsevööndisse. Hoonestatav ala jääb maantee katendist ca 8 m kaugusele ja maanteekraavist ca 3,5 m kaugusel. Angervaksa maaüksuse teepoolne ala on kaetud metsaga, mis on puhvriks tee ja mere vahel. Kehtiva Ehitusseadustiku järgi ei ole teekaitsevööndis lubatud teha lageraiet. Maanteest tekkiva müra, tolmu ja vibratsiooni tase on hoonestusalal maksimaalne. Samuti eeldab hoonete rajamine planeeritud hoonestusalale teeäärse metsa likvideerimist. Lähtuvalt eelkirjeldatust ei ole nii suuruse kui asukoha poolest eelnevalt planeeritud hoonestatav ala elukeskkonnaks kõige sobilikum koht Angervaksa kinnistul.

LKS § 38 lg 1 p-st 1 tulenevalt on ehituskeeluvööndi laius meresaartel 200 meetrit. 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse muudatuse järgselt (LKS § 35 lg-st 31) määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Alal kehtivas Leisi valla üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega alad määratud. Lähtuvalt sellest on korduva üleujutusala piir 1 m samakõrgusjoon, seda toetab ka looduses olev taimestik. Kuni 1 m samakõrgusjooneni esineb põhiliselt pilliroogu, niidetud aladel rohumaad, seal edasi on juba kõrghaljastus. Üleujutusala ehitisi kavandatud ei ole.

Lähtuvalt eeltoodust paikneb Angervaksa maaüksus täies ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis LKS § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud..

Käesoleva planeeringuga on pakutud hoonestusalale uus ja sobilikum paigutus jälgides ajaloolise hoonestuse asukohta. Maaüksusel on asunud Laugu mõisa tellisetööstus. Osa hoone jäänustest on praegugi olemas. Madis Nõmm on teinud uurimise Saaremaal, endises Karja kihelkonnas asunud Laugu mõisa tellisetööstuse kohta, uurimus lisatud käesolevale tööle, Lisa 1.

Angervaksa maaüksusel on kavandatud säilitada kaks olemasolevat ebaseaduslikult rajatud hoonet ning rajada täiendavalt üks uus hoone. Uus hoonestatav ala jääb maanteekaitsevööndist välja, samas jääb ranna ehituskeeluvööndisse. Hoonete rajamise eelduseks on ehituskeeluvööndi vähendamine.

Olemasoleva hoone kõrvale on rajatud puurkaev, puurkaevul on määratud hooldusala 10 m. Olemasolev kanalisatsioonitoru jääb puurkaevu hooldusalasse, kus see veekaitse seaduse kohaselt ei ole lubatud. Lähtuvalt sellest on määratud olemasolev puurkaev likvideeritavaks ja on planeeritud puurkaevule uus asukoht.

Krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud üksikelamu maa.

Foto 1 Angervaksa maaüksusel nähtav tellisetööstuse hoone säilinud osa



3.1 Krundijaotus

Krundi piiri ei muudeta ja uusi krunte ei moodustata.

3.2 Krundi ehitusõigus

Pindala:	11770 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM Muu looduslik maa ML
Lubatud hoonete max arv krundil sh olemasolevad hooned:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elamu 8,0 m, kõrvalhooned 5 m
Max hoonete alune pind:	200 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi, kuni 20 m ² hoonete katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale.

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Angervaksa krundile on olemas juurdepääs Orissaare – Leisi - Mustjala teelt mööda olemasolevat teed üle Merela kinnistu. Tegemist on ajaloolise teega, mis on markeeritud 1978-1989 a. katastrikaardile. Uut juurdepääsuteed ei ole planeeritud. Olemasolev tee on ca 2 m lai. Päästeameti nõuete järgi peab tee minimaalne laius olema 3,5 m. Selleks tuleb olemasolevat teed laiendada ja parendada.

Tee kasutamiseks sõlmida teeservituut.

Nähtavuskolmnurgad on markeeritud joonisele vastavalt Maanteede projekteerimismõnede Tabel 5.1. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravat takistust.

Parkimine lahendada krundisisesele. Parkimise lahendus anda koos hoon(te) ehitusprojektiga.

3.4 Piirded

Piirded on lubatud rajada ainult ümber hoonestatava ala. Piirdeaedadena on lubatud piirkonnale iseloomulikud kiviaiad ning eesti taluarhitektuurile omased lattaiaid.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Krundi merepoolne osa on suuremas osas kaetud pillirooga, kitsa ribana on mööda kinnistu piiri tekitatud ligipääs randa. Kinnistu maanteepoolne osa, kus asub ka olemasolev hoonestus, on kaetud valdavalt osas ca 80 aastase männienamusega puistuga, leidub ka kuuske, kaske.

Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda iga üksiku puu kohta hoone ehitusprojektiga. Väljaspool hoonestatavat ala säilitada olemasolev puistu va juurdepääsuteede ja tehovõrkude kohal.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Uut haljastust võib rajada ainult hoonestusala piirides. Uue haljastuse rajamisel valida piirkonnale omased liigid (harilik kadakas, harilik mänd, harilik kuusk, harilik kask jne). Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse kohaselt on sellel alal tegemist gleistunud leetjate muldadega.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Krundi merepoolses osas asub enamuses osas roostunud rannaniit. Rannaniitude looduse pikaajalise säilimise eelduseks on kas karjatamine või niitmine. Niitmise stimuleeritakse taimede produktsiooni ning ühtlasi võideldakse ka kulustumise vastu. Moodustub tasane ja mätasteta rohukamar ning ala liigirikkus võib olla isegi suurem kui karjatatavatel rannaniitudel. Niitmine võib olla ka suurepäraseks täienduseks

karjatamisele, seda näiteks roostiku vohamise piiramiseks kohtades, kus loomad ei ole pääsu veepiirile.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus jääb vahemikku 1,25 – 4,21 m. Kõrgem koht asub tellisetööstuse hoone vare kohal.

Hoonete +/-0.00 minimaalne kõrgus 2,0 m.

Teed rajada maapinnast veidi kõrgemale, et sademevesi saaks valguda rohelistele aladele.

Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Krundil on olemasolev puurkaev PRK0056490 ja selle hooldusala 10 m.

Olemasoleva puurkaev on rajatud vahetult hoone kõrvale. Puurkaevu hooldusalas ei tohi olla kanalisatsioonirajatisi, olemasolev kanalisatsioonitorustik jääb hooldusalasse.

Lähtuvalt sellest on määratud olemasolev puurkaev likvideeritavaks ja on planeeritud puurkaevule uus asukoht..

4.2 Kanalisatsioon

Saare maakonna põhjaveekaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Keskonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Planeeritaval ala reovee ära juhtimiseks on lubatud kaks võimalust:

1. Krundil on olemasolev kogumismahuti. Kogumismahuti säilitatakse. Kogumismahutit tühjendada vastavat luba omava ettevõtte poolt.
2. Immutada heitvesi pinnasesse peale mehaanilist või bioloogilist puhastamist.

Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.

Omapuhasti (biopuhasti või septik) rajamine on võimalik tingimusel, et selle jaoks õnnestub leida sobilik asukoht ning tagada, et kinnistu kasutusintensiivsus võimaldab puhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Puhasti ja immutamise asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Põhjavee liikumise suund on eeldatavalt edelast kirde suunas.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Vajalik võib olla imbsüsteemi peenrasse tõstmine. Imbsüsteemi kavandamisel eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteem (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbkaev või imbtunnel). Imbpeenra ja puhasti asukoht on planeeringujärgselt valitud väljapoole üleujutusala. Vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 "Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus" § 3 p-le 3 ei tohi reoveepuhasti paikneda kohas, mida ohustavad üleujutused.

Tagada tuleb puhastustehnika juurdepääs kogumiskaevule ja omapuhastile.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

4.4 Elekter

Krundil on olemasolev elektriliitumine. Elektrilevi OÜ-ga on sõlmitud isikliku kasutusõiguse leping.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka maaküttepump. Maakütte kontuuri ala on märgitud planeeringu joonisel. 200 m² kütava pinna jaoks on vaja ca 800 m² maapinda horisontaalse maaküttekontuuri tarbeks.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

LKS § 38 lg 1 p-st 1 tulenevalt on ehituskeeluvööndi laius meresaartel 200 meetrit. 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse muudatuse järgselt (LKS § 35 lg-st 31) määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Alal kehtivas Leisi valla üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega alad määratud. LKS § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Lähtuvalt eeltoodust paikneb Angervaksa maaüksus täies ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.

Maa-alal kehtib Harjaka maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 25.11.2008 Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr 408. Kehtiva planeeringuga on krundi hoonetusala määratud 2008 aastal kehtinud ehituskeeluvööndist välja jäävale alale Orissaare-Leisi-

Mustjala maantee äärde. Ehituskeeluvööndist väljajääv osa Angervaksa maaüksusel jääb maantee kaitsevööndisse ning osa suurim laius on 12,5 m ja väiksem 2,8 m. Hoonete maksimaalne ehitusealune pind on planeeringu järgi 95 m². Planeeritud hoonestusala asukoht jääb vahetult riigimaantee äärde ja kaitsevööndisse. Hoonestatav ala jääb maantee katendist ca 8 m kaugusele ja maanteekraavist ca 3,5 m kaugusel. Angervaksa maaüksuse teepoolne ala on kaetud metsaga, mis on puhvriks tee ja mere vahel. Kehtiva Ehitusseadustiku järgi ei ole teekaitsevööndis lubatud teha lageraiet. Maanteest tekkiva müra, tolmu ja vibratsiooni tase on Harjaka detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalal maksimaalne. Samuti eeldab hoonete rajamine planeeritud hoonestusalale teeäärse metsa likvideerimist. Lähtuvalt eelkirjeldatust ei ole nii suuruse kui asukoha poolest eelnevalt planeeritud hoonestatav ala elukeskkonnaks kõige sobilikum koht Angervaksa kinnistul.

Käesoleva planeeringuga on pakutud hoonestusalale uus ja sobilikum paigutus jälgides ajaloolise hoonestuse asukohta. Maaüksusel on asunud Laugu mõisa tellisetööstus. Osa hoone jäänustest on praegugi olemas. Madis Nõmm on teinud uurimise Saaremaal, endises Karja kihelkonnas asunud Laugu mõisa tellisetööstuse kohta, uurimus lisatud käesolevale tööle, Lisa 1.

Angervaksa maaüksusele kavandatud ühepereelamu koos abihoonetega on planeeritud endise tellisetööstuse hoonete asukohta.

Lisaks hoonestusele on krundile planeeritud kanalisatsioonirajatised, maaküttekontuuriala, olemas on puurkaev, elektriliitumiskilp ja maakaabel. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Lähtudes LKS §- 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Taimestik ja looduskooslused

Teadaolevalt ei esine planeeringuga hõlmataval alal LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte. Krundi merepoolne osa on suuremas osas kaetud pillirooga, kitsa ribana on mööda kinnistu piiri tekitatud ligipääs randa. Kinnistu maanteepoolne osa, kus asub ka olemasolev hoonestus, on kaetud valdavalt osas ca 80 aastase männienamusega puistuga, leidub ka kuuske, kaske.

Reljeef

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes reljeefist.

Absoluutkõrguste vahemik Angervaksa krundil on 0 - 4,0 m. Krundi kõrgeim koht asub endise tellisetööstuse varemete piirkonnas. Hoonestatav ala on kavandatud abs kõrgustele 1,25 – 4,0 m.

Kõlvikute piirid

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes kõlvikute piiridest. Ehituskeeluvööndi vähendamine on kavandatud ajaloolise tellisetööstuse varemete alale ja selle ümbrusesse.

Kinnisasja piirid

Angervaksa kinnistu on eraomandis. Arvestades katastriüksuse piiridega ning olemasoleva situatsiooniga on võimalik rajada Angervaksa krundile elamu koos abihoonetega.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Angervaksa kinnistule on olemas juurdepääs olemasolevalt pinnasteelt, mis saab alguse Orissaare – Mustjala – Leisi teelt. Tegemist on ajaloolise teega, mis on markeeritud 1978-1989 a. katastrikaardile.

Samuti on kinnistul olemasolev elektriliitumine.

Väljakujunenud asustus

Planeeringualal on Leisi Vallavalitsuse 25. novembri 2008. a korraldusega nr 408 kehtestatud Laugu küla Harjaka detailplaneering, millega planeeriti elamukrundid praegustele Pätsu (40301:003:0442), Merela (40301:003:0443), Angervaksa (40301:003:0444) ja Anni (40301:003:0445) katastriüksustele ning anti ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks. Pätsu katastriüksusel on ehitustegevusega alustatud. Lähimad olemasolevad elamud asuvad ca 400 m kaugusel Sadama katastriüksusel ja ca 600 m kaugusel Tammiku katastriüksusel.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala Angervaksa krundil hoonestatava ala piires.

6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

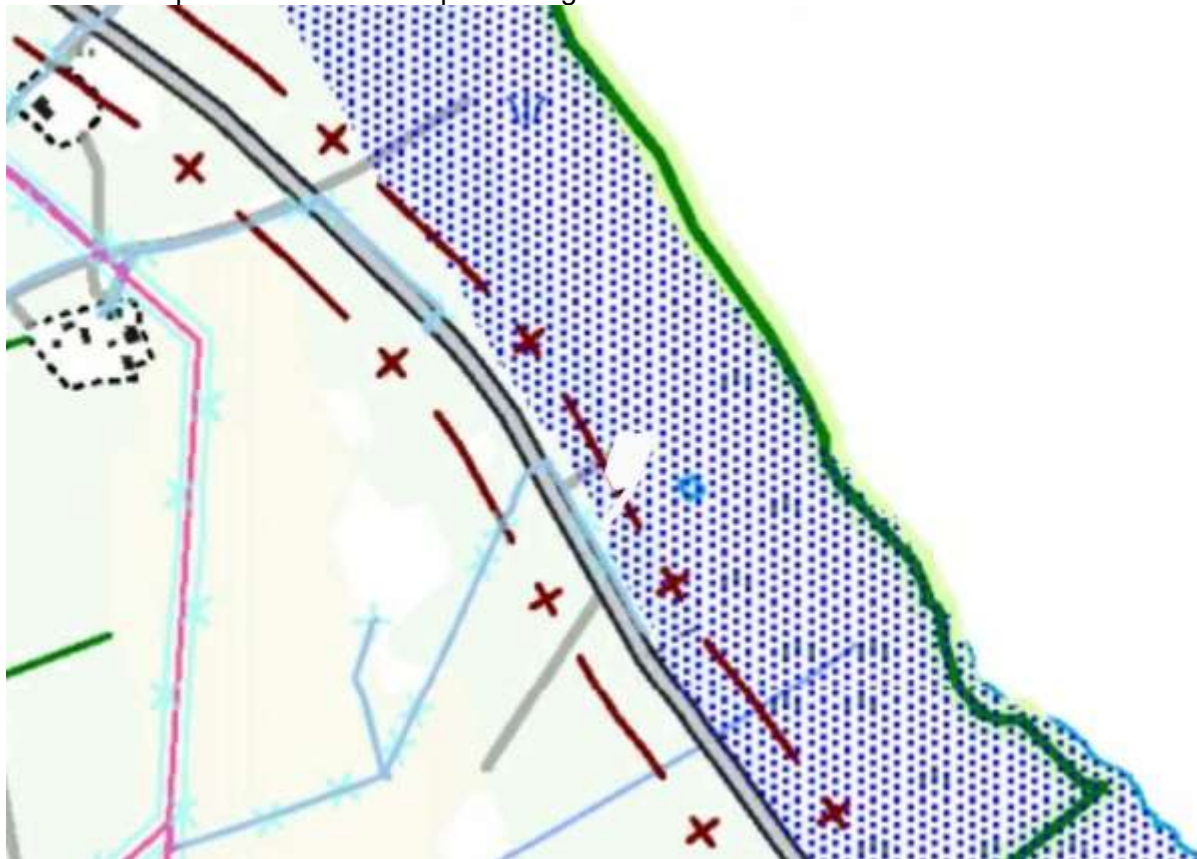
Alal kehtib Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering. Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringu seletuskirja pt 13.1 kohaselt on elamuehituse korral soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale ning et rannikutsoonis elamumaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m. Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Samuti ei ole üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piiri. Looduskaitseaduse (LKS) § 35 lg 31 kohaselt, kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega Angervaksa katastriüksus asub tervenisti ranna ehituskeeluvööndis ja käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestatava ala piires, u 130 m kaugusele veepiirist.

Kuna detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndi ulatust, siis on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Leisi valla üldplaneeringut vähendades ranna ehituskeeluvööndit planeeritava hoonestusala ulatuses (vt ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused p. 5).

Ehituskeeluvööndi piiri muudatused kantakse Leisi valla üldplaneeringu joonisele ning seletuskirja p 12.10.2 Ehituskeeluvööndid. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonised ja seletuskiri.

Joonis 3 Ettepanek Leisi valla üldplaneeringu muutmiseks.



7. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 3 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Angervaksa	Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
	Looduskaitseadus	Planeeringuga määratud ulatuses	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
	Looduskaitseadus	200 m 1 m samakõrgusjoonest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Orissaare-Leisi-Mustjala teega
	Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Planeeringualal asub puurkaev ja selle hooldusala

	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹	Imbsüsteemi kuja 50 m	KOV	Planeeritud omapuhasti koos puhastatud heitvee pinnasesse immutamisega
Anni mü	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹	Imbsüsteemi kuja 50 m	KOV	Planeeritud omapuhasti koos puhastatud heitvee pinnasesse immutamisega

8. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Tabel 4 Servituudi vajadused

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Angervaksa	Merela	Teeservituut	Krundil on Merela maaüksusega ühiselt kasutatav sõidutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m
Merela	Angervaksa	Teeservituut	Krundil on Angervaksa maaüksusega ühiselt kasutatav sõidutee	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 5,5 m

9. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonnakaitse tingimused

Saaremaa Vallavolikogu 27.05.2021 otsusele nr 1-3/34 Lisa 3 on koostatud keskkonnamõju eelhindang Laugu külas asuva Angervaksa maaüksuse (40301:003:0444) detailplaneeringu algatamise taotlusele.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel on järeldatud kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada keskkonnamõju täiemahulist strateegilist hindamist. Saaremaa Vallavolikogu 27.05.2021 otsusega nr 1-3/44 otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

- Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega

nr 474) järgi jääb detailplaneeringuala rohevõrgustiku alale. Piirdeaia rajamine on lubatud ainult hoonestatava ala ulatuses, välja arvatud loomade karjatamise eesmärgil.

- Liiklussagedus Orissaare-Leisi-Mustjala tee planeeringualaga piirneval lõigul on 463 autot ööpäevas, sellest 95% on sõidu- ja pakiautod, 2% veoautod ja autobussid ning 3% autorongid. Hoonestatav ala on planeeritud maanteest 30 m kaugusele. Maantee ja hoonestatava ala vahele jääb metsaala. Lähtuvalt eeltoodust ei tekita maantee müra täiendavaid häiringuid ning ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringualaga piirnevad riigiteed on tolmuva kattega.

- Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Lubatud on kasutada lokaalset puukütetel kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka maaküttepump.
- Heitvee juhtimisel pinnasesse lähtuda Veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

Soovitatav planeerida asukoht ka biolagunevate jäätmete kompostimiseks omal kinnistul.

Juurdesõidutee mahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega, tasane, talvisel ajal lumest puhastatud ja vaba muudest transporti takistavatest esemetest.

9.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujad 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletõrjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s ja I kasutusviisi puhul piisav veekogus vähemalt 30 m³. Veevõtuallikana on kasutatud krundil olevat ca 83 m² pindalaga ja ca 2 m sügavust tiiki. Tiigis tuleb tagada aastaringne veevõtu võimalus. Veevõtukohta (hüdrandi) asukoht joonisel on tinglik, täpne asukoht anda hoonete projektiga. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Tuletõrjevee projekteerimisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

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

9.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

- Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule. Juurdepääsutee servituut seada enne ehitusloa väljastamist.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

11 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Angervaksa

Pindala:	11770 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Metsamaa MM Muu looduslik maa ML
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elamu 8,0 m, kõrvalhooned 5 m
Max hoonete alune pind:	200 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi, kuni 20 m ² hoonete katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.