

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: OÜ Kohala

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 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 210/2005431

LEEDRI KÜLA KAJUAIA DETAILPLANEERING

Töö nr 431223

Versioon 18.06.2024

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 25
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	4
1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	8
2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	10
3.1 Krundijaotus	11
3.2 Kruntide ehitusõigus	11
3.3 Muinsuskaitse eritingimused	12
3.4 Juurdepääs ja parkimine	14
3.5 Piirded	15
3.6 Haljastus	15
3.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	15
4 TEHNOVÕRGUD	
4.1 Veevarustus	16
4.2 Kanalisatsioon	16
4.3 Sademeveekanaliseerimine	17
4.4 Elekter	17
4.5 Soojavarustus	17
4.6 Side	17
5 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	18
6 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	19
7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
7.1 Keskkonnakaitselised tingimused	20
7.2 Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud	20
7.3 Tuleohutus	20
7.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	21
8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	22
9 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	23

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3

SAAREMAA VALLAS LEEDRI KÜLA KAJUAIA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

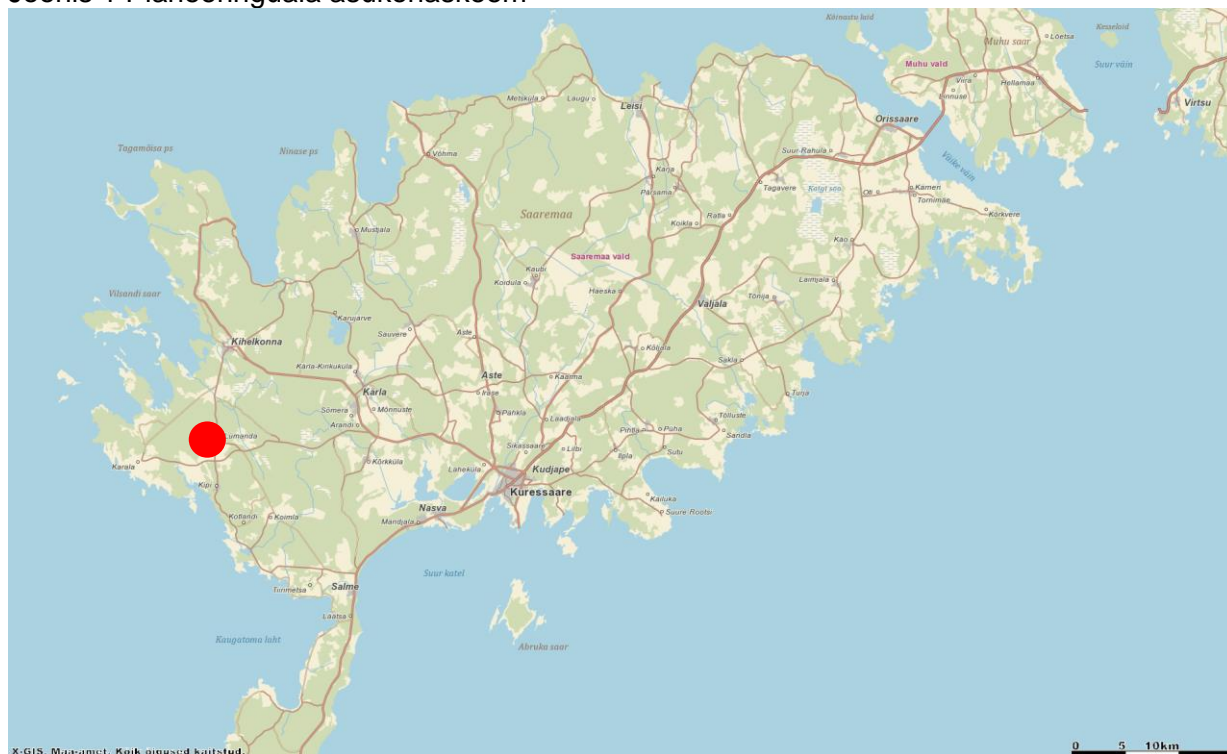
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeringu ala asub Saaremaal Leedri külas Kajuaija (43301:001:0861) katastriüksusel.

Planeeringuala suurus on 0,85 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Leedri küla Kajuaia detailplaneering algatati 31.08.2023 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/60. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine kaheks ja uutele kruntidele ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks.

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 189120);

Andri Põrk Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;

Jaan Sõmmer Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsus nr 1-3/60 Leedri külas Kajuaia detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Leedri küla Kajuaia detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsusele nr 1-3/60 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsusele nr 1-3/60 leedri külas Kajuaia kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;
- Kajuaia ja Aru kinnistute muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule/projekteerimisele;
- Lümända valla üldplaneering, kehtestatud Lümända Vallavolikogu 21. augusti 2008 a. määrusega nr 66;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 59-23-G, september 2023);
- Elektrilevi OÜ 23.01.2024 tehnilised tingimused nr 466835;
- Telia Eesti AS 03.01.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38552393;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Saaremaal Leedri külas Kajuaia (43301:001:0861) katastriüksust. Kajuaia katastriüksus asub ajaloolises Leedri külakeskuses. Leedri külakeskus s.h planeeringuala paikneb muinsuskaitsealuse 27284 Leedri küla

teedevõrk ja piirdeaiad mälestisel ja kaitsealal. Tegemist on Saaremaa ajaloolise sumbküla struktuuriga, kus on hästi säilinud maa- ja paekivist piirdeaiad ning teed. Teede ristumiskohtades asuvad kolmnurksed väljakud.

Kõlvikuliselt koosseisult koosneb katastriüksus 857 m² haritavast maast, 7379 m² looduslikust rohumaast ja 230 m² muust maast.

Planeeringuala piirneb läänest ja põhjast Kabeli-Leedri munitsipaalteega, ülejäänud osas maatulundusmaa sihtotstarbega Aru (43301:001:0860) ja Anne (71401:001:3154) katastriüksustega.

Juurdepäas planeeritavale katastriüksusele on Kabeli-Leedri teelt.

Kinnistu on hoonestamata. Planeeringualal asuvad olemasolevad kiviaiad.

Kabeli-Leedri tee ääres ja osaliselt Kajuaia kinnistul paiknevad side- ja elektri kaablid ning nende kaitsevööndid.

Planeeringualast põhjapoole jääb Lannasmaa hoiuala.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslikel maastikel. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on välja toodud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

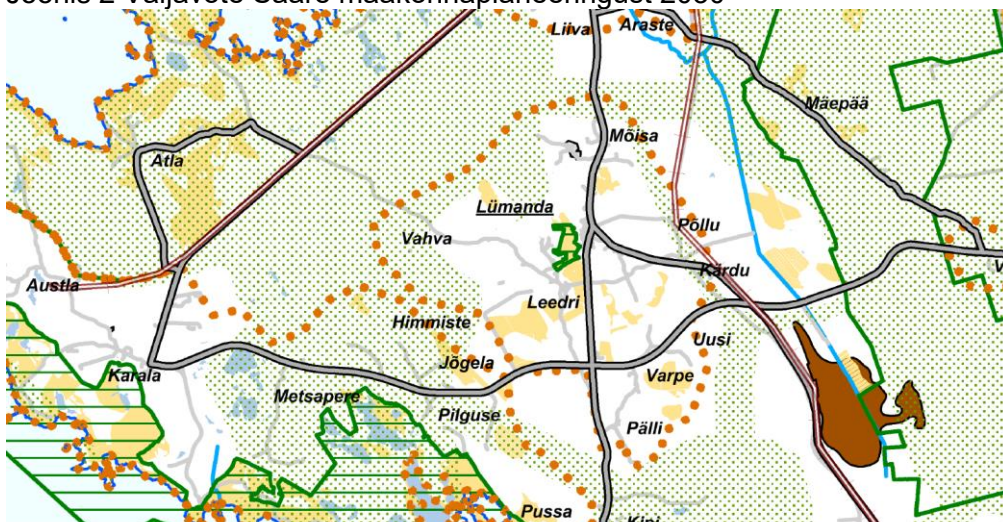
- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriline; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Maakonnaplaneeringu Lisa 12. Teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused" välja toodud Väärtuslike maastike registri alusel kehtivad antud piirkonnas ka kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike maakasutustingimused.

Kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastike maakasutustingimused:

- Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitistega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.
- Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte - ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku kogumiskohti jmt. Üldplaneeringutes tuleb määratleda kõik avalikult kasutatavad lautrikohad koos juurdepääsuga neile.
- Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilitama või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.
- Korrastada olemasolevad ja endised põllumajanduslikud tootmisalad (farmid, laod, kuivatid, silohoidlad jmt), lammutada mittevajalikud ehitised.
- Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust üldjuhul ei kavandata.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+



Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike säilitamis- ja kasutustingimustega. Kajuaia kinnistu jagamisega ja elamumaa otstarbega kasutusele võtmisega säilivad kaitsealused Leedri küla teedevõrk ja piirdeaiad ning Leedri küla struktuur.

Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Lümada Vallavolikogu 21.08.2008 a. määrusega nr 66 kehtestatud Lümada valla üldplaneering. Üldplaneeringuga planeeringualale juhtotstarvet määratud ei ole. Tegemist on põllu- ja metsamajandus- ehk maatulundusmaaga, kus elamuehitus toimub üldjuhul vastavalt projekteerimistingimustele. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 1 „Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud“ tuleb detailplaneering koostada juhul, kui toimub katastriüksuse kruntimine.

Leedri küla Kajuaia detailplaneering algatati 31.08.2023 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/60 kui üldplaneeringut muutev detailplaneering. Aluseks oli üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.1.2 „Taritu ja Lümada piirkond“, mille järgi krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 0,5 ha, lubatud on kuni 3 maksimaalselt 8 m kõrgust hoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 10% krundi pindalast ning kui elamute vahekaugus on väiksem kui 100 m, on vajalik naaberkinnistute omanike nõusolek.

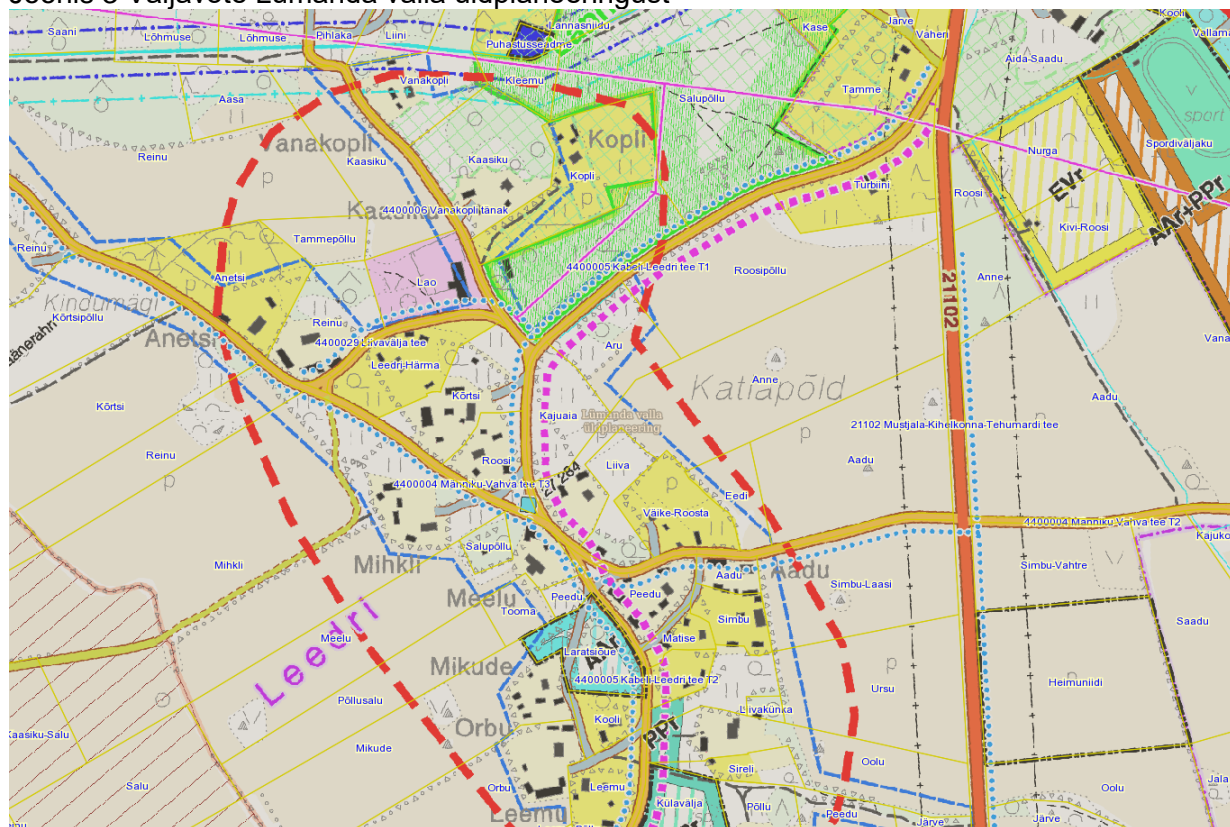
Planeeringu koostamise käigus on Saaremaa Vallavalitsus jõudnud tõdemuseni, et Taritu ja Lümada piirkonna maakasutus- ja ehitustingimused on ekslikult aluseks võetud. Detailplaneeringu koostamisel tuleb aluseks võtta üldplaneeringu seletuskirjas ptk-s 2.1 toodud elamumaa maakasutus- ja ehitustingimusi, mille järgi ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha, põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha; olemasolevatel elamualadel ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuse tihedust ja –struktuuri, samuti ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi, ehitiste välisilme peab sobima ümbritseva miljöoga; lubatud on ehitada kuni 2 korruselisi hooned kõrgusega kuni 8 m, kuid mitte üle olemasoleva kõrghaljastuse; teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele. Tulenevalt nimetatud üldplaneeringu tingimustest ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala miljööväärtuslikul hoonestusalal, millele on määratud üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 3.1.ehitus- ja kasutustingimused. Keelatud on küla üldstruktuuri muutmine ja hävitamine – aedade ja teede õgvendamine jmt, keelatud on kiviaedade hävitamine ja teisaldamine, uute hoonete kavandamisel tuleb järgida külale iseloomulikke hoonete algupärast arhitektuuri (hoonete arv õuel, mahud, ehitusalune pind, kõrgus, akende ja uste kuju, ruudujaotus ning asend, katuse kuju jmt), määratud on arhitektuuritingimused, säilitada tuleb põlispuud ja traditsiooniline haljastus.

Alal on üldplaneeringu kaardi alusel kergliiklustee. Üldplaneeringuga ei määrata kergliiklustee täpset asukohta, kaardile märgitud joon on skemaatiline. Liikumine kergliiklusteedel toimub nn igameheõiguse põhimõttel.

Lähtuvalt eelnevast on käesolev detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Joonis 3 Väljavõte Lümända valla üldplaneeringust



1.6 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kajuaja	8466 m ²	Maatulundusmaa 100%	43301:001:0861	16780050

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Muinsuskaitse seadus	Kogu planeeringuala	Muinsuskaitseamet	Planeeringuala paikneb muinsuskaitsealuse 27284 Leedri küla teedevõrk ja piirdeaiad mälestisel ja kaitsealal
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala piirneb Kabeli-Leedri teega

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaabelliini ja liitumiskilpi	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub, 0,4 kV maakaabelliin ja liitumiskilp
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Telia Eesti AS	Planeeringualal asub sidekaabel

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Leedri külas muinsuskaitsealuse 27284 Leedri küla teedevõrk ja piirdeaiad mälestisel ja kaitsealal. Tegemist on Saaremaa ajaloolise sumbküla struktuuriga, kus on hästi säilinud maa- ja paekivist piirdeaiad ning teed. Teede ristumiskohtades asuvad kolmnurksed väljakud. Küla ajalooline struktuur on hästi säilinud. Küla moodustavad vahetult teede äärde rajatud hoonekompleksid (kokku ca 30), mida ümbritsevad põllud, heina- ja karjamaad hoonete perimeetril. Hooned moodustavad kobaraid, mis nii ajalooliselt kui ka tänapäeval on paigutatud valdavalt ringjalt talu õuealale, mis asub reeglina teepoolse kinnistuosa keskel. Talukompleksi moodustab üks suurem peahoone ja mitmed abihooned – nii suuremad kui ka väiksemad. Peahoone ehk elamu on paigutatud valdavalt hoonekobara keskteljele ning peahoone fassaad on orienteeritud paralleelselt külatega või väikese nurga all ehk siis tegemist on nõ sotsiaalse külaga, kus esiukselt avaneb vaade nii oma hoovialale kui ka tänavale ja naabruskonnale. (Kajuaia ja Aru muinsuskaitse eritingimused)

Küla hoonestus on läbivalt ja ühtaegu nii eriilmeline kui ka samanäoline. Selles leidub hooned erinevatest ajajärgudest ja stiilidest. Üldiselt on küla hooned viil- või poolkelpkatustega ühekorruselised puitehitised. Kui enamik hoonetest on põhiliselt ühekorruselised, siis elamute seas on ka kahekorruselisi. Abihoonetest on ajaloolised vanimad abihooned tahatud või saetud palkidest rist- või puhasnurgaga. Vanimate abihoonete puhul on kasutatud olulise materjalina ka paekivi. Ajaloolised abihooned annavadki kogu külale ühtse ilme, sest neid leidub pikitult üle terve küla pea kõikidel kinnistutel. Kui ajalooliselt on katusekattena kasutatud peamiselt laastu, siis hetkel on kogu küla katusemaastik üsna eterniidine. Vaid üksikud hooned on kivikatustega. Hoonete akende ja uste ning muude detailide osas kindlaid reegleid välja ei joonistu. Küll aga on hoonestuse värvigammas üsna läbiv joon – elamud on värvitud ja abihooned on naturaalsed ajaga värvunud puiduhallid. (Kajuaia ja Aru muinsuskaitse eritingimused)

Planeeritav kinnistu asub hoonestatud Aru ja Anne maaüksuste vahel. Planeeringuala on hoonestamata. Kajuaia vastas üle Kabeli-Leedri tee paiknevad hoonestatud Kõrtsi ja Roosi kinnistud.

Ajaloolised krundid Leedri külas olid enamasti tänapäevastest kruntidest suuremad, aga leidus ka väiksemaid krunte. Tänapäevased krundid järgivad suures osas ajaloolisi krundipiire ning on tekkinud ajalooliste kruntide jagamise teel.

Külateid, õuealaid ja osaliselt põllumaasid ääristavad kiviaiad. Planeeringualal paiknevad kiviaiad nii, et moodustavad kaks kiviaedadega eraldatud maalappi. Puitaedu leidub külas vähe. On rajatud üksikud värvitud puitaiad horisontaalsetest laudadest ja vertikaalsetest puitlippidest. Ajaloolised väravad on olnud jämedate puitpostidega puitväravad. Enamik küla väravatest on tänaseks aga nõukogudeaegsed metallväravad.

Leedris on kinnistutele iseloomulik põlispuude esinemine talude õuealadel – seda nii kiviaedade joonel õuealade perimeetril kui ka üksikuna hoonetevahelisel alal. Enim leidub harilikke vahtraid, harilikke saari, aga on ka harilikke hobukastaneid ja harilikke pärnasid. Samuti leidub külas harilikke kuuski. Põõsastest on küla taluaedades levinud lehtpõõsad nagu harilikud sirelid, harilikud ebajasmiiinid jne. Leidub ka elupuusid ja kadakaid. Põõsaid on Leedri küla taluõuedes ajalooliselt kasutatud vabakujuliselt kas siis üksikuna või gruppina.

Lähim põhikool, lasteaed, kauplus, raamatukogu, valla teenuskeskus, rahvamaja asuvad ca 3,5 km kaugusel Lümända külas.

Vallakeskus Kuressaare asub planeeringualast ca 32 km kaugusel. Bussiühendus linnaga on suhteliselt rahuldav.

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala miljööväärtuslikul hoonestusalal, millele on määratud üldplaneeringu seletuskirjas ehitus- ja kasutustingimused. Keelatud on küla üldstruktuuri muutmine ja hävitamine – aedade ja teede õgvendamine jmt, keelatud on kiviaedade hävitamine ja teisaldamine, uute hoonete kavandamisel tuleb järgida külale iseloomulikku hoonete algupärast arhitektuuri (hoonete arv õuel, mahud, ehitusalune pind, kõrgus, akende ja uste kuju, ruudujaotus ning asend, katuse kuju jmt), määratud on arhitektuuritingimused, säilitada tuleb põlispuud ja traditsiooniline haljastus.

Käesoleva planeeringuga soovitakse Kajuaia kinnistu jagada kaheks ehitusõigusega krundiks. Krunte eraldaks olemasolev kiviaed.

Muinsuskaitse eritingimuste järelduste kohaselt säilivad kinnistu jagamisega ja elamumaa otstarbega kasutusele võtmisega nii kaitsealused Leedri küla teedevõrk kui ka piirdeaiaid. Kinnistud asuvad olemasoleva Kabeli-Leedri tee T1 ääres ning see tagab pääsu kõikidele kruntidele tee asukohta ja olemust muutmata. Samuti on olemasolevates piirdeaedades mitmeid piiramata ja korrastamist vajavaid lõike, mida on võimalik uute väravakohtadena kasutusele võtta mälestist oluliselt muutmata või rikkumata. Kajuaia kinnistu jagamine ei lähe vastuollu ka külas esinevate kruntimise põhimõtetega. Leedri küla ajaloolises külatuumikus esineb kinnistuid, mis on sama suured või väiksemad kui Kajuaia katastriüksuse jagamisel tekkivad krundid. Samuti vastaks jagatav maaüksus olulisimale põhimõttele – iga tekkiv kinnistu on juba ajaloolise piirdeaia ümbritsetud ja järgib küla üldist struktuuri.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Kruntidele 1-2 on kavandatud elamu ja 2 kõrvalhoonet. Lisaks on lubatud rajada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks kuur, kuivkäimla vmt).

Hoonestusalale on märgitud hoonete tinglikud asukohad, konkreetsete hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	2648 m ²	Üksikelamu maa EK Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 2	5818 m ²	Üksikelamu maa EK Kü sihtotstarve elamumaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv (1 elamu + 2 abihoonet) ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib Kruntide 1-2 hoonestusalale rajada kaks (näiteks kuur, kuivkäimla vmt).

Krunt 1-2

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Üksikelamu maa EP

Hoonete suurim lubatud arv:

3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Krunt 1 - 264 m², Krunt 2 - 400 m²

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:

elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 5,0 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:

2 (1+katusekorrus)

Katusekalle:

viil või poolkelp katus eluhoonel 38-45 kraadi, abihoone 30-45 kraadi

Harjajoon:

elamu paigutada hoonekobara keskteljele peafassaadiga külateele. Abihooned ringjalt õuele.

Välisviimistlusmaterjalid:

Katusekattematerjalina kasutada eelistatult laastu või kimmi, aga lubatud on ka laudis, eterniit või savikivi.

Hooned rajada puidust viimistlusega. Elamute puhul on sobilik laudiste kasutamine. Abihooned on sobivaim rajada tahutud palkidest nagu ajaloolised abihooned või elamuga sarnases stiilis - laudistega. Võib

kasutada ka paekivi. Vältida tehislikke ja imiteerivaid materjale.

Hoonete värvilahenduses on sobiv järgida külas välja kujunenud joont - elamud on värvitud ja abihooned on naturaalsed ajaga värvunud puiduhallid.

Hooned on sobiv rajada 21. sajandi arhitektuuristiilis, harmoneerudes ülejäänud küla miljöoga. Ülejäänud küla hoonestusega vastandumisele ja kontrastidele kavandatav hoonestus pole sobiv. Elamu proportsioonid on sobiv kavandada väikese nn popsikoha rehielamu mõõtmetega ehk hoone küljesuhted võiks olla 1:2 kuni 1:3. Sobiv on elamufunktsiooni kombineerida mõne abifunktsiooniga kõrvalhoone asemel ühes hoones.

3.3 Muinsuskaitse eritingimused

Koppel Koppel arhitektid OÜ on koostanud Kajuaia ja Aru kinnistute muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule/projekteerimisele.

Muinsuskaitse eritingimuste tingimused on järgnevad:

- 1) Kajuaia kinnistu võib jagada kaheks eraldi kinnistuks.
- 2) Kinnistu jagamine tuleb teostada mööda kiviaedu nii, et iga kinnistu õueala on ümbritsetud olemasoleva ajaloolise kiviaiaga.
- 3) Moodustatavatele kinnistutele rajada elamud ja abihooned, mis järgivad üldisi Leedri külale iseloomulikke põhimõtteid. Järgnevad tingimused on muinsuskaitsealises aspektist pigem soovituslikud ja tagavad Leedri küla miljööväärtuse üldplaneeringu nõuetest tulenevalt:
 - Ühe taluõue hooned peaksid moodustama kobara, mis on paigutatud ringjalt talu õuealale, mis asub külatee poolses kinnistuosas selle keskel. Kõrvutiasetsevate kinnistute hoonekobarad ja hooned ei või asuda identselt ega täpselt samal joonel. Naaberkinnistute hoonestus peab selgelt varieeruma.
 - Kinnistute täisehitusprotsent on soovituslik 20-30%.
 - Õuealale on sobiv rajada üks elamu ja mitmed abihooned (2-3 tk).
 - Elamu proportsioonid on sobiv kavandada väikese nn popsikoha rehielamu mõõtmetega ehk hoone küljesuhted võiks olla 1:2 kuni 1:3. Seega on sobiv elamufunktsiooni kombineerida mõne abifunktsiooniga kõrvalhoone asemel ühes hoones.
 - Peahoone ehk elamu tuleks paigutada hoonekobara keskteljele peafassaadiga külatele.
 - Hooned on sobiv rajada 21. sajandi arhitektuuristiilis, harmoneerudes ülejäänud küla miljöoga. Ülejäänud küla hoonestusega vastandumisele ja kontrastidele kavandatav hoonestus pole sobiv.
 - Kõigi projektala õuealade hoonestus on sobiv rajada viil- või poolkelpkatustega, katusekalded peahoonel 38-45 kraadi ja abihoonetel 30-45 kraadi. Sobivad harjakõrgused on peahoonetel kuni 8 m, abihoonetel kuni 5 m.

- Katusekattematerjalina kasutada eelistatuimalt laastu või kimmi, aga lubatud on ka laudis, eterniit või savikivi.
- 4) Hooned tuleks rajada ühekorruselised, et nende proportsioonid vastaksid jagamisel tekkivate kinnistute suurustele.
 - 5) Hooned tuleks rajada puidust viimistlusega. Elamute puhul on sobilik laudiste kasutamine. Abihooned on sobivaim rajada tahatud palkidest nagu ajaloolised abihooned või elamuga sarnases stiilis - laudistega. Võib kasutada ka paekivi. Vältida tuleks tehiskive ja imiteerivaid materjale.
 - 6) Hoonete värvilahenduses on sobiv järgida külas välja kujunenud joont - elamud on värvitud ja abihooned on naturaalsed ajaga värvunud puiduhallid.
 - 7) Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleks tagada veevarustus ja reoveepuhastus ning elektri- ja küttesüsteemid külatedelt avanevatest vaadetest vähemärgatavalt.
 - 8) Säilitada ja korrastada tuleb kõik projektala kiviaiad ning kiviaia taldmikele tuleb ehitada uued kiviaiad olemasolevate eeskujul:
 - Kiviaiad rajada valdavalt ca 90 cm kõrgustena ja ca 90 cm (möödetud taldmikku) laiuste pae- ja maakivist segaaedadena.
 - Kiviaedade laiused ja kõrgused võivad varieeruda 60-120 cm vahel ja täpsemad mõõtmised selguvad alles aedade korrastamisel, kui taldmikud puhastatakse välja ülejäänud materjalist.
 - Aedade korrastamisel kasutada Saaremaa kiviaedade valemit: ristlõikes kiviaia talla laius = kiviaia kõrgusega ning kiviaia ülemise osa laius = 1/2 kiviaia alumisest laiusest.
 - Kiviaed peab olema ristlõikes pealt koonduv. Kiviaia ristlõike ladumiseks võib valmistada vastava puidust ristlõikežabloon, et aialadujad paremini etteantud valemist kinni peaksid.
 - Kiviaia ladumisel järgida, et kasutatav materjal oleks ilmastiku käes mittelagunev paekivi. Sekka kasutada raudkive kiviaia kõikides kihtides. Kivide suurus peab olema sarnane ajalooliste kiviaia kivide suurusega.
 - Kiviaiale valmistada vundament 10-20 cm ulatuses maapinna sisse ühe või kahe kivirea kõrguselt (olenevalt kivimaterjalist), kiviaia kõrgust arvestada alates maapinnast ülespoole.
 - Kiviaiad laduda üles pikkade kuni 10 m lõikudena. Kivid peavad moodustama külgvaates horisontaalsed kiviread, mis on seotud sidekividega ühelt küljelt teisele. Kiviaia sisemiseks täiteks kasutada ära väiksemad kivid ja kivikillud. Kiviaia pealispind vormistada mõlemalt poolt.
 - Vastavalt Muinsuskaitseameti registrile võib 27284 Leedri küla teedevõrk ja piirdeaiad mälestisel ja kaitsealal omanik teha teede ja kiviaedade remonttöid, informeerides sellest Saaremaa muinsuskaitse inspektorit. Puude ja võsa eemaldamine kiviaedadelt on lubatud ilma Muinsuskaitseametiga kooskõlastamata.
 - 9) Väravad rajada traditsiooniliste väravate eeskujudel suurte puitpostidega puitväravatena:

- Eeskujuks võtta Leedri küla ajaloolisi väravaid käsitlevad fotod.
 - Väravate asukohad määrata külateelt projekti raames ühes hoonete täpsete asukohtadega ja hooviala teedega. Muinsuskaitse eritingimuste ptk 5 joonis 7 kajastab väravate ligikaudseid soovituslikke asukohti.
 - Igale kinnistule võib rajada eesvärava, mille kaudu pääseb avalikult külateelt õuealale ja tagavärava, mille kaudu pääseb õuealalt naabruskonda.
 - Eesvärav kavandada suurem ja uhkem ning tagavärav tagasihoidlikum.
 - Tagaväravad on sobiv rajada Kajuaia kinnistust jagatavatele kruntidele siis, kui on selgunud täpne uue külatee asukoht.
- 10) Säilitada tuleb projektala kinnistutel valdav osa kõrghaljastusest, et oleks tagatud Leedri külale iseloomulik puude esinemine talude õuealadel. Samuti tagab puude säilitamine üldplaneeringu nõude – rajatavad hooned peavad jääma madalamaks kui olemasolev kõrghaljastus. Sellega pehmendatakse uusehitiste rajamist olemasolevasse miljöösse.
- Puudest jätta kasvama või istutada juurde harilikke vahtraid, harilikke saari, aga ka harilikke hobukastaneid ja harilikke pärnasid. Samuti võib istutada harilikke kuuski.
 - Põõsastest on sobiv istutada küla taluaedades levinud lehtpõõsaid nagu harilikke sireleid, harilikke ebajasmiiine jne, aga ka elupuusid ja kadakaid. Sobiv on haljastuses kasutada ka palju kohalikke liike nagu harilikud sarapuud, verevad kontpuud, kibuvitsad, harilikud kukerpuud, harilikud kuslapuud, magesõstrad, harilikud tuhkpuud, harilikud jugapuud jne.
 - Põõsaid kasutada vabakujuliselt kas siis üksikuna või gruppina. Strateegiliselt võib vaadete varjamiseks kasutada ka lühikesi vabakujulisi põõsaridu eri objektide vahel, kuid pikad hekid ja eriti püगतud hekid tuleb välistada.
- 11) Kaevetöodel tagada arheoloogiline uurimine. Muinsuskaitseameti poolt määratud uuringud on hüvitatavad.

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Kabeli-Leedri teelt. Olemasolevates kiviaedades on mitmeid piiramata ja korrastamist vajavaid lõike, mida on võimalik uute väravakohtadena kasutusele võtta mälestist oluliselt muutmata või rikkumata.

Joonisel on markeeritud ristumiskohtadele nähtavuskolmnurgad, aluseks on võetud kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“ Lisa 1 Tabel 18 ja Lisa 2 Joonis 8.

Ristumiskoha projekteerimisel tuleb:

1. Projekti asendiplaanil näidata mahasõidud kruntidele Kabeli-Leedri teelt (tee nr 4400555), teede ja platside asukoht, möödud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.
2. Ristumiskoha rajamisel tuleb lähtuda mahasõidu tüüpjooniste Tüüp I-st.
3. Tagada ristumiskohas sademevete ärajuhtimine teede katetelt ja muldkehast.
4. Ristumiskohal tagada kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ kohased nähtavuskaugused, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

5. Ehitustööde teostamise järgselt tagada teekatete ja teega külgneva ala korrastamine. Ristumiskoha ehitamisel taastada vallatee katted, muldkeha nõlvus, teepeenrad kindlustada purustatud kruusa või killustikuga ja nõlv kindlustada kasvupinnasega.
6. Ristumiskoha ehitamisel tagada liiklusohutus, järgides MTM määrust nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.
7. Ristumiskoha ehitamise kulud kannab huvitatud isik.

Parkimiskohad lahendada krundisiseselt hoone(te) projekteerimise staadiumis. Teel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

Alal on üldplaneeringu kaardi alusel kergliiklustee. Üldplaneeringuga ei määrata kergliiklustee täpset asukohta, kaardile märgitud joon on skemaatiline. EVS 843:2016 joonis 8.1 järgi kavandatakse, mootorsõidukite kiirusel kuni 30 km/h ja mootorsõidukite liiklussagedusega 100 a/h, mootorsõidukitele ja kergliiklejatele ühine ruum, kus rakendatakse liikluse rahustamise võtteid, mis ei häiri jalgrattureid. Planeeringuala piirkonnas on kiiruspiirang 30 km/h ja liiklussagedus jääb alla 100 a/h. Seega võib olemasolevaid küláteid kasutada ühise liiklusruumina mootorsõidukitele, kergliiklejatele ja jalakäijatele. Lähtuvalt sellest on võimalik peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist üldplaneeringuga kavandatud kergliiklustee viia ellu ühise liiklusruumina.

3.5 Piirded

Planeeritavad krundid on suures osas ümbritsetud olemasolevate kiviaedadega. Säilitada ja korrastada tuleb kõik planeeringuala kiviaiad ning kiviaia taldmikele tuleb ehitada uued kiviaiad olemasolevate eeskujul. Kiviaedade korrastamisest ja ehitamisest p. 3.3.

Olemasolevates kiviaedades on mitmeid piiramata ja korrastamist vajavaid lõike, mida on võimalik uute väravakohtadena kasutusele võtta mälestist oluliselt muutmata või rikkumata.

Väravad rajada traditsiooniliste väravate eeskujudel suurte puitpostidega puitväravatena. Igale kinnistule võib rajada eesvärava, mille kaudu pääseb avalikult külateelt õuealale ja tagavärava, mille kaudu pääseb õuealalt naabruskonda. Eesvärav kavandada suurem ja uhkem ning tagavärav tagasihoidlikum. Täpsemad tingimused p. 3.3.

Kiviaedade taastamine ja täiendamine ning väravad rajada vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ja Maa-ameti reljeefikaardile.

3.6 Haljastus

Planeeringuala on valdavalt lage üksikute kadakate ja lehtpuudega.

Planeeringualal põlispuud puuduvad, aga kasvab mitmeid sobilikke noori ja keskealisi vahtraid ning saari, mis on potentsiaalsed tulevased õuealade põlispuud. Alal leidub ka kadakaid ja lehtpõõsaid, mis tuleks valikuliselt säilitada.

Uut kõrg- ja madalhaljastust rajada vabakujulisena. Puude valikul eelistada harilikke vahtraid, harilikke saari, harilikke hobukastaneid ja harilikke pärnasid. Põõsa valikust eelistada Leedri küla taluaedades enam levinuid lehtpõõsaid nagu harilikud sirelid, ebajasmiiid, kadakaid. Pügatud hekke ei ole lubatud rajada.

Haljastuse täpne lahendus anda koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

3.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef on tasane, keskmine absoluutkõrgus 10,5 m.

Krundisisesed teed projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on kavandatud ümbritsevast maapinnast ca 0,5 m kõrgemale. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Mõlemale krundile on planeeritud puurkaev.

Vastavalt veeseaduse § 154 on planeeritavatele puurkaevudele moodustatud 10 m raadiusega hooldusala. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, veeseadus § 153.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Ühe krundi ööpäevane reovee kogus on ca 0,5 m³.

Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. Mõlemale krundile on kavandatud biopuhasti. Immutuspeenar on kavandatud ühisena Krundile 2. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda 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“.

Biopuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Veeseaduse § 127 järgi ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

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. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavahetuse asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringiselt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmine. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allavoolu ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

Juhul kui omapuhastit ei ole võimalik nõuetekohaselt rajada tuleb paigaldada reovee kogumismahutid.

Immutuskuja ulatumisel naabermaaüksustele, kooskõlastada imbpeenra asukoht projekteerimise faasis naaberkinnistute omanikega.

2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Kogumismahutitele tuleb tagada puhastamisauto juurdepääs.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida puhastamisest osutavalt ettevõttelt.

Reovee kogumismahutite ja omapuhastite peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastamisest osutavale tühjendusautol.

Reoveerajatiste asukohta võib muuta hoonete projekteerimise käigus võttes arvesse planeeringu joonisel näidatud kitsendusi. Kui muudetud asukoht tekitab täiendavaid kitsendusi piirinaabritele tuleb see piirinaabriga kooskõlastada. Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Katuste ja teede sademeveed immutatakse pinnasesse. Sademete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on väljastanud 23.01.2024 tehnilised tingimused nr 466835.

Krunt 1 on olemasolev liitumine, Krunt 2 elektritoide on planeeritud maakaabliga Krunt 1 liitumiskilbist. Liitumiskilp on kavandatud Krunt 2 juurdepääsutee äärde. Planeeritavale maakaablile ja liitumiskilbile on ette nähtud servituudi vajadus.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid k.a maaküttepump. 200 m² kütava pinna jaoks on vaja ca 800 m² maapinda horisontaalse maaküttekontuuri paigaldamiseks. Horisontaalse maaküttekontuuri paigaldamiseks vajaliku pinna puudumisel on võimalik kombineerida erinevaid kütelahendusi.

4.6 Side

Kaabelside rajamiseks on Telia Eesti AS 03.01.2024 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38552393.

Kajuaia kinnistu piiril ja osaliselt ka kinnistul kulgeb Telia Eesti AS-ile kuuluv perspektiivitu vask sidekaabel (VMOHBU20x2x0,5) mis tuleb hetkel säilitada. Kinnistute sissesõituteede alla jääv sidekaabel kaitsta poolitatavate kaablikaitseturudega.

Kaabelsidega on võimalik liituda ELA_SA-le kuuluva optilise võrgu kaudu.

Projekteerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi teel kulgevast Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidekaevust 031YK01 või kolmandatele isikutele kuuluvast sidekaevust LYM_KL_01 (Eedi kinnistul, vajalik eelnev kokkulepe selle kasutamiseks). Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/ mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Rajatavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 3 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Krunt 1	Muinsuskaitseadus	Kogu planeeringuala	Muinsuskaitseamet	Planeeringuala paikneb muinsuskaitsealuse 27284 Leedri küla teedevõrk ja piirdeaiad mälestisel ja kaitsealal
	Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala piirneb Kabeli-Leedri teega
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaabelliini ja liitumiskilpi	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub, 0,4 kV maakaabelliin ja liitumiskilp
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise	1 m mõlemal pool sidekaablit	Telia Eesti AS	Planeeringualal asub sidekaabel

	kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“			
	Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Planeeringualale on planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Pealt kinnise omapuhasti ja reovee kogumismahuti kuja 5 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud reovee kogumismahuti, biopuhasti ning nende kujad
Kruut 2	Muinsuskaitseadus	Kogu planeeringuala	Muinsuskaitseamet	Planeeringuala paikneb muinsuskaitsealuse 27284 Leedri küla teedevõrk ja piirdeaiad mälestisel ja kaitsealal
	Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringuala piirneb Kabeli-Leedri teega
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Telia Eesti AS	Planeeringualal asub sidekaabel
	Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Planeeringualale on planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Pealt kinnise omapuhasti ja reovee kogumismahuti kuja 5 m ja omapuhastiks oleva imbsüsteemi kuja 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritud reovee kogumismahuti, biopuhasti ja imbsüsteem ning nende kujad

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 1	Krunn 2	Sidekanalisatsiooni servituut	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatisest
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatisest
Krunn 2	Krunn 1	Kanalisatsiooni-rajatisest servituut	Krunnile on planeeritud imbsüsteem ja kanalisatsioonitoru	2 m kanalisatsiooni-rajatisest
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatisest
Eedi 71401:001:0243	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru
4400004 Männiku-Vahva tee T3 43301:001:0880	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru
4400005 Kabeli-Leedri tee T1 43301:001:0869	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnanõuetelised tingimused

Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsuse nr 1-3/60 juurde on koostatud Lisa 3 Leedri külas Kajuaia detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Eelhindangu tulemusel ei kavandata planeeritava tegevusega keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaapis silmas pidades.

- Planeeringuala ei asu kaitstavatel aladel ega piirne otseselt nendega. Planeeringualale lähim kaitseala Lannasmaa hoiuala asub linnulennult ca 6 m kaugusel teisel pool Kabeli-Leedri teed. Lannasmaa hoiuala kuulub Natura 2000 võrgustikku ka Lannasmaa loodusala. Hoonestus on planeeritud külla, kus asustus on juba tihedalt koos ning seetõttu on kaitstav alal arvatavasti ka

praegu teatud määral külastuskoormus. Kaitstaval alal on kohati ka tihe kadakavõsa, mis piirab inimeste liikumist.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesised 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.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest
- 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. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale, võimalusel suunata taaskasutusse. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist.

Soovitav planeerida asukoht ka biolagunevate jäätmete kompostimiseks omal kinnistul.

8.2 Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

Planeeringuga kavandatakse kaks uut elamut, mille tulemusena võib vähesel määral kasvada külaelanike arv. Muud sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud käesoleva planeeringu elluviimisega puuduvad.

8.3 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 04.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s.

Lähim veevõtukoht asub Turbiini katastriüksusel ca 420-490 m kaugusel planeeringualast.

Tuletõrjevee tarbeks on planeeritud Krunt 2 minimaalselt 30 m³ veevõtumahuti. Veevõtukaev on kavandatud Kabeli-Leedri tee ja Vanakopli tänak ristumiskohta. Muinsuskaitseamet on seisukohal, et mälestisele ja selle kaitsevööndisse tuletõrje veevõtukohta ja -hoidla rajamise lahendus peab tagama mälestise väärtuste (ajalooline teedevõrk - looklevad külatanumad koos kolmnurksete väljakutega tanumate ristumiskohtades - ja piirdeaiad) säilimise ning ei tohi jääda ajaloolises keskkonnas domineerima. Külatanuma kolmnurksele väljakule on võimalik rajada tuletõrje veevõtukoht täielikult maa-alusena, kattes selle betoonplaadiga ja haljastades muruga. Erandjuhul on lubatud veevõtukoht rajada vähesel määral (ca 50 cm) maapealsena, kuid sellel juhul peavad maapealse osa hulka olema arvestatud nii mahuti kui ka seda katvad kihid. Selle lahenduse puhul on vajalik kolmnurkse väljaku vertikaalplaneeringuga kavandada tuletõrje veevõtukoht laugeks teede vaheliseks põndakuks. Kuivhüdrandi asukoht ja märgistus kavandada väljaku suhtes nii, et need poleks vaadetes domineerivad.

Kui kasutusloa taotlemise ajaks on planeeringuala lähedusse, vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, rajatud tuletõrje veevõtukoht, siis ei pea planeeritud veevõtukohta rajama.

8.4 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 soovitusid 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 eksploatatsioonil tuleb tagada:

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

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarbe määramisel. Koos

uute katastriüksuste moodustamisega seada kanalisatsioonirajatiste ja siderajatiste servituudid.

3. Planeeritavate hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema kasutusele võetud ja tuletõrje veevõtukoht nõuetekohaselt rajatud hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamisega. Kui kasutusloa taotlemise ajaks on planeeringuala lähedusse, vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, rajatud tuletõrje veevõtukoht, siis ei pea planeeritud veevõtukohta rajama.

9. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

10.1 Kruunt 1

Hoonete suurim lubatud arv (1 elamu + 2 abihoonet) ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib Kruntide 1-2 hoonestusalale rajada kaks (näiteks kuur, kuivkäimla vmt).

Pindala:	2648 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	264 m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 5,0 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Katusekalle:	viil või poolkelp katus eluhoonel 38-45 kraadi, abihoone 30-45 kraadi
Harjajoon:	elamu paigutada hoonekobara keskteljele peafassaadiga külatee. Abihooned ringjalt õuele.
Välisviimistlusmaterjalid:	Katusekattematerjalina kasutada eelistatult laastu või kimmi, aga lubatud on ka laudis, eterniit või savikivi.

Hooned rajada puidust viimistlusega. Elamute puhul on sobilik laudiste kasutamine. Abihooned on sobivaim rajada tahatud palkidest nagu ajaloolised abihooned või elamuga

sarnases stiilis - laudistega. Võib kasutada ka paekivi. Vältida tehiskive ja imiteerivaid materjale.

Hoonete värvilahenduses on sobiv järgida külas välja kujunenud joont - elamud on värvitud ja abihooned on naturaalsed ajaga värvunud puiduhallid.

Hooned on sobiv rajada 21. sajandi arhitektuurstiilis, harmoneerudes ülejäänud küla miljöoga. Ülejäänud küla hoonestusega vastandumisele ja kontrastidele kavandatav hoonestus pole sobiv. Elamu proportsioonid on sobiv kavandada väikese nn popsikoha rehielamu mõõtmetega ehk hoone küljesuhted võiks olla 1:2 kuni 1:3. Sobiv on elamufunktsiooni kombineerida mõne abifunktsiooniga kõrvalhoone asemel ühes hoones.

10.2 Krunt 2

Hoonete suurim lubatud arv (1 elamu + 2 abihoonet) ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib Kruntide 1-2 hoonestusalale rajada kaks (näiteks kuur, kuivkäimla vmt).

Pindala:	5818 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	400 m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 5,0 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2 (1+katusekorrus)
Katusekalle:	viil või poolkelp katus eluhoonel 38-45 kraadi, abihoone 30-45 kraadi
Harjajoon:	elamu paigutada hoonekobara keskteljele peafassaadiga külateele. Abihooned ringjalt õuele.

Välisviimistlusmaterjalid: Katusekattematerjalina kasutada eelistatuimalt laastu või kimmi, aga lubatud on ka laudis, eterniit või savikivi.

Hooned rajada puidust viimistlusega. Elamute puhul on sobilik laudiste kasutamine. Abihooned on sobivaim rajada tahutud palkidest nagu ajaloolised abihooned või elamuga sarnases stiilis - laudistega. Võib kasutada ka paekivi. Vältida tehiskive ja imiteerivaid materjale.

Hoonete värvilahenduses on sobiv järgida külas välja kujunenud joont - elamud on värvitud ja abihooned on naturaalsed ajaga värvunud puiduhallid.

Hooned on sobiv rajada 21. sajandi arhitektuuristiilis, harmoneerudes ülejäänud küla miljöoga. Ülejäänud küla hoonestusega vastandumisele ja kontrastidele kavandatav hoonestus pole sobiv. Elamu proportsioonid on sobiv kavandada väikese nn popsikoha rehielamu mõõtmetega ehk hoone küljesuhted võiks olla 1:2 kuni 1:3. Sobiv on elamufunktsiooni kombineerida mõne abifunktsiooniga kõrvalhoone asemel ühes hoones.