



Osaühing DP Projektbüro  
Registrikood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa  
vald 93819, [vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee),  
+372 4525000

Huvitatud isik: Roman Humal

Planeerija: Osaühing DP Projektbüro  
Rohu tn 5 Kuressaare 93819  
[alar@dpprojekt.ee](mailto:alar@dpprojekt.ee), +372 4545491

**SAAREMAA VALD SOELA KÜLA  
TURU DETAILPLANEERINGU**

Eskiislahenduse seletuskiri

TÖÖ NR 03-25-DP

Planeeringu koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,  
arhitektuurimagistri kraad  
Kuupäev: 13.03.2025

KURESSAARE 2025

## **Seletuskiri**

### **1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid**

- a) Roman Humala taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- b) Soela puhkepiirkonna üldplaneering

### **2. Detailplaneeringu üldeesmärgid**

Detailplaneeringu eesmärkideks on Turu katastriüksustele 40301:001:0112 ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete ja puhkemajade ehitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ja nendele sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

### **3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringuala asub Pammana poolsaare idapoolses osas ja piirneb Soela väinaga. Turu (71401:001:0365) katastriüksus sihtotstarbega 100% maatulundusmaa piirneb põhja poolt Pihlaka (40301:001:0008) katastriüksusega, lõuna poolt Villemi (40301:001:0002) katastriüksusega, ida poolt avaliku veekoguga Soela väin ja lääne poolt Saare (71401:001:0199) katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult domineerib metsamaa. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Metsküla-Meiuste teelt läbi avalikult kasutatava Saare tee (4030405) ja Pihlaka kinnistu eratee.

Planeeringuala paikneb osaliselt ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Planeeringuala kitsendab lisaks veekogu kallasrada, veekaitsevöönd, elektri- ja sidekaabli kaitsevöönd ja juurdepääsuteele seatud reaalservituut. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala piirneb ida poolt Väinemere hoiualaga.

### **4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus**

Planeeringualal kehtib Leisi Vallavolikogu 20.11.2001 määrusega nr 21 kehtestanud Soela puhkepiirkonna üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala suvilate ja aiamajade maa-ala 50% ja loodusliku puhkehaljasmaa 50% juhtotstarbega alal S/HM ning kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega alal HK. Ranna ehituskeeluvööndi piiri on üldplaneeringuga vähendatud 50 meetrile tavaveepiirist. Ehitustegevus on lubatud ainult üldplaneeringuga määratud ehitusaladel, mis on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks. Ehitusõigust taotleb krunt peab olema vähemalt 0,5 ha. Suvemajade ja väikeelamute ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohiks ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rannäärne rohumaa, karjamaa, metsamaad või lookooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus. Rannal ja hoonestuse vahel

peavad säilima kaitsemetsa alad, kus on lubatud ainult hooldusraie. Kirjeldatud nõuete osas on alatatav detailplaneering kooskõlas üldplaneeringust tulenevate nõuetega.

## **5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.**

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused ja piirkonda iseloomustab metsaga kaetud hajaasustus. Soela puhkepiirkonna rannikulähedane ala on osaliselt hoonestatud arvestades üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndit 50 m tavaveepiirist. Planeeringuala asub Kuressaare linnast ca 55 km kaugusel ja Leisi alevikust ca 15 km kaugusel. Juurdepääs planeeringualadele on tagatud Metsküla-Meiuste riigiteelt.

Arvestades planeeringuala kontaktvööndi olemasoleva hoonestusega, jääb piirkond peale detailplaneeringu realiseerumist hõredalt asustatud hajaasustusalaks. Lähipiirkonna väljakujunenud struktuur ning olemasolev ja planeeritav hoonestustihedus säilitavad Soela puhkepiirkonnale omase asustumustri.

## **6. Kruntide moodustamine**

Planeerimislahendusega nähakse ette Turu katastriüksuse jagamine kaheks katastriüksuseks sihtotstarvetega 95% maatulundusmaa ja 5% ärimaa. Krundi kasutamise sihtotstarveteks määratakse üksikelumaa, majutushoone maa, looduslik maa ja metsamaa.

## **7. Kruntide ehitusõigus**

Ehitisregistri andmetel Turu katastriüksustel hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringuala läbivad elektri- ja sidekaablid ning juurdepääsutee.

Kruntidele planeeritakse üksikelamu koos abihoonetega ja puhkemajad. Suurim lubatud ehitisealune pind on 800 m<sup>2</sup> ja hoonete arv ühel krundil kuni 6 (1 elamu, 2 abihoonet, 3 puhkemaja). Lisaks lubatakse planeeringualal alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind. Elamu rajatakse kuni kahekorruseline, maksimaalse harja kõrgusega 8,0 m ja katusekaldega 30-45 kraadi. Abihooned ja puhkemajad rajatakse elamust madalamad. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Piirded on lubatud rajada ainult ümber hoonestusala. Lubatud on rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete ja massiivsete kiviaedade rajamine.

Planeerimislahenduse realiseerumisel projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ning rajatise terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

## **8. Teedevõrk ja liikluskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Metsküla-Meiuste teelt läbi avalikult kasutatava Saare tee (4030405) ja Pihlaka kinnistu eratee. Juurdepääsuteed

planeeritavate hoonestusaladeni tuleb välja ehitada vastavalt Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, õuealal peab olema võimalus päästetehnika ja elamuid teenindava transpordi ümberpööramiseks. Parkimine lahendatakse hoonestusalal. Juurdepääsuteele alates Metsküla-Meiuste riigiteelt on seatud servituut.

## **9. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritavate hoonestusalade veevarustus lahendatakse lokaalse puurkaevu baasil. Reovete kanaliseerimiseks planeeritakse reoveepuhastid koos imbväljakuga või alternatiivselt kogumismahutid.

## **10. Soojavarustus**

Planeeritavate hoonete soojavarustuseks võib kasutada õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpsid. Lubatud on kütelahendused maaküttel, tahkeküttel, elektrienergia ja taastuenergia (päikesepaneelid) baasil.

## **11. Elektrivarustus**

Elektrivarustuseks taotletakse võrguvaldajalt tehnilised tingimused, rajatakse liitumiskilbid ja sõlmitakse liitumislepingud. Alternatiivsete lahendustena võib kasutada taastuenergiat (päikeselaneelid hoonete katustel). Elektripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

## **12. Sidevarustus**

Sideteenused planeeritakse Wifi või mobiilse interneti teenusega.