



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

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

Huvitatud isik: Timo Kaubi

Planeerija: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5 Kuressaare 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

SAAREMAA VALD PAASTE KÜLA

JURNA DETAILPLANEERING

Eskiislahenduse seletuskiri

TÖÖ NR 04-25-DP

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Kuupäev: 04.06.2025

KURESSAARE 2025

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- a) Timo Kaubi taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- b) Leisi valla üldplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu eesmärgiks on kehtiva Jurna kinnistu detailplaneeringu muutmise, Jurna katastriüksustele 40302:001:0377 ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamute ning abihoonete ehitamiseks, katastriüksuse jagamine, kruntide sihtotstarbe muutmise vajaduse 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 Paaste küla põhjapoolses osas Paaste-Tinuri tee läheduses. Planeeringuala kattub eelnevalt kehtestatud Jurna kinnistu detailplaneeringuga (Dagopen OÜ töö nr 05-99). Jurna (40302:001:0377) katastriüksuse planeeringuala piirneb põhja poolt Lautri (40302:001:0379) ja Elisabethi (40302:001:0378) katastriüksustega, lõuna poolt Jurna (40302:001:0377) katastriüksusega, ida poolt Vana-Tinuri (71401:001:2161) ja Tinurimetsa (71401:001:2162) katastriüksustega ja lääne poolt Karjamaa (71401:001:3652) katastriüksustega. Kõlvikuliselt koosseisult domineerib planeeringualal metsamaa. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Paaste-Tinuri teelt kahe eraldi mahasõidu kaudu.

Planeeringuala kitsendavad kesk- ja madalpinge õhuliinide kaitsevöönd, madalpingekaablite kaitsevööndid ja Paaste-Tinuri teele seatud sundvaldus. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Keskkonnaametile on esitatud infopäring ehituskeeluvööndi kehtivuse osas Jurna kinnistul. Infopäringule esitas Keskkonnaamet kirjaga 08.05.2025 nr 7-13/25/8535-3 seisukoha: seega kulgeb Jurna kinnistul ranna EKV piir 100 meetri kaugusel põhikaardile kantud rannajoonest ning päringutes kirjeldatud soovitud hoonestusala, mis jääb Paaste-Tinuri teest sisemaa poole, asub väljaspool EKV-d.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Planeeringualal kehtib Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 a. määrusega nr 25 kehtestanud Leisi valla üldplaneering (ÜP). Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala metsa, puistu ja põõsastiku alal. Maakasutuse sihtotstarvet määratud ei ole. Vastavalt Leisi Vallavolikogu 20.11.2001 määrusega nr 21 kehtestatud Soela puhkepiirkonna üldplaneeringule on piirkonnas ranna ehituskeeluvööndi piiri vähendatud 50 meetrile tavaveepiirist. Ehituskeeluvöönd planeeringualani ei ulatu.

Ehitusõiguse määramisel planeeringualal tuleb lähtuda ÜP seletuskirja p.13.1 nõuetest "Ehituspiirangud hajaasustuses". Hoonestusalad tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks maa-alaks ja vältida tuleks lageraiet. Hoonestusaladest väljapool on lubatud valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Piirkonda iseloomustab metsamaa, loodusliku rohumaa ja haritava maaga hajaasustus. Põhja poole jäävad Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringuga kehtestatud maa-alad. Planeeringuala asub Orissaare-Leisi-Mustjala teest ca 1,7 km kaugusel ja Leisi alevikust ca 11 km kaugusel. Juurdepääs planeeringualadele on tagatud Orissaare-Leisi-Mustjala riigiteelt läbi Paaste-Tinuri tee.

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

6. Kruntide moodustamine

Planeerimislahendusega nähakse ette Jurna katastriüksuse jagamine neljaks katastriüksuseks. Katastriüksuste sihtotstarve planeeritakse maatulundusmaa. Kruntide kasutamise sihtotstarve planeeritakse üksikelamu maa ja metsamaa.

7. Kruntide ehitusõigus

Ehitisregistri andmetel Jurna katastriüksustel hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringuala läbivad kesk- ja madalpingekaablid, madalpinge maakaablid ja Paaste-Tinuri tee.

Kahele krundile planeeritakse üksikelamu koos abihoonetega. Suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m² ja hoonete arv ühel krundil kuni 4 (1 elamu, 3 abihoonet). Lisaks lubatakse planeeringuala ehitusõigusega kruntidel alla 20 m² 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 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 arhitektuurisel 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 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt nr 21129 läbi avalikult kasutatava Paaste-Tinuri tee nr 4030056. Alates Pendi katastriüksusest (40302:001:0591) on Paaste-Tinuri teele määratud sundvaldus. 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. Krundile pos 3 juurdepääsuks esitatakse teeservituudi seadmise ettepanek krundile pos 4.

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 küttelahendused maaküttel, tahkeküttel, elektrienergia ja taastuvenergia (päikesepaneelid) baasil.

11. Elektrivarustus

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

12. Sidevarustus

Sideteenused planeeritakse Wifi või mobiilse interneti baasil.