

KÕUTSI DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid:

- * Gutman & Gutman OÜ - taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- * eskiislahendus
- * Pihtla valla rannaalade üldplaneering

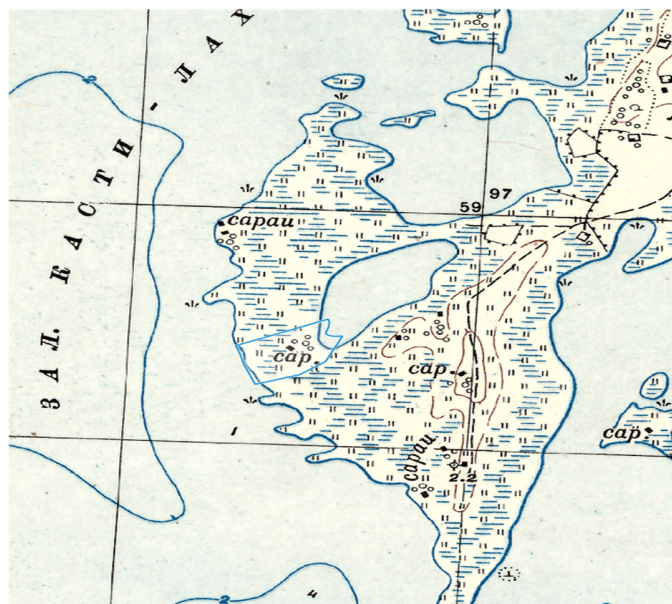
2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksusele ehitusõiguse määramine, varasemalt hoonestatud alale üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, 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.

Detailplaneeringulahendus on üldplaneeringut muutev.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava maa-ala on ca 5,3 ha (kinnistu 4,47 ha) asub Saaremaa valla Tirbi küla Tirbi poolsaare keskosas. Kõutsi /Juhkama/ kinnistu on olnud ajalooliselt hoonestatud teadaolevalt hooajalise elamise otstarbel kalapüügi perioodil (väljavõte Maa-ameti 1938-1946 fotokaardilt).



Kalamaja ehk kalurite ajutine elamu oli sellele piirkonnale omane.
[https://et.wikipedia.org/wiki/Kalamaja_\(elamu\)](https://et.wikipedia.org/wiki/Kalamaja_(elamu))

Kinnistul on tuvastatavad vanad hoone(te) vundamendid ja krundil on säilinud metsikud õunapuud (lisa 1-4). Kõutsi katastriüksus pindalaga 4,74 ha ja sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb ida-lõuna suunal 100% elamumaa sihtotstarbega Pihla (59201:005:0562), Kadastiku (59201:005:0576), Vahe (5921:005:0669), Saadu (59201:005:0704) katastriüksustega ja 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kapa (5921:005:0688) katastriüksusega. Põhja poolt piirneb Kõutsi kinnistu 100 % maatulundumaa sihtotstarbega Liiva (5921:005:0591) katastriüksusega, mille õuealal asub elamu. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kõutsi katastriüksus 4,74 ha muust maast.

Kõutsi maaüksuse lääneosa jääb lõunapool väga väikeses ulatuses Kasti lahe hoiualale ("Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 "Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas" muutmine"). Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide - veealuste liivamadalate (elupaigatüübi kood 1110), laiade madalate lahtede (1160), väikesaarte ning laidude (1620), rannaniitude (1630*, esmatähtis elupaigatüüp), kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210*), loodude (6280*), sinihelmikakoosluste (6410), puisniitude (6530*), vanade loodusmetsade (9010*), puiskarjamaade (9070), soostuvate ja soolehtmetsade (9080*) ja nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ning I lisas nimetamata rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusala (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 "Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri") ja seal ei ole inventeeritud kaitsealuseid elupaigatüüpe.

Alal kehtiv Pihla valla rannaalade üldplaneering üleujutusalasid ja kõrgveepiiri ei määra. Seetõttu rakendub antud juhul ranna piirangu-, ehituskeelu- ning veekaitsevööndi laiuse määramisel LKS § 35 lõige 3¹. Keskkonnaregistri andmete kohaselt alal kaitsealuseid taime- ja loomaliike ei esine. Samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala läbib keskpinge maakaabel.

4. Üldplaneeringust tulenevate temade kirjeldus

Vastavalt Pihla valla rannaalade üldplaneeringule planeeringual juhtotstarvet määratud ei ole. Kõutsi katastriüksusele kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused.

Kõutsi maaüksusel asuv varasemalt hoonestatud ala asub tervikuna ranna ehituskeeluvööndis. Planeeringulahenduses on tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit 200 meetrilt 60 meetrile. Antud piirkonnas on olnud tavaks aktiivne merelkäimine ja mere lähedale rannale ehitamine. Lähemal kui 200 m merest asub täna hoonestus vahetus naabruses olevatel Lautri, Saare, Männi ja Saadu maaüksustel. Sealjuures Kõutsi kinnistu piirinaabril Liiva kinnistul (59201:005:0591) on ehituskeeluvööndit hoonestamiseks vähendatud 60 meetrile.

Planeeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel säilib täielikult hajaasustuse printsiip ning jäävad kehtima Pihla valla rannaala üldplaneeringu ehitusalased tingimused.

5. Kruntide moodustamine

Olemasolevast Kõutsi maaüksusest moodustatakse elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

6. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel Kõutsi kinnistul ehitised puuduvad. Planeeritavale elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele rajatakse üksikelamu koos abihoonega, elamu suurim ehitisealune pind 180 m², abihoone suurim ehitisealune pind 90 m². Elamu rajatakse kuni kahekorruseline, maksimaalse harja kõrgusega 9,0 m. Hoonestatavale alale on märgitud hoonete tinglikud asukohad, konkreetset hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega. Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandatakse vastavalt planeeringuala lähiümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Maatulundusmaale ehitusõigust ei planeerita.

Piirded rajada vajadusel, soovitavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

7. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb avalikult kasutatavalt Vanamõisa-Laheküla teelt ja mööda olemasolevat eramaid läbivat erateed.

Parkimine elamumaal lahendatakse krundisiseseelt.

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava elamumaa krundi veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil. Reovete kanaliseerimiseks rajatakse biopuhasti koos imbväljakuga.

9. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taodeldakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Elekripaigaldiste rajamiseks koostada eraldi tehnilised projektid.

10. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.

Lisad:

1-4. Fotod vanast vundamendist (sh korstna vahejätk ja purunenud suukivi)

5. Foto õunapuust