

SAARE MAAKOND  
KIHELKONNA VALD  
RANNAKÜLA KÜLA, JETI MÜ.  
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0105-03

JUHATAJA	I. HIMMIST
ARHITEKT	T. TRUUMAA
KOOSTAS	P. HEIN

2005

Tellija: KIHELKONNA VALLAVALITSUS  
Täitja: Klotoid OÜ  
Juhataja: Indrek Himmist.....  
Vastutav arhitekt: Terje Truuma.....  
Koostas: Pille Hein.....

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 9  
jooniseid 5

tel. 45 33 723  
GSM 50 84 489  
faks 45 33 695  
e-mail [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)

Pikk tn. 23  
Kuressaare 93812  
reg. nr. 10207096

## SISUKORD

1. ÜLDOSA
  - 1.1. Planeeritav ala
  - 1.2. Detailplaneeringu algataja
  - 1.3. Lähteandmed
2. PLANEERINGU EESMÄRK
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. AJALUGU
5. PLANEERINGU LAHENDUS
  - 5.1. Hoonestus
  - 5.2. Piirded
  - 5.3. Haljastus ja heakord
  - 5.4. Liikluskorraldus
  - 5.5. Keskkonnakaitse
  - 5.6. Tuleohutus
  - 5.7. Tehnovõrgud
6. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE
7. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED, MILLEGA KRUNDIOMANIK PEAB ARVESTAMA
8. JOONISED
  - 8.1. Asukohaskeem
  - 8.2. Situatsiooniskeem M 1:5000
  - 8.3. Tugiplaan M 1:1000
  - 8.4. Planeeringu joonis M 1:1000
9. LISAD

## KIHELKONNA VALD, RANNAKÜLA KÜLA, JETI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

### S E L E T U S K I R I

#### 1. ÜLDOSA.

- 1.1. Planeeritav ala: Kihelkonna vald, Rannaküla küla, Jeti kinnistu I  
maatükk
- 1.2. Detailplaneeringu algataja: Kihelkonna Vallavalitsus
- 1.3. Lähtematerjalid

- Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr. 268 21.10.2004 detailplaneeringu algatamise, koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteülesanne
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas GRGM projekt OÜ, 2004)

#### 2. PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritavaks alaks on Jeti kinnistu I maatükk pindalaga 11491 m<sup>2</sup>.

Käesoleva planeeringu eesmärk on elumaja ja kõrvalhoone planeerimine ning Läänemere 200 m ehituskeelu vööndi vähendamine, maaüksuse sihtotstarbe muutmise ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

#### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

Kihelkonna vald asub Eesti lääneosas Saare maakonnas Loode-Saaremaal. Valla territoorium hõlmab 246 km<sup>2</sup>.

Planeeritav ala paikneb Rannaküla külas Tagamõisa poolsaare ida osas ning külgneb idast Tagalahega.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal, kuid on arvatud Natura 2000 eelvalikute alasse. Maa-alal ei ole täheldatud looduskaitseobjekte.

Tulenevalt Looduskaitse seadusest, kehtivad seadusjärgsete kitsendustena planeeritaval kinnistul 20 m veekaitsevöönd ja 200 m ehituskeeluvöönd rannajoonest ning vastavalt Asjaõigusseaduse § 161 ja Veeseaduse § 10 kümne meetrine kallasrada rannajoonest.

**KINNISTU ANDMED**

Jeti kinnistu suurus	13505 m <sup>2</sup> s.h. I mt. 11491 m <sup>2</sup> , II mt. 2014 m <sup>2</sup>
Katastritunnus	I mt. 30101:001:0192-0192 II mt. 30101:001:0192:0193
Kinnistu registriosa nr.	7740
Kinnistu omanik	Katrin Teras
Kinnistu sihtotstarve	maatulundusmaa 100%

Jeti maaüksus asub suhteliselt liigendatud pinnareljeefiga rannaalal. Maapind tõuseb mere poolt teeni suhteliselt järsult, sealt edasi on maapinna tõus laugem. Planeeritava ala suhteline kõrgus keskmisest veepiirist on vahemikus 8-12 meetrit. Joonisel näidatud kõrgused on suhtelised. Absoluutkõrguste saamiseks tuleb mõõdistus siduda riikliku võrgu punktiga.

Planeeritavaks alaks on Jeti kinnistu esimene maatükk, mis paikneb teest maismaa pool. Krunti läbib juurdepääsu tee, mida kasutavad ka naabermaaüksused.

Kuni 200 m merest on maapind on kaetud kadastiku ning noore männikuga. Kadakate vahel kasvab samuti pooppuid ning noori mände.

Edasi lääne poole liikudes umbes 200 meetrit rannajoonest algab kõrge mets, mida peaks kindlasti säilitama.

Maa-alal ei ole hetkel hoonestust.

Lähim hoonestus on põhjapool paikneval Jura maaüksusel.

Põhjapoolsel naabril Surfi kinnistul on koostatud detailplaneering, millega on vähendatud ehituskeeluvööndit 110 meetrile ning sinna on planeeritud elumaja koos kõrvalhoonetega.

Alajaam asub Jura kinnistul.

**4. AJALOOST****Kihelkonna vald**

Pindala 246 km<sup>2</sup>

Sellest Tagamõisa poolsaar 120 km<sup>2</sup>

Kihelkonna valla asustus on ajalooliselt koondunud peamiselt rannikualale. Kõrgem ja sisemaisem osa on olnud hõredamalt asustatud.

1868. aastal elas Tagamõisa mõisas (78 km<sup>2</sup>) 1200 hinge, praegu on kogu Tagamõisa poolsaarel vaid 157 inimest, neist kolmandik sadamaga Veere külas

1925 aastal koostatud kaardimaterjalilt (vt. joonis nr. 2) võib välja lugeda, et Rannaküla põhiline asustus on paiknenud suhteliselt mere ääres, vaid mõned üksikud majakohad on olnud kaugemal. Eluasemete rajamine rannikule on tinginud ilmselt kalastuse tähtsus elatise hankimisel.

Hetkel on külas säilinud ja kasutusel vaid üks vana talu koht. See paikneb planeeritavast alast põhja pool ca 100 m rannajoonest.

Tänaseks päevaks on Tagamõisa poolsaare rannikualale rajatud ka uusi elamuid ning suvekodusid. Lähim nendest Jeti maaüksusele asub kinnistust põhjapool Jura krundil (ca 110-120 m rannajoonest).

## 5. PLANEERINGU LAHENDUS:

Kinnistule on planeeritud rajada aastaringisel kasutatav elamu koos kõrvalhoonega.

Hoonete asukoha valikul on teostatud välisvaatlusi ning on lähtunud põhimõttest minimaalselt kahjustada olemasolevat kõrghaljastust ning kasutada ära pinnareljeefi ja vanu juurdepääsuteid.

Planeering teeb ettepaneku vähendada olemasolevat 200 m ehituskeeluvööndit, sarnaselt naaberkinnistu ehituskeeluvööndiga, kuni 110 meetrile rannajoonest.

Planeeringu joonisel nr. 4 on märgitud hoonestatav ala, mis algab 110 m kauguselt keskmisest veepiirist ja lõpeb metsa piiriga. Kõrge mets algab umbes 180-200 meetri kaugusel rannajoonest, seega samast kohast kus lõpeb hetkel ka ehituskeeluala.

Planeeringu kohaselt peaks metsaala ehitustegevusest jääma puutumatuks ning kasutatama seda ka edaspidi loodusliku metsaalana, kuid seda siis juba võsast puhastatuna ja korrastatuna. Territoorium, kuhu on planeeritud hooned ja õueala on hetkel kaetud vaheldumisi kadakate, noorte mändide ja lehtpuudega (suuremas osas pooppuud).

Samast põhimõttest on lähtunud ka Jura ja Surfi kinnistutele hoonete paigutamisel.

Eluhoone on soovituslikult paigutatud rannavalli taha kõrgema koha peale. Maja ja mere vahele jääb kadakaid ja kõrgemaid puid, mis peaksid kaitsma hooneid ja õueala meretuulte eest. Samas säilib hoone teiselt korruselt ka vaade merele. Elumajast maismaasuunas hakkab maapind langema ja kevaditi ja sügiseti on see suhteliselt märg ala. See osa krundist jääb looduslikuks õuealaks. Seal kasvavaid suuri kadakaid ning valikuliselt ka mände ja heitlehelisi puid võiks säilitada.

Ehitusaluste pindade suuruseks on maksimaalselt 400 m<sup>2</sup>.

**Krundi** sihtotstarve on pereelamu maa (katastri sihtotstarve elamumaa)

### 5.1. Hoonestus

Hoonestuse skeemil (joonis nr. 4) on ära märgitud ehituskeelu alad ja hoonestatav ala. Rajatavate eluhoonete soovituslikud asukohtade määramiseks on teostatud välisvaatlusi ning need on paigutatud lähtudes põhimõttest minimaalselt kahjustada olemasolevat kõrghaljastust ning kasutada ära pinnareljeefi ja vanu juurdepääsuteid.

Krundi suurus	14572m <sup>2</sup>
<b><u>Krundi ehitusõigus</u></b>	
Krundi sihtotstarve:	Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)
Lubatud hoonete max arv krundil:	4
Ehitiste max korruselisus:	1,5 korrust
Katusekalle:	37-45 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	soovituslikult kasutada naturaalseid materjale Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Tulepüsimisklass	TP3.

Hoonete ehitamisel jälgida antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada

looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Katuse materjalist tuleks vältida plekki. Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (näiteks plastikvoodreid, plastikaknaid jne).

Katusekalded võivad olla 37-45 kraadi. Vältima peaks sama maja (või lähestikku asetsevate majade) puhul väga väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab väga ebakorrapärase ja läbimõtlemtu mulje.

Hoonete harjajoont määratud ei ole, pigem lähtuda hoone paigutamisel krundile ilmakaartest.

Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti koostatavast projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektidele.

## 5.2 Piirded

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning võrkaedu ja metallpiirdeid .

Lubatud on rajada antud piirkonnale iseloomulikke kiviaedu ning lihtsaid eesti taluarhitektuurile omaseid ümarpuidust aedu.

Piirdeid võib rajada krundi piirile või sissepoole krundi piirist ning hooned ümbritseva õueala ümber.

Piirdeaeda ei või rajada vallateest mere poole. Nii jääb tagatuks vaba juurdepääs kallasrajale.

## 5.3. Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Väljaspool õueala olev maa-ala on mõttekas säilitada senisel kujul, et oleks võimalik seda kasutada ka edaspidi loodusliku metsa- ja haljasmaana. Ehitusaladel peab säilitama olemasoleva taimestiku. Uut haljastust võiks rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse ning haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale.

## 5.4. Liikluskorraldus

Krundile on planeeritud uus juurdepääsutee ühendatuna olemasoleva juurdepääsuteega. Krundi omanik peab hoidma tee korras ning tagama päästetehnikale aastaringse juurdepääsu võimaluse.

Parkimine lahendada krundil vastavalt vajadusele.

Planeeritava ala loodusliku ilme säilitamiseks tuleks krundi sisesed teed kujundada nn. vaba joonega. Krundi sisest juurdepääsuteed ei tohiks asfalteerida, vaid see võiks olla rajatud looduslähedastest pinnakatte materjalidest.

## 5.5. Keskkonnakaitse

Metsaaladele ehitamisel tuleb edaspidi täpsustada raiete plaan hoone projektis eraldi. Maha on soovitatav võtta vaid majade alla ja maja ümbruses kuni 10 m raadiuses ning rajatavate teede alla jäävaid puid.

Keelatud on lageraie.

Võimalusel kasutada ehitusel kergeid ehitusmasinaid, alustaimestikku kahjustus oleks minimaalne.

Ehitus- ja heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada. Samuti ei tohi oluliselt muuta maapinna taset kasvavate puude lähiümbruses.

Maa-alale on planeeritud individuaalne puurkaev. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Puurkaevu projekteerimise aluseks on keskkonnaministri määrus nr. 9 27.01.2003 Põhjaveevaru hindamise kord.

Saaremaa Keskkonna teenistusest saadud andmete põhjal kuulub planeeritav ala kaitsmata põhjavee piirkonda. Heitvee ärajuhtimiseks rajada kogumiskaev. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel. Täpsed lahendused antakse edasise projekteerimise käigus.

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinnakalletega rohelistele aladele, kust need imuvad pinnasesse.

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

### **5.6. Tuleohutus**

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete tulepüsivusklass TP3.

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

### **5.7. Tehnovõrgud**

#### Veevarustus:

Planeeritava krundi varustamiseks veega rajada puurkaev.

#### Kanalisatsioon:

Heitvee ärajuhtimiseks rajada kogumiskaev. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.

Täpsed lahendused antakse edasise projekteerimise käigus.

Sademevee äravool: Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse.

#### Elekter:

Elektritoide on planeeritud Jura kinnistul asuvast alajaamast. Kaablitross on planeeritud alajaamast mööda Surfi kinnistu piiri kuni planeeritava liitumiskilbini.

Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.



Side:

Hetkel ei ole Elion Ettevõtted AS i poolt pakutav sideteenus vajalik.

Soojavarustus

Soojavarustus lahendada kas elektrikütte või puukütte baasil.

## 6. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ulatus sõltub suuresti sellest, kas antud piirkond on kasutusel aastaringselt või ainult suvitusajal. Suvituspiirkonna probleemiks võib saada inimeste vähene liikumine talvisel ajal ning samuti on planeeritava ala ümbruskond suhteliselt hõredalt asustatud. Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav paigutada valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal või leppida kokku mõne läheduses elava alalise elanikuga. Tulemusi annavad ka hoonetele paigaldatud turvauksed ja aknad.

## 7. SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED, MILLEGA KRUNDI OMANIKUL TULEB ARVESTADA

### 1. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb Läänemere ääres**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus § 161, Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus § 36, § 37, § 40, Eesti Vabariigi Veeseadus §10, § 29

#### AÕS § 161 Kallasrada

...Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

...Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

#### Looduskaitse seadus § 36. Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine

Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse

#### Veeseadus § 10 Kallasrada

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit.

#### Looduskaitse seadus § 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on:

Läänemere rannal 200 meetrit;

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;
- 5) maavara ja maa-ainese kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde

tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks

#### Looduskaitseaduse § 40. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

.....Ehituskeeluvööndi laiuse suurendamine ja vähendamine jõustub kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu jõustumisel.

#### Veeseaduse § 29 Veekaitsevöönd

.....Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on:

Läänemerel 20 m;

.....Veekaitsevööndis on keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

### **2. Kitsendusi põhjustav objekt: Naabritega ühine juurdepääs avalikult kasutatavale teele**

#### Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

#### Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

### **3. Kitsendust põhjustav objekt: Jäätmete kogumine**

#### Õiguslik alus Eesti Vabariigi Jäätmeseadus

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.

Koostas: P. Hein  
18.01.2005