

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 11  
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	lk. nr.
OTSUSED	
KOOSKÕLASTUSED	
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	
1.1. Planeeritav ala.....	3
1.2. Detailplaneeringu algataja.....	3
1.3. Lähteandmed.....	3
2. PLANEERINGU EESMÄRK.....	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	
3.1 Planeeritava ala asukoht.....	4
3.2 Planeeritava kinnistu andmed.....	4
3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused	4
3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4-5
4. PLANEERINGU LAHENDUS	
4.1. Kruntimine.....	5-6
4.2. Hoonestus.....	6
4.3. Keskkonnatingimused.....	6
5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	7
6. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	
6.1 Krunt nr 1.....	8-10
6.2 Krunt nr 2.....	11
JOONISED	
Asukohaskeem	
Situatsiooniskeem M 1:5000	
Tugiplaan M 1:2000	
Kruntimise skeem M 1:2000	
Hoonestuse ja tehovõrkude skeem M 1:1000	
LISAD	

## KIHELKONNA VALD, KIHELKONNA ALEVIK, PARGI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

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

#### 1. ÜLDOSA.

**1.1. Planeeritav ala:** Kihelkonna vald, Kihelkonna alevik, Pargi mü.

**1.2. Detailplaneeringu algataja:** Kihelkonna Vallavalitsus

#### 1.3. Lähtematerjalid

- Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr. 1 14.01.2005 detailplaneeringu koostamise algatamise ning koostamise korraldamise ja finatseerimise õiguse andmise kohta
- Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne
- Vilsandi Rahvuspargi poolt väljastatud keskkonna alased tingimused nr 2.5/297 11.04.2004
- Kihelkonna Vallavalitsuse määrus nr 3 25.04.2005 Kitsenduste kehtestamine maakorraldustoimingutele ja ehitusõigusele
- Taimestiku ja elupaikade inventuur Pargi maaüksusel Vilsandi Rahvuspargis (Mari Reitalu sept. 2005)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, nr G-155, aprill 2006)

#### 2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu eesmärk on kinnistu jagamine kruntideks, ehitusõiguse määramine ühepereelamu ja kuni kahe kõrvalhoone ehitamiseks ning maaüksuse sihtotstarbe muutmine ja servituutide vajaduse väljaselgitamine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 Planeeritava ala asukoht

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

Planeeritavaks alaks on Pargi kinnistu, mis paikneb Kihelkonna alevikus, Papissaare tee ääres. Kogu kinnistu suurus on 7,35 ha.

Planeeringu ala piirneb idast Kihelkonna Põhikooli maaüksusega, lõunast Kihelkonna-Papissaare munitsipaalteega, läänest Kihelkonna ojaga ja loodest Kihelkonna lahega ja põhjast Latika maaüksusega.

#### 3.2 Planeeritava kinnistu andmed

Pargi mü. seisuga 26.04.2006

pindala	7,35ha
Katastritunnus	30101:003:0224
Kinnistu omanik	Vaike-Mai Lillevälja
Kinnistu registriosa nr	2057334
Kinnistu sihtotstarve	maatulundusmaa 100%

#### 3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Veeseadus	20 m rannajoonest, 10 m oja kaldast	veekaitsevöönd
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	200 m rannajoonest	ehituskeeluvöönd
Eesti Vabariigi Veeseadus ja Asjaõigusseadus	10 m rannajoonest, 4 m oja kaldast	Avaliku kasutusega kallasrada
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Kogu kinnistu asub Vilsandi Rahvusparki piiranguvööndis	Rahvusparki piiranguvöönd
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	2 m ulatuses mõlemale poole side õhuliini ca 1050 m <sup>2</sup>	Side õhuliini kaitsevöönd

#### 3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Maaüksus asub suhteliselt tasase pinnareljeefiga maa-alal. Maapind tõuseb loodest kagu suunas. Kõrgeim maapinna abs kõrgus ca 5,0 m.

Juurdepääs kinnistule olemasolevalt Kihelkonna-Papissaare munitsipaalteelt.

Maa-ala kirde poolne nurk on kaetud noore männikuga, ülejäänud osas kasvab rannaalale omane kadastik segamine üksikute mändide ja heitleheliste põõsaste ja puudega.

Planeeritav territoorium asub Vilsandi Rahvusparki piiranguvööndis.



Kirde osas paiknev männisalu



Kihelkonna-Papissaare tee ääres paiknev kadastik üksikute mändidega.

Kinnistust idas paikneb Kihelkonna Põhikool. Vahetult üle Kihelkonna-Papissaare tee paiknevad üksikud elumajad.

Kinnistut läbib pralleelselt teega sideõhuliin.

#### **4. PLANEERINGU LAHENDUS:**

##### **4.1 Kruntimine**

Planeeritavale alale on koostatud Vilsandi Rahvuspargi tellimusel Taimestiku ja elupaikade inventuur (Koostatud Mari Reitalu poolt september 2005 vt planeeringu lisas). Lähtuvalt inventuuri tulemustest on jagatud Pargi kinnistu kaheks.

Maaüksus nr 1 pindalaga 5196 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega pereelamu maa (katastri sihtotstarve elamumaa).

Maaüksus nr 2 pindalaga 68805 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega looduslik haljasmaa (katastri sihtotstarve maatulundusmaa).

#### 4.2. Hoonestus

Vastavalt eelpool nimetatud Taimestiku ja elupaikade inventuuri tulemustele on ehitustegevus lubatud ainult maaüksusel nr 1. Sinna on planeeritud rajada aastaringselt kasutatav elamu koos 2 kõrvalhoonega.

Kruntimise skeemil (joonis nr. 4) on ära märgitud ehituskeelu alad ja hoonestatav ala.

Planeeringu kohaselt peab väljaspool ehitusala olev metsa- ja rannaala ehitustegevusest jääma puutumatuks.

#### 4.3 Keskkonnatingimused

- Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud aadressil ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeritud hoonete arv (1 ühepereelamu + 2 kõrvalhoonet) ei ületa antud piirkonna keskkonna taluvust.
- Planeeritav territoorium asub Vilsandi Rahvusparki piiranguvööndis. Vastavalt Taimestiku ja elupaikade inventuuri tulemustele on Rahvuspark välja valinud ühe võimaliku koha ühe ühepere elamu ja kõrvalhoonete rajamiseks..
- Elamu ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Elamute kütteks on planeeritud lokaalne küte. Alternatiivsena saab soojavarustuse lahendada ka elektrikütte baasil.
- 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. 8 30.01.1997 Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine.
- Vee tarbitav kogus ööpäevas alla 1 m<sup>3</sup>. Reovesi on planeeritud koguda kogumiskaevu. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.
- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

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

## 5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Kuritegevuse ulatus sõltub suuresti sellest, kas antud piirkond on kasutusel aastaringiselt või ainult suvitusajal ning samuti inimeste liikumine argipäeviti tööaja piires.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal või leppida kokku mõne läheduses elava alalise elanikuga. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Kuna tegemist on suhteliselt suure metsastunud krundiga, siis lisatakistuste vältimiseks tuleks hoiduda kõrgete ja läbipaistmatute takistuste rajamisest vaateväljas. Vajalik on ka piisav valgustus, hoov ja majaaniline tuleks valgustada.

Oluline tegur on ka kruntide korrashoid. Halvasti korrashoitud alad võivad jätta mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest. Kindlate reeglite sätestamine hoonete omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu.

Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

## 6. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

### 6.1 Maaüksus nr 1

Pindala 5196 m<sup>2</sup>

#### 6.1.1 Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve: Pereelamu maa 100% (katastri sihtotstarve elamumaa)

Lubatud hoonete max arv krundil: 3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)

Ehitiste max korruselisus: 1,5 korrust

Hoone max kõrgus: 7,5 m

Suurim ehitusalune pind: 200m<sup>2</sup>, pind ilma kõrvalhooneteta 120 m<sup>2</sup>

Katusekalle: kahepoolse viilkatusega 30-45 kraadi, Ühepoolse viilkatusega 0-15 kraadi

Välisviimistlus materjalid: soovituslikult looduslikud traditsioonilised materjalid  
Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

Tulepüsivusklass TP3.

Krundile planeeritud hooned peavad moodustama ühesuguse arhitektuuri ja materjalikäsitlusega hooneterühma.

Vältima peaks sama maja (või lähestikku asetsevate majade) puhul väga väikesi katusekalde erinevusi, sest see jätab väga ebakorrapärase ja läbimõtlematu mulje.

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.

#### 6.1.2 Liikluskorraldus

Juurdepääsutee hoonetele on planeeritud rajada Kihelkonna-Papissaare munitsipaalteelt jälgides osaliselt olemasolevat pinnasteed. Teekatte minimaalne laius 3,5 m.

Krundi omanik peab hoidma tee korras ning tagama päästetehnikale aastaringse juurdepääsu võimaluse.

Parkimine lahendada krundil vastavalt vajadusele.

Planeeritava ala loodusliku ilme säilitamiseks tuleb juurdepääsutee ja krundi sisesed teed kujundada nn. vaba joonega. Krundi sisest juurdepääsuteed ei tohiks asfalteerida, vaid see võiks olla rajatud looduslähedastest pinnakatte materjalidest (näit kruus- või killustikkate).

#### 6.1.3 Piirded

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning võrkaedu ja metallpiirdeid. Lubatud on rajada antud piirkonnale iseloomulikke kiviaedu ning puidust rõht-, latt- ja roigasaedu.

Enne piirete rajamist kooskõlastada piirdeaia lahendus vallavalitsusega.

#### 6.1.4 Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.



Väljaspool õueala olev maa-ala 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.

#### Tuleohutus

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

### 6.1.5 Tehnovõrgud

#### Veevarustus:

Planeeritavate hoonete varustamiseks veega rajada puurkaev koos pumplaga ning veetorustik.

#### Kanaliseatsioon:

Vee tarbitav kogus ööpäevas alla 1 m<sup>3</sup>.

Reovesi koguda kogumiskaevu ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid.

Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.

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

#### Elekter:

Orienteeruv liitumine 25 A.

Elektriga ühendamiseks tuleb üle Kihelkonna Põhikooli kinnistu, Rootsikolpa maaüksusel piiri ääres asuvast elektrialajaamast vedada madalpingekaabel planeeritava liitumispunktini.

Kaabli orienteeruv paiknemine näidatud trassiplaneeringu joonisel (joonis 5).

Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

### 6.1.6 Seadusjärgsed kitsendused, millega krundi omanikul tuleb arvestda

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus, Vilsandi Rahvuspargi kaitse eeskiri	Krunt paikneb tervikuna Vilsandi Rahvuspargi piiranguvööndis	Saaremaa Keskkonnateenistus	
Eesti Vabariigi Veeseadus § 24 lg 1,2; Eesti Vabariigi Valitsuse määrus Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord § 10 lg 7, 13		Saaremaa Keskkonnateenistus	Krundile on planeeritud heitvee imbsüsteem

Eesti Vabariigi Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993 72/73, 1021) §15 <sup>2</sup> . Tehnovõrgu ja -rajatise talumine	ca 500 m <sup>2</sup>	Tehnovõrkude valdajad	Krunti läbib sideõhuliin
---	-----------------------	-----------------------	--------------------------

### 6.1.7 Servituutide vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Krunt nr 1	OÜ Jaotusvõrk	Krundile planeeritud liitumiskapp ja madalpingekaabel	ca 100 m <sup>2</sup>

**6.2 Krunt nr 2**Krundi suurus 68805 m<sup>2</sup>**6.2.1 Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve: Looduslik haljasmaa 100% (katastri sihtotstarve maatulundusmaa)

Lubatud hoonete max arv krundil: -

Krunt asub Vilsandi rahvusparki piiranguvööndis ja vastavalt M. Reitalu poolt koostatud Taimestiku ja elupaikade inventuurile Pargi maaüksusel on ehitustegevus nimetatud krundil keelatud.

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

**6.2.2 SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED, MILLEGA KRUNDI OMANIKUL TULEB ARVESTADA**

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus § 161, Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus § 36, § 37, § 40, Eesti Vabariigi Veeseadus §10, § 29	10 m kallasrada rannajoonest, 4 m kallasrada Kihelkonna ojast, 20 m veekaitsevöönd rannajoonest, 10 m veekaitsevöönd Kihelkonna ojast, 200 m ehituskeeluvöönd rannajoonest ja 200 m ranna ja kalda piiranguvöönd rannajoonest	Saaremaa Keskkonnateenistus	Avaliku kasutusega kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ning ranna ja kalda piiranguvöönd
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus § 31, Vilsandi Rahvusparki kaitse eeskiri	Krunt paikneb tervikuna Vilsandi Rahvusparki piiranguvööndis	Saaremaa Keskkonnateenistus	
Eesti Vabariigi Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993 72/73, 1021) §15 <sup>2</sup> . Tehnovõrgu ja -rajatise talumine	ca 540 m <sup>2</sup>	Tehnovõrkude valdajad	Krunti läbib sideõhuliin

Koostas: P. Hein  
26.04.2006