

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 7
jooniseid 4

tel. 45 33 723
GSM 50 84 489
faks 45 33 695
e-mail 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. PLANEERINGU LAHENDUS
 - 4.1. Hoonestus
 - 4.2. Piirded
 - 4.3. Haljastus ja heakord
 - 4.4. Liikluskorraldus
 - 4.5. Keskkonnakaitse
 - 4.6. Tuleohutus
 - 4.7. Tehnovõrgud
5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE
6. SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED, MILLEGA KRUNDIOMANIK PEAB ARVESTAMA
7. JOONISED
 - 7.1. Asukohaskeem
 - 7.2. Situatsiooniskeem M 1:5000
 - 7.3. Tugiplaan M 1:2000
 - 7.4. Planeeringu joonis M 1:2000
8. LISAD

KIHELKONNA VALD, ROOTSIKÜLA KÜLA, MATI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala: Kihelkonna vald, Rootsiküla küla, Mati kinnistu

1.2. Detailplaneeringu algataja: Kihelkonna Vallavalitsus

1.3. Lähtematerjalid

- Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr. 49 22 märts 2005 detailplaneeringu algatamise, koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteülesanne
- Maaüksuse plaan (koostatud märts 1999, OÜ Tukat)
- Geodeetiline alusmöödistus (koostatud juuni 2005, Klotoid OÜ)

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritavaks alaks on Mati kinnistu pindalaga 3,54 ha.

Käesoleva planeeringu eesmärk on elumaja planeerimine 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 km².

Planeeritav ala paikneb Rootsiküla külas Kihelkonna alevikust ca 1 km Papissaare tee ääres. Põhjast piirneb planeeritav Mati maaüksus Abaja lahega.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeritav territoorium asub Vilsandi Rahvuspargi territooriumil.

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.

Paralleelselt Kihelkonna-Papissaare teega läbib kinnistut sideõhuliin.

KINNISTU ANDMED seisuga 07.06.2005

Mati kinnistu suurus	3,54 ha
Katastritunnus	30101:003.0390
Kinnistu registriosa nr.	7886
Kinnistu omanik	Priit Sannik
Kinnistu sihtotstarve	maatulundusmaa 100%

Mati maaüksus asub suhteliselt madalal ja tasasel rannaalal. Maapind tõuseb merest tee suunas ca 2 meetrit. Enamus kinnistust jääb üleujutavale alale.

Planeeritaval kinnistul hoonestus puudub.

Juurdepääs Papissaare-Kihelkonna teelt.

Suurema osa kinnistust moodustab madal ja niiske rannaniit. Krundi lääne ja lõuna poolne ala on kõrgem ning seal kasvab okaspuumets.

Lähim hoonestus teisel pool Papissaare-Kihelkonna teed.

4. PLANEERINGU LAHENDUS:

Enamus Mati kinnistust jääb Looduskaitse seadusest tuleneva 200 m ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndist jääb välja ainult maaüksuse edela nurk pindalaga ca 700 m².

Sellele keeluvööndist välja jäävale alale on planeeritud rajada aastaringsel kasutatav elamu.

Kuna planeeritav territoorium paikneb Vilsandi Rahvuspargi alal, on Vilsandi Rahvuspargi Administratsioon väljastanud detailplaneeringu läbiviimiseks oma tingimused. Tingimuste kohaselt ei tohi hoone alune pind ületada 70 m² ja kõrgus 6 m. Krundi sihtotstarbeks on määratud elamumaa.

4.1. Hoonestus

Krundi suurus	3,54 ha
<u>Krundi ehitusõigus</u>	
Krundi sihtotstarve:	Elamumaa 100%
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Maksimaalne ehitusalune pind:	70 m ²
Ehitiste max kõrgus:	6 m
Katusekalle:	37-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne Papissaare-Kihelkonna teega
Välisviimistlus materjalid:	soovituslikult kasutada naturaalseid materjale Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Tulepüsivusklass	TP3.

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

Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigi kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega. 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.

4.2 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 hooneid ümbritseva õueala ümber.

4.3. Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Väljaspool õueala olev maa-ala säilitada senisel kujul.

Uut haljastust võiks rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse ning haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale.

4.4. Liikluskorraldus

Krundile suundub Papissaare-Kihelkonna teelt olemasolev juurdepääsutee.

Juurdepääsuks hoonetele on olemasolev tee piisav ning ei vaja laiendamist ega täiendavaid liikluskorralduslikke vahendeid.

Parkimine lahendada krundil vastavalt vajadusele.

4.5. Keskkonnakaitse

Planeeritav ala jääb Vilsandi Rahvuspargi territooriumile ning seal kehtivad Looduskaitseadusest ja Vilsandi Rahvuspargi kaitse-eeskirjast tulenevad kinnisomandi kitsendused.

Metsaaladele ehitamisel tuleb edaspidi täpsustada raiete plaan hoone projektis eraldi. Maha on soovitatav võtta vaid maja 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. 8 30.01.1997 Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine.

Heitvee ärajuhtimiseks on planeeritud 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.

4.6. Tuleohutus

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

Hoonete tulepüsivusklass TP3.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning vajadusel laiendama, et tagada päästetehnikale aastaringne läbipääs.

4.7. Tehnovõrgud

Veevarustus:

Krundile on planeeritud rajada individuaalne puurkaev.

Kanalisatsioon:

Heitvee ärajuhtimiseks rajada kogumiskaev. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpseid 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:

Orienteeruv liitumine 25 A.

Elektrivarustus on planeeritud Männiku talu maadel asuvast madalpinge õhuliini postist.

Õhuliini postist kuni liitumiskilbini rajatakse uus õhukaabelliin. Liitumiskilp on planeeritud Mati kinnistu piirile, juurdepääsutee äärde.

Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

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 aastaringselt 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.

Tulemusi annavad ka hoonetele paigaldatud turvauksed ja aknad.

Teine oluline tegur on kruntide korrashoid. Halvasti korrashoitud alad võivad jätta mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest.

Samuti tuleks vältida kõrgeid ja läbipaistmatuid takistusi vaateväljas. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

6. SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED, MILLEGA KRUNDI OMANIKUL TULEB ARVESTADA

1. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb Vilsandi Rahvuspargi territooriumil.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus § 14, § 15, § 36, Vilsandi Rahvuspargi kaitse-eeskiri

2. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb Läänemere ääres**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus § 161, Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus § 36, § 37, § 38, Eesti Vabariigi Veeseadus §10, § 29

3. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehovõrgud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993 72/73, 1021) § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Koostas: P. Hein
07.06.2005