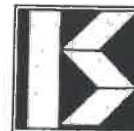


OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, äriregistrikood 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389

Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KIHELKONNA VALLAVALITSUS

T – 09-06

A – 34384

SAARE MAAKOND,
KIHELKONNA VALD,
UNDVA KÜLA,
SUUREMETS JA MÄNNIRANNA
MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2006

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3M
(muudetud juurdepääsu asukohta)	
Planeeritud elektriühendus.	DP-4

3. Lähtematerjalid

Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 200, 07. detsember 2005.a. Kihelkonna valla, Undva küla, Suuremetsa ja Männiranna maaüksuste detailplaneeringu algatamiseks ja detailplaneeringu lähteülesande kinnitamiseks.

Lisa 1, Kihelkonna Vallavalitsuse korraldusele nr.200, 07. detsember 2005.a. detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad: Kihelkonna valla Undva küla Suuremetsa ja Männiranna maaüksuste detailplaneeringule.

Kihelkonna vallavolikogu määrus nr 16, 14. oktoober 2005 ja Kihelkonna vallavolikogu määrus nr 17, 14. oktoober 2005 määruse nr 16 täiendamine, 21. november 2005

Katastriüksuste plaanid.

3. Lisad

Keskkonnaministeeriumi saaremaa Keskkonnateenistuse kiri 29. juuni 2005 nr 40-3-7/04/668 suvemaja ehitusvõimalusest Tagamõisa Natura 2000 alal.

SELETUSKIRI..... 4**1. ÜLDOSA..... 4****1.1. PLANEERITAV ALA.....4****1.2. ALGATAJA.....4****1.3. LÄHTEMATERJALID.....4****1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....4****1.5. EESMÄRGID.....5****2. PLANEERIMISLAHENDUS..... 5****2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....5****2.2. KINNISTU EHTUSÕIGUS.....6****2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....7****2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....7****2.5. TEHNOVÕRGUD.....7****2.6. KESKKONNAKAITSE.....8****2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....8****2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....8**

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasolevad Männiranna II maatüki ja Suuremetsa II maatüki kinnistud, vastavalt katastriüksuste nr 30101:001:0228 registriosa nr 1018734/10187 ja katastriüksuse nr 30101:001:0214 registriosa nr 850034/8500, pindaladega 0,98ha ja 1,2ha, olemasolevate sihtotstarvetega maatulundusmaa-M.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas kinnistuomanik Raimo Kalevi Timonen, avaldusega nr 912/7-1,3 Kihelkonna Vallavalitsusele, 30. november 2005.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Saare maakonna üldplaneering (1999)

Kihelkonna Vallavolikogu määrus 16, 14. oktoober 2005

Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 200, 09. november 2005

Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 200, 07. detsember 2005.a. Kihelkonna valla, Undva küla, Suuremetsa ja Männiranna maaüksuste detailplaneeringu algatamiseks ja detailplaneeringu lähteülesande kinnitamiseks.

Lisa 1, Kihelkonna Vallavalitsuse korraldusele nr.200, 07. detsember 2005.a. detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad: Kihelkonna valla Undva küla Suuremetsa ja Männiranna maaüksuste detailplaneeringule.

Katastriüksuste plaanid.

Geodeetiline alusplaan: Jüri Koppeli Maamõõdutööd, töö nr. G-01-06.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Kihelkonna vallas, Undva külas, haarates enda alla Männiranna ja Suuremetsa kinnistute II maatükid. Maatükid paiknevad Natura 2000 alal, jäädes osaliselt Läänemere 200m ehituskeeluvööndisse.

Juurdepääs on mõlemale maatükile Neeme-Undva munitsipaalteelt, M-45.

Planeeritav maa-ala piirneb idast Mardi kinnistu II maatükiga, lõunast Pärdi kinnistuga, läänest Kiviranna kinnistu II maatükiga ja põhjast Neeme-Undva munitsipaalteega, M-45.

Ala kohta puudub eelnev detailplaneering.
Kihelkonna vallal puudub üldplaneering.
Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Läänemere piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Teekaitsevöönd 20m**, Neeme-Undva munitsipaaltee, M-45.
- **Natura 2000 võrgustiku ala**, kus kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud, mis on kehtestatud keskkonnaministri 22. aprilli 2004 a määrusega nr 24; §4 ja §5.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärk on Männiranna ja Suuremetsa maaüksuste sihtotstarbe muutmine, hoonestusala piiritlemine ja hoonestustingimuste määramine kahe suvila ja nende teenindamiseks mõeldud abihoonete püstitamiseks, teede, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, juurdepääsutee rajamiseks ettepaneku tegemine Läänemere 200m ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Planeeringu alasse on kaasatud Mardi kinnistu II maatükk seoses juurdepääsutee servituudi vajaduse seadmisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeringuga olemasolevaid maaüksusi ei tükeldata, muudetakse olemasolevate Suuremetsa ja Männiranna kinnistute II maatükkide olemasolev sihtotstarve Maatulundusmaa-M Elamumaa-E-100%-ks.

TABEL 1. KRUNTIDE ANDMED

Aadress	Planeeritud katastriüksuse sihtotstarve	Krundi suurus	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Suuremetsa kinnistu II maatükk	Elamumaa-E-100%	1,2ha	Suuremetsa kinnistu II maatükk
Männiranna kinnistu II maatükk	Elamumaa-E-100%	0,98ha	Männiranna kinnistu II maatükk

TABEL 2. KRUNTIDE NÄITAJAD

Aadress	Krundi suurus	Maks. ehitusalune pind	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Planeeritud katastriüksuse sihtotstarve
Suuremetsa kinnistu II maatükk	1,2ha	150m ²	Elamul 1,5 korrust, maks. 7,5m maapinnast; Ühekordsel abihoonel maks. 5m maapinnast	2	Elamumaa-E-100%
Männiranna kinnistu II maatükk	0,98ha	150m ²	Elamul 1,5 korrust, maks. 7,5m maapinnast; Ühekordsel abihoonel maks. 5m maapinnast	2	Elamumaa-E-100%

2.2. KINNISTU EHTUSÕIGUS.

Planeeritavad maaüksused on osaliselt Läänemere 200m ehituskeeluvööndi alal. Vastavalt Kihelkonna Vallavolikogu määrusele 14 oktoober 2005 nr 16 on planeeritavate suvilate miinimumkujaks 100m ja ehitiste miinimumkauguseks kinnistu piirist 5m. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud koordinaatidega võimalik ehitusala, arvestatud on ka maaüksustel oleva rannavalliga, kuhu ei või ehitada. Maaüksustel on lubatud kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitada kuni 1,5 korruseline suvila koos abihoonega, maksimaalsete hoonete kõrgusega: 7,5m maapinnast suvilal ja 5m maapinnast abihoonel, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 150m². Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud hoonete tinglik paigutus.

Planeeritavad hooned peavad arhitektuurselt omama looduskeskset maapiirkonnale omast ilmet. Arhitektuursed nõuded:

- Välisseinad: puit, palk või kivi.
- Katus: kaldega mitte alla 30°, materjaliks puit, roog, papp või katusekivi
- Sokkel: betoon või looduslik kivi
- Aknad ja uksed: puidust

Kihelkonna vald, Undva küla, Suuremetsa ja Männiranna maaüksuade detailplaneering

- Piirdeaiad: Saaremaale omased, materjalina kivi/puit, kooskõlastada vallavalitsusega
- Lubatud tulepüsisivusklass: TP-3
- Värvilahendused: projekteerimistingimuste väljastamisel

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolev looduslik keskkond tuleb ehitustegevuse käigus maksimaalselt säilitada, seda võimalikult vähe muutes ja kahjustades. Uut haljastust võib rajada ainult hoonete ja juurdepääsutee lähedusse, arvestades nende taimede sobivusega looduslikku keskkonda.

Planeeritavale maa-alale on paigutatud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavatesse kohtadesse), krundi valdajatel sõlmida prügiveo leping vastavalt Kihelkonna vallas kehtivatele jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Neeme-Undva munitsipaalteelt, M-45, üle Mardi kinnistu II maatüki kulgevat erateed pidi. Suuremetsa ja Männiranna maaüksusi läbivale teele seatakse kitsendus, vastavalt **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**. Maa-alale tulev juurdepääsutee on ühiselt kasutatav. Juurdepääsu tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega. Samuti lepitakse kokku tee ühine haldamine ja hooldamine.

Parkimine on lahendatud oma kruntidel.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Tagamaks juurdepääsu päästeteenistuse autodele on rajatav juurdepääsutee 3,5m laiune.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on vaja rajada Pärdi kinnistul oleva Undva 10kV liini alla uus 10/0,4kV alajaam, kust tuuakse madalpingekaabel planeeritava maa-alani, vt. joonist DP-4 „Planeeritud elektriühendus“. Antud planeering näitab ära ka Pärdi mü. perspektiivse elektrimõõtekapi asukoha. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse suvilate elektrivarustuse projektiga.

Maa-ala joogiveega varustamiseks on mõlemale krundile planeeritud puurkaev, 10m sanitaarkaitsevööndiga. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt.

Heitveed juhatakse eelpuhastiga imbsüsteemi, kaevude kaitsevööndist 60m kaugusele.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada.

Ehitus- ja majandamistegevus tuleb hoida planeeritud õueala piires. Õuealast väljaspool tegutsemisel tuleks lähtuda eelkõige looduskaitsealistest põhimõtetest ning mõjustada sealset keskkonda võimalikult väikeste kahjustustega.

Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Hoone funktsiooni ja suuruse sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale, rannikualade stiilis väike ühe- või poolteisekorruselise suvila ei tohiks lõhkuda liigselt loodust ega visuaalset miljööd.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kihelkonna vallas kehtivale korrale.

Reoveed juhitakse septiku ja eelpuhastiga imbsüsteemi.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava hoone projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismistandardist EPN 10.1 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Hoone tulepüsivusklass on TP-3. Väline tulekustutusvesi saadakse maa-alale paigutatud 20m³ veehoidlast.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Pärdi kinnistule on planeeritud madalpingeõhuliin, liinikaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge. Männiranna maaüksusele on planeeritud madalpingekaabel Suuremetsa kinnistu tarbeks, kaabli kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”).
- **Jäätmete kogumine.** Eesti vabariigi Jäätmeseadus. Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning tasakaalustama ja kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.

- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Pärdi kinnistule on planeeritud madalpingeõhuliin, liinikaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge. Männiranna maaüksusele on planeeritud madalpingekaabel Suuremetsa kinnistu tarbeks, kaabli kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”).
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** - 200m Läänemere piirist.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”**- 200m Läänemere piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Teekaitsevöönd 20m**, Neeme-Undva munitsipaaltee, M-45.
- **Natura 2000 võrgustiku ala**, kus kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud, mis on kehtestatud keskkonnaministri 22. aprilli 2004 a määrusega nr 24; §4 ja §5.
- Saare maakonna üldplaneering (1999)
- Kihelkonna valla planeerimis- ja ehitusmäärus.
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel