

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hotmail.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 – 39-06
A – 34402

SAARE MAAKOND,
KIHELKONNA VALD,
PIDULA KÜLA,
NÕGUPÕLLU KINNISTU

DETAILPLANEERING

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

KURESSAARE
2006

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoht.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu lahendus.	DP-3
Kruntimine.	DP-4
Planeeritud elektriühendus ja juurdepääsutee.	DP-5

3. Lähtematerjalid

Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 19, 22. veebruar 2006.a Kihelkonna vallas Pidula külas Nõgupõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks koos lisaga 1: detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, Kihelkonna vallas, Pidula külas, Nõgupõllu maaüksusel.

Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 107, 06. juuni 2007.a keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise, Kihelkonna vallas Pidula külas Nõgupõllu maaüksuse detailplaneeringule.

Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Väljavõte metsamajanduskavast aastateks 2005-2014 planeeritaval Nõgupõllu maaüksusel.

Lääne-Eesti Päästkeskuse Pidula küla, Nõgupõllu maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine, 29. september 2006.a. nr.7-8/1329/2.

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. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	10
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.	10

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla Pidula külas, olemasoleva Nõgupõllu maaüksuse, vastavalt katastri tunnustega 30101:004:0197, üldpindalaga 13,88ha, olemasolevate katastri sihtotstarvetega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Indrek Nõgu avaldusega nr 24/9-1,3; 12. jaanuar 2006.a. Kihelkonna Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr. 19, 22. veebruar 2006.a Kihelkonna vallas Pidula külas Nõgupõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks koos lisaga 1: Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad Kihelkonna vallas, Pidula külas, Nõgupõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest, töö nr. T-06-85.

Saare maakonna üldplaneering.

Kihelkonna vallal puudub üldplaneering ja ala kohta puudub eelnev detailplaneering.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav Nõgupõllu kinnistu paikneb Kihelkonna vallas, Pidula külas, Kihelkonna valla ida piiril, piirnedes kirdest Pärna kinnistuga (Mustjala valla lääne piiril), edelast Vallimäe maaüksusega, lõunast Tamme maaüksusega, kagust Sarapuu maaüksusega ning loodest Kaarli maaüksusega.

Seadusjärgne juurdepääs Nõgupõllu kinnistule puudub.

Olemasolevalt on valdavalt metsamaaga, 13,79ha, kaetud kinnistu hoonestamata. Planeeritaval maaüksusel on kinnistu loode piiril ja kinnistu keskel olemasolevad

kiviaiad. Planeeritaval Nõgupõllu maaüksusel on koostatud metsamajanduskava aastateks 2005-2014.

Vastavalt Eesti Looduse Infosüsteemi andmebaasile on Nõgupõllu kinnistult leitud II kategooria kaitstava taimeliigi-harilik luuderohi (Hedera helix)-kasvuala. Mida planeeringu ala vaadeldes ei tuvastatud.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on Nõgupõllu maaüksuse jagamine 12 erinevaks kinnistuks ja nende sihtotstarbe muutmine, hoonestusala piiritlemine ja hoonestustingimuste määramine 12 elamu ja nende teenindamiseks mõeldud abihoonete püstitamiseks, teede, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Nõgupõllu kinnistu jagamisel mitmeks üksuseks on arvestatud nii detailplaneeringu arendaja soovide ja nägemusega kui ka Kihelkonna Vallavalitsuse määrusega nr 3, 25. aprill 2005.a.: „**Kitsenduste kehtestamine maakorraldustoimingutele ja ehitusõigusele**“.

Detailplaneeringu arendaja sooviks on kinnistu jagamine kaheteistkümneks maaüksuseks. Kuna Kihelkonna vallas kehtib kavandatavate hoonete vaheline 100m kuja nõue, on planeeringu koostamise käigus jõutud tulemuseni, kus maa-alale on võimalik kavandada seitse Elamumaa-E-100% sihtotstarbega krunti ja 10m laiune juurdepääsutee krunt, vastavalt sihtotstarbega: Transpordimaa-L-100%. Juurdepääsutee on kujundatud olemasoleva kiviaia äärde. *Planeeringuga on kavandatavad õuealad fikseeritud koordinaatidega, põhjusel, et need ei kujuneks suuremaks kui detailplaneering ette näeb (25mx40m, s.o. pindalaga 1000m²). Säilitades nii maksimaalselt olemasoleva metsa ala. Vt. punkti 2.6. Keskkonnakaitse.* Kuna kavandatav planeering kitsendab tulevast ehitusõigust Kaarli ja Pärna maaüksustel (hoonete vaheline 100m nõue), on detailplaneering kooskõlastatud nendega.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Nimetus	Moodustatava katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Nõgupõllu 1	Elamumaa-E-100%	1,99	Nõgupõllu kinnistu
Nõgupõllu 2	Elamumaa-E-100%	1,00	Nõgupõllu kinnistu
Nõgupõllu 3	Elamumaa-E-100%	1,92	Nõgupõllu kinnistu

Nõgupõllu 4	Elamumaa-E-100%	1,92	Nõgupõllu kinnistu
Nõgupõllu 5	Elamumaa-E-100%	2,65	Nõgupõllu kinnistu
Nõgupõllu 6	Elamumaa-E-100%	1,98	Nõgupõllu kinnistu
Nõgupõllu 7	Elamumaa-E-100%	1,98	Nõgupõllu kinnistu
Nõgupõllu tee	Transpordimaa-L-100%	0,44	Nõgupõllu kinnistu

Märkus: Detailplaneering ei pane moodustatavatele kruntidele nimesi (Nõgupõllu 1, Nõgupõllu 2 jne. on tinglikud), need määratakse kruntide mõõdistamise ja katastrisse esitamise käigus.

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi nimetus	Planeeritud suurus ha	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Moodustatava katastriüksuse sihtotstarve
Nõgupõllu 1	1,99	250	1,5 korrust, max 7,5m	2	Elamumaa-E-100%
Nõgupõllu 2	1,00	250	1,5 korrust, max 7,5m	2	Elamumaa-E-100%
Nõgupõllu 3	1,92	250	1,5 korrust, max 7,5m	2	Elamumaa-E-100%
Nõgupõllu 4	1,92	250	1,5 korrust, max 7,5m	2	Elamumaa-E-100%
Nõgupõllu 5	2,65	250	1,5 korrust, max 7,5m	2	Elamumaa-E-100%
Nõgupõllu 6	1,98	250	1,5 korrust, max 7,5m	2	Elamumaa-E-100%
Nõgupõllu 7	1,98	250	1,5 korrust, max 7,5m	2	Elamumaa-E-100%
Nõgupõllu tee	0,44	-	-	-	Transpordimaa-L-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

Planeeritavatele Nõgupõllu 1÷7 kruntidele on koordinaatidega määratud 1000m² hoonestusala, arvestades Kihelkonna Vallavalitsuse määrusega nr 3, 25. aprill 2005.a.:

„Kitsenduste kehtestamine maakorraldustoimingutele ja ehitusõigusele“. Vastavalt, millele:

- Kinnitada valla piires maaüksuse jagamisel moodustatava krundi või maatüki miinimumsuuruseks 10000 m².
- Kinnitada kahe elamu, suvila või hoonetegrupi miinimumkujaks 100m
- Kinnitada ehitise miinimumkauguseks kinnistu piirist 5 meetrit.

Kavandatud elamumaa kruntidele võib rajada kaks hoonet (elamu+abihoone), maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², maksimaalse kõrgusega 7,5m (lubatud üks korrus + katusekorrus) ja minimaalse katusekaldega 30°.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale. Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Eelistada looduslähedasi toone, mis harmoniseeruvad olemasoleva metsaga. Keelatud on hoonete juurde rajada torne. Krundid võib piirata õuealade osas piirdega, soovitatavalt piirkonnale iseloomulikult kiviaiaga või puitaiaega, millede kõrgus ei tohi ületada 1,2 meetrit. Puitelamutel ei ole soovitatav kasutada plastaknaid, sest see rikub hoone niiskusrežiimi ja tekitab haige maja sündroomi. Plastakende kasutamisel tuleks vajadusel rajada sundventilatsioon.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada piirkonnale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale. Hooned peavad antud piirkonnas väljakujunenud taluhoonestusega arhitektuurselt sobima. Hoonete täpne asukoht lubatud ehitusalal määratakse hoonete projekteerimise käigus, arvestades loodusliku eripära ja omanike soove.

Lubatud tulepüsivusklass: TP-3

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

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 looduskaitsealadest põhimõtetest ning mõjustada sealset keskkonda võimalikult väikeste kahjustustega.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavad elamukrundid on kavandatud metsaaluste puhkemajadena, seega õuealadele ei planeerita täiendavat haljastust. Kruntidele jäävat metsala mitte niita. Säilitades olemasoleva kaitsemetsa võimalikult ehedana.

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

Kruntidele on paigutatud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajatel sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Kihelkonna vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale või muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeringualale juurdepääsuks rajatakse Pärna kinnistu edela piirile juurdepääsutee vallateelt (vt. joonist DP-5 „Planeeritud elektriühendus ja juurdepääsutee“. Juurdepääsuks rajatakse 4m laiune tee, kuhu äärde paigaldatakse ka kavandatav elektri kaabel uue alajaama toiteks. Tee rajatakse esialgu kruusakattega. Pärna kinnistule seatakse käesoleva planeeringuga juurdepääsutee kitsenduse nõue (AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“), mis sõlmitakse notariaalselt peale detailplaneeringu kehtestamist asjaosaliste omavahelisel kokkuleppel, kus lepatakse kokku tee rajamise ja haldamise kulud ja tähtajad.

Juurdepääsuks kavandatavatele Nõgupõllu elumumaa kruntidele on planeeritud eraldi 10m laiune transpordimaa krunt, kus on ka kaks ümberpööramiseks (12mx12m), üks kavandatud tuletõrje veehoidla juures ja teine planeeritud teemaa lõpus. Vt. joonist DP-3 „Planeeringu lahendus“.

Parkimine on lahendatud igal krundil eraldi.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 4m laiune juurdepääsutee.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud uus 10/0,4kV alajaam planeeritavale Nõgupõllu 4 krundile, ühendatuna Abula 10kV haruliini toite. (vt. joonist DP-5 „Planeeritud elektriühendus ja juurdepääsutee“. Kavandatav elektri kaabel tuuakse vallateed pidi üle Pärna kinnistu.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: 10x(7x16A). Planeeritud madalpinge- ja kõrgepingekaablitele teiste kinnistute tarbeks kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-4.) (**Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. “Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus”**).

Joogivee tarbeks on planeeritud igale krundile oma puurkaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevudele projekt.

Reoveed kanaliseeritakse nõuetele vastavalt välja ehitatud kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt Kihelkonna vallas kehtestatud korrale.

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

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Vastavalt Eesti Looduse Infosüsteemi andmebaasile on Nõgupõllu kinnistult leitud II kategooria kaitstava taimeliigi-harilik luuderohi (*Hedera helix*)-kasvuala. Mida planeeringu ala kohapeal vaadeldes ei tuvastatud. Seega luuderohude massilist esinemist planeeritaval alal ei ole, kuid ei saa välistada üksikute eksemplaride olemasolu. Planeeritava ala vaatlusel leiti teine II kategooria kaitsealune liik punane tolmpa (*Cephalantera rubra*). Punane tolmpa esines metsaveo sihtidel ja nende lähedal lagendikel. Maa-ala kruntimise, õuemaade ja tee mahamärgimise käigus täpsustada, et eelpool nimetatud kaitsealune punane tolmpa ei jääks nende alla. Seega planeeringuga konkreetselt määratud koordinaatidega õuealaid võib nende kavandatud kohal veidi nihutada, säilitades hoonete vahel 100m kuja ja õueala suuruse, 1000m². See tähendab vajadusel koostatakse täiendav õuealade skeem, kus on arvestatud eelpool nimetatud nõudmisi.

Vastavalt Looduskaitseadusele:

§ 10. Loodusobjekti kaitse alla võtmine

(3) Liigid võtab I või II kaitsekategooria kaitse alla Vabariigi Valitsus nende loetelu sisaldava määrusega.

§ 46. Liikide kaitsekategooriad

(2) II kaitsekategooriasse arvatakse:

- 1) liigid, mis on ohustatud, kuna nende arvukus on väike või väheneb ning levik Eestis väheneb ülekasutamise, elupaikade hävimise või rikkumise tagajärjel;
- 2) liigid, mis võivad olemasolevate keskkonnategurite toime jätkumisel sattuda hävimisohtu.

§ 55. Isendi surmamine, kahjustamine ja häirimine

(7) I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, on keelatud. Tahtlikuks kahjustamiseks ei loeta käesoleva seaduse §-s 49 nimetatud tegevuskava meetmete elluviimist.

Planeeringu elluviimisel tuleb jälgida, et ehitustegevusega ei kahjustataks konkreetseid punase tolmpa kasvukohti. Kavandatud õuemaadele ei kavandata täiendavat haljastust ja krunte ei niideta väljaspool õuealaid, säilitades maksimaalselt olemasoleva loodusliku keskkonna metsaalal.

Maa-alal olevad kiviaiad taastada.

Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale, rannikualade stiilis väike ühe- või poolteisekorruselise maja 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 valla jäätmekäitluseeskirjale või muudele käätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

Reoveed juhitakse igale krundile planeeritud kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt Kihelkonna vallas kehtestatud korrale.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjeseadise saadakse Nõgupõllu 3 krundile planeeritud 50m³ mahtuvusega tuletõrjehoidlatest, mille rajamine ja hooldus on tulevaste kavandatavate kruntide omanike ühine kohustus.

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. Krunde läbivad perspektiivsed Eesti Energiale kuuluvad planeeritud kõrgepinge- ja madalpingekaablid, kaabli kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge. Nõgupõllu 4 krundile on kavandatud alajaam, kaitsevöönd 2m ümber alajaama. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Krundile Nõgupõllu 3 on kavandatud tuletõrje-veehoidla planeeritava maa-ala tarbeks, kuhu tuleb võimaldada juurdepääs ja kasutamine. Tuletõrjehoidlate täitmiseks kavandatud veetrassidele kehtib trassikaitsevöönd, 1m mõlemale poole veetrassi.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kihelkonna valla jäätmehoolduseeskirjale.
- **AÕS §156-“ Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**
Maa-alale planeeritud Nõgupõllu tee on ühiselt kasutatav. Juurdepääsu tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega. Samuti lepatakse kokku tee ühine haldamine ja hooldamine.
- **Looduskaitseadus, § 3. Elupaiga ja liigi soodne seisund.**
(1) Loodusliku elupaiga seisund loetakse soodsaks, kui selle looduslik levila ja alad, mida elupaik oma levila piires hõlmab, on muutumatu suurusega või laienemas ja selle pikaajaliseks püsimiseks vajalik eriomane struktuur ja funktsioonid toimivad ning tõenäoliselt toimivad ka prognoosisulatusse jäävas tulevikus ja elupaigale tüüpiliste liikide seisund on soodus vastavalt käesoleva paragrahvi lõikele 2.
(2) Liigi seisund loetakse soodsaks, kui selle asurkonna arvukus näitab, et liik säilib kaugemas tulevikus oma looduslike elupaikade või kasvukohtade elujõulise koostisosana, kui liigi looduslik levila ei kahane ning liigi asurkondade pikaajaliseks säilimiseks on praegu ja tõenäoliselt ka edaspidi olemas piisavalt suur elupaik.
Vastavalt Eesti Looduse Infosüsteemi andmebaasile on Nõgupõllu kinnistult leitud II kategooria kaitstava taimeliigi-harilik luuderohi (*Hedera helix*)-kasvuala. Mida planeeringuala vaadeldes ei tuvastatud, kuid eeldades, et luuderohi ikkagi on seal,

tuleb tagada tema elupaiga säilimine. Maa-alal vaatluse tulemusena tuvastati ka teine II kategooria kaitsealune liik: punane tolmpoa (Hedera helix).

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel