

Tellija: KIHELKONNA VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 10
jooniseid 4

SISUKORD	lk. nr.
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	3-4
1.1 LÄHTESITUATSIOON	
1.1.1 Lähtematerjalid	4
1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4-5
1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	5
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5-6
1.3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	6
1.4 KRUNDIJAOTUS	7
1.5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	7
1.6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
1.6.1 Muinsuskaitsetingimused	7
1.6.2 Keskkonnakaitsetingimused	7-8
1.6.3 Tuleohutus	8
1.6.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	8
DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	9
JOONISED	
Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaani M 1:500	leht 2
Maakasutuse joonis M 1:500	leht 3
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 4
LISAD	
Uurimistöö Kihelkonna kiriku vana kellatorni (kellakoja) juurdepääsu ning Lümända mnt – Kiriku tänava vahelise teelõigu kohta koostas Madis Nõmm OÜ Klotoid september 2010	
Detailplaneeringu menetlemisega seotud dokumendid	

KIHELKONNA VALLA KIHELKONNA ALEVIKUS KELLATORNI PARKLA MAA-ALA DETAILPLANEERINGU

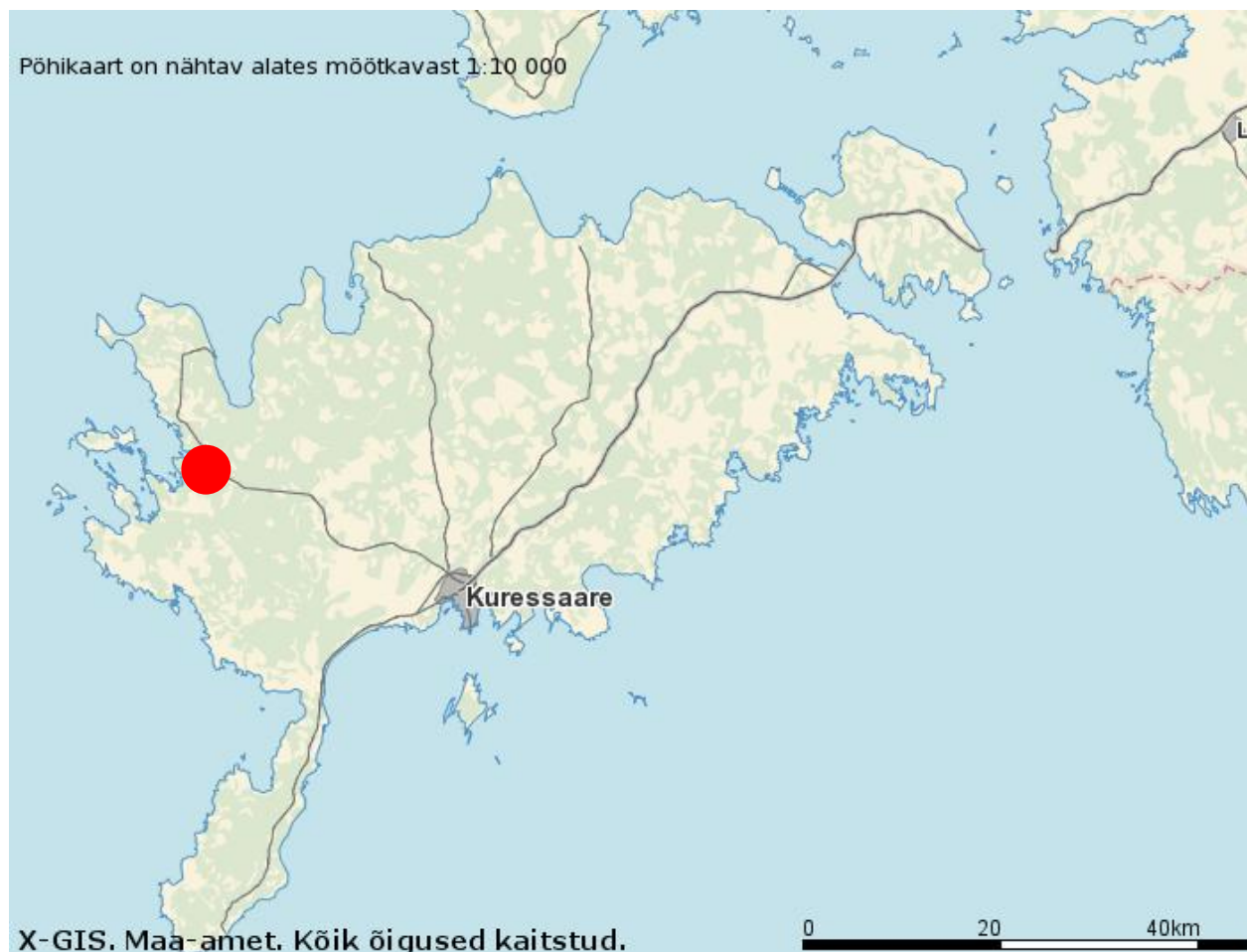
S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeringu ala asub Saaremaa lääneosas, Kihelkonna vallas Kihelkonna alevikus. Planeeritavale maa-alale jäävad Kiriku tn 3a, Kiriku tn 5 // Kiriku mü ja ning nende maaüksustega piirnev riigi reformimata maa.

Planeeringu ala suurus ca 0,8 ha



● planeeritava ala asukoht

• Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk on parkla, teede, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Lisaks keskkonnakaitseliste tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine. Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 164 21.09.2010 detailplaneeringu koostamise ja lähteülesande kinnitamise kohta
- Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne
- Kihelkonna valla üldplaneering
- Saare maakonnaplaneering 2015
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, mai 2010)

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala asub Kihelkonna alevikus Kiriku tänava ja Mustjala – Kihelkonna – Tehumardi maantee vahelisel alal. Maa-ala vahetusse lähedusse jääb Kihelkonna kirik. Ühel planeeritavatest kinnistutest Kiriku tn 5 // Kiriku asub muinsuskaitsemälestis Kihelkonna kiriku kellatorn registri nr 20827. Ülejäänud planeeritavad maaüksused on hoonestamata ning seal paikneb tee, mis ühendab Kiriku teed Mustjala – Kihelkonna – Tehumardi maanteega.

Reljeefilt tõuseb maa-ala maapind suhteliselt järsult põhja lõuna suunas, abs. kõrguste vahega ca 8,3 – 14,6 meetrit.

Osaliselt on planeeringuala kaetud võsa, kadakate ja üksikute puudega. Samuti paikneb maa-alal ajaloolise kiviaia jalg.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Territooriumil kehtib Kihelkonna valla üldplaneering.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus seisuga 05.07.2010.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Registri osa number
EHAK kood 3012	Eesti Vabariik	3383 m ²			
Kiriku tn 5 // Kiriku	Eesti Vabariik	2287 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100 %	30101:003:0100	1529834/ 15298
Kiriku tn 3a	Kihelkonna vald	1215 m ²	Tootmismaa 50% Transpordimaa 50%	30101:003:0483	3758234/

Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	0,9 ha	Muinsuskaitseamet	Kiriku tn 5 /7 Kiriku asuv Kihelkonna kiriku kellatorn nr 20827 koos kaitsevööndiga 50 m Kihelkonna kiriku kirikuaia (nr 4108) ja piirdemüüri (nr 20826) kaitsevöönd
Eesti Vabariigi Teeseadus	ca 500 m ²	Maanteeamet	Mustjala – Kihelkonna – Tehumardi maantee teekaitsevöönd
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	ca 0,12 ha	Tehnorajatise valdaja	Plan. territooriumi läbivad elektri ja sidekaablid ning veetorstik

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Eeldatavalt on käesolev detailplaneering kooskõlas Kihelkonna valla üldplaneeringuga.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeritavale alale jääb kaks kinnistut ja reformimata riigimaa. Reformimata riigimaa ulatuses on moodustatud uus krunt. Krundi piirid on määratud lähtudes olemasolevate maaüksuste piiridest. Uut moodustatavat maaüksust nimetatakse käesolevas töös Krunt nr 1. Krundi lõplik nimi määratakse katastriüksuse moodustamise käigus. Vallavalitsus soovib Krunt nr 1 taotleda munitsipaalomandisse.

Planeeringu lahenduse koostamisel on lähtud Madis Nõmme Klotoid OÜ poolt Kihelkonna kiriku vana kellatorni (kellakoja) juurdepääsu ning Lümända mnt – Kiriku tänava vahelise teelõigu kohta koostatud uurimustööst (vt planeeringulahenduse lisadest). Kihelkonna kiriku ümber on suur parkimisprobleem. See ei paista välja küll igapäevaste jumalateenistuste ajal, kuid suuremate matuste ja laulatuste puhul on probleem üsna terav. Sageli on Kiriku tänav parkivatest autodest üsna umbes ja pargitakse ka kiriku vastas oleva garaaži uste ette. Kihelkonna kirikus korraldatakse tihti ka kontserte, millede küllastajate arv on päris suur ning see tõstab esile jällegi parkimiskohtade probleemi kiriku ümbruses. Käesolevaga on planeeritava ala Kiriku tn 3a ja Krunt nr 1 kavandatud avalik parkla koos sõiduteega. Mõlema krundi sihtotstarbeks on määratud 50% ulatuses parkimisrajatise maa (LP) ja 50% ulatuses tee ja tänava maa (LT). Parkla on kavandatud ca 29 sõiduautole ja 2 bussile. Parkimiskohtade ja tee on planeeritud lähtudes olemasolevast kõrghaljastusest. Krunt nr 1 maa-alal paiknev ajalooline kiviaed taastada. Kuna maapinna kallak on suur ja kogemused on näidanud, et sajuveed uhuvad killustikkatte kiiresti minema, siis on tee ala lubatud katta tolmuva kattega (kolmekordne pindamine). Parkimiskohtade katendiks kasutada heleda tooniga graniidisõelmed. Parkimiskohad on üritatud paigutada nii, et need ei jääks ette kellakoja avanevatele vaadetele. Likvideerida tuleb planeeringu alast läänes paiknev, kellatorni vaateid sulgev haljastus.

Kiriku tn 5//Kiriku kinnistule on kavas paigaldada infotahvel ning sinna juurde väikene plats näiteks killustikuga armeeritud muruga.

Kogu planeeringu ala on avaliku kasutusega ala.

Hoonestus

Uut hoonestust käesolevaga planeeritud ei ole.

Muinsuskaitse registri andmetel paikneb Kiriku tn 5//Kiriku kinnistul 1638 a ehitatud kiriku kellatorn, mis ainuke taoline säilinud ehitis Eestis. Kellatorn restaureeritud 1968 a ja viimati restaureeritud 2009 a, mis Muinsuskaitse registris ei kajastu.

Kiriku tn 5//Kiriku ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:	1
Lubatud hoone maks kõrgus:	olemasolev
Ehitiste maks korruselisus:	olemasolev
Katusekalle:	olemasolev
Harjajoon:	olemasolev
Maks hoonete alune pind:	29 m ²

Kiriku tn 3a ja Krunt nr 1 ei hoonestata.

Ehitustööd 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.

Juurepääsude lahendus

Juurdepääs planeeritavasse parklasse Kiriku tänavalt ja Mustjala – Kihelkonna – Tehumardi maanteelt. Sõidutee projekteerida kaherealisena.

Kiriku tn 5//Kiriku asuvale kellatornile on planeeritud juurdepääs ainult jalgsi või jalgrattaga ning vajadusel teenindavale transpordile.

Parkimine lahendada igal krundil vastavalt vajadusele.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika (veoauto gabariit) liikumise.

Piirded

Olemasolevad piirdeaiaid säilitatakse ja vajadusel korrastatakse. Ajalooline kiviaed Krundil nr 1 taastada. Ülejäänud osas uusi piirdeaedu ei planeerita.

Haljastus ja heakord

Parklakohtade ja sõidutee paigutamisel on püütud säilitada võimalikult palju olemasolevast kõrghaljastusest. Osa võsast likvideeritakse.

Uue haljastuse rajamine ei ole vajalik.

1.3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Veevarustus:

Veeühendusi kruntidele ei planeerita.

Kanaliseerimine:

Kanaliseerimise ühendusi kruntidele ei planeerita.

Sademevee äravool:

Sademeveed juhtida maapinna kalletega haljasaladele. Juhul kui pinnase filtratsioonimoodulist tulenevalt on vaja täiendavat immutust, rajatakse madalamatesse kohtadesse immutuskaevud. Parkla täpne vertikaallahendus, äärkivide paigutus ja imbkaevude ehitus antakse katendi tehnilise projekti käigus. Samuti arvutatakse välja tehnilise projekti koosseisus katendite täpsed konstruktsioonid.

Elekter:

Kiriku tn 5//Kiriku kinnistul on olemasolev elektriühendus.

Kiriku tn 3a ja Krunt nr 1 maaüksustele elektriliitumisi ei kavandata.

Side

Olemasolevate sidekaablite ja sidekapi kohale on planeeritud sõidutee ja parkla. Sellest lähtuvalt on Elion Ettevõtted AS väljastanud kaablite ümber tõstmiseks tehnilised tingimused nr 15866641. Planeeringus on ette nähtud olemasolevale sideõhuliinile kinnistu piirile uus kaablipost ja sellest sidekaablid Kihelkonna – Tehumardi maantee ääres paiknevasse jaotuskapini.

1.4 KRUNDIJAOTUS

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Kiriku tn 3a	1215	Parklarajatiste maa 50% Tee ja tänava maa 50% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
Krunt nr 1	2159	Parklarajatiste maa 50% Tee ja tänava maa 50% (katastri sihtotstarve transpordimaa)
Kiriku tn 5//Kiriku	2287	Ühiskondlike hoonete maa 100%

Märkused: Vallavalitsus võib nõuda ette nähtud kitsenduste kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

1.5 SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt nr 1.	Elion Ettevõtted AS	Isiklik kasutusõigus	Ümber tõstetav sideliin	ca 450 m ²

1.6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID**1.6.1 Muinsuskaitse tingimused**

Planeeringu lahenduse koostamisel on lähtud Madis Nõmme Klotoid OÜ poolt Kihelkonna kiriku vana kellatorni (kellakoja) juurdepääsu ning Lümanda mnt – Kiriku

tänava vahelise teelõigu kohta koostatud uurimustööst (vt planeeringulahenduse lisadest).

Kiriku tn 5//Kiriku kinnistul paikneb ajalooline Kihelkonna kiriku kellatorn reg nr 20827 ning kogu maaüksus jääb kellatorni kaitsevööndisse. Kellatorn restaureeritud ja suhteliselt heas seisukorras. Kellatorni külastajate tarbeks on lubatud paigaldada infotahvel, jalgrattahoidla ja istepingid. Väikevormide täpne asukoht ja kujundus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Kellatorni remonttööd kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Arheoloogilistest leidudest teatada Muinsuskaitseametile.

1.6.2 Keskkonkakaitse tingimused

- Parkla ja tee asukohad on planeeritud nii, et võimalikult palju säiliks olemasolevat kõrghaljastust.
- Parkla ja teed ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Suuremad konteinerid planeeritud Kiriku tn 3a ja Krunt nr 1 maa-alale. Kiriku tn 5//Kiriku kinnistule paigaldada väikesed prügikastid. Konteinerid tühjendada jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel.
- Sademeveed juhtida maapinna kalletega haljasaladele. Juhul kui pinnase filtratsioonimoodulist tulenevalt on vaja täiendavat immutust, rajatakse madalamatesse kohtadesse immutuskaevud. Parkla täpne vertikaallahendus, äärkivide paigutus ja imbkaevude ehitus antakse katendi tehnilise projekti käigus. Samuti arvutatakse välja tehnilise projekti koosseisus katendite täpsed konstruktsioonid.

1.6.3 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud tulekustutustehnika pääs krundile.

Kiriku tn 3a krundil paikneb olemasolev 150 m³ veevõtumahuti.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu. Samuti tuleb tagada aastaringne veevõtu võimalus.

1.6.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

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.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Korrashoid.

Halvasti korrashoidud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet. Korrashoiu tagamine planeeritava alal algab ennekõike igast krundi

omanikust. Kiired parandustööd (lõhutud pink, graffiti maja seinal jne) vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi. Kiirele korrastamisele peaks järgnema järelevalve.

Elavus.

Elava kasutusega aladel on madalam kuritegevus, sest mitmekesise kooslusega aladel liigub rohkem inimesi ja seega inimeste poolt iseeneslikult tekitatav valve on tugevam. Elavust aitab tõsta teed, jalgrajad istumiskohad, mida kasutatakse aktiivselt ka päevasel ajal.

Territoriaalsus.

Inimlikus mõõtkavas ehitamine ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate aladel tagab suurema korrashoiu ja vähendab vandalismi.

Vastupidavus ja ligipääsetavus.

Üldkasutatavad prügikastid ja pingid peaksid olema vastupidavatest ja raskesti süttivatest materjalidest. Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedele ei anna reeglina tõhusaid tulemusi (ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele). Parema tulemuse tagab pidev järelevalve.

1.7 DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Moodustada uus katastriüksus Krunt nr 1. Krundi nimi määratakse katastriüksuse moodustamise käigus.
- Moodustatud maaüksus taotleda munitsipaalomandisse.
- Rajatava tee Mustjala – Kihelkonna -Tehumardi maantee mahasõidu projekteerimiseks küsida projekteerimistingimused Lääne regionaalsest Maanteeametist.
- Enne ehitusprojekti koostamist küsida täiendavad tingimused Elion Ettevõtte AS
- Ehitusprojekti koostamine
- Ehitusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga
- Peale ehitusprojekti nõuetekohast koostamist taotleda ehitusload
- Peale ehitiste projektikohast välja ehitamist taotleda kasutusluba.