

Tellija: SAAREMAA VALLAVALITSUS
Detailplaneeringu algataja: KIHELKONNA VALLAVALITSUS
Huvitatud isik: Asper Kinnisvara OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Reg kood 10207096

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

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist
Vastutav arhitekt: Terje Truumaa
Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 14
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 2.1 Kruntimine
- 2.2 Kruntide ehitusõigus
 - 2.2.1 Haagi 1
 - 2.2.2 Haagi 2
- 2.3 Juurdepääsud
- 2.4 Piirded
- 2.5 Haljastus ja korrashoid

3 LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

4 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

- 4.1 Muudatused ehituskeeluvööndi vähendamise osas

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

6 PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED

7 TEHNOVÕRGUD

- 7.1 Veevarustus
- 7.2 Kanalisatsioon
- 7.3 Sademeveekanaliseerimine
- 7.4 Elekter
- 7.5 Soojavarustus
- 7.6 Side

8 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 8.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 8.2 Tuleohutus

9 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:1000	leht 3
Illustratiivne joonis	

LISAD

SAAREMAA VALLAS VAIGU KÜLAS HAAGI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

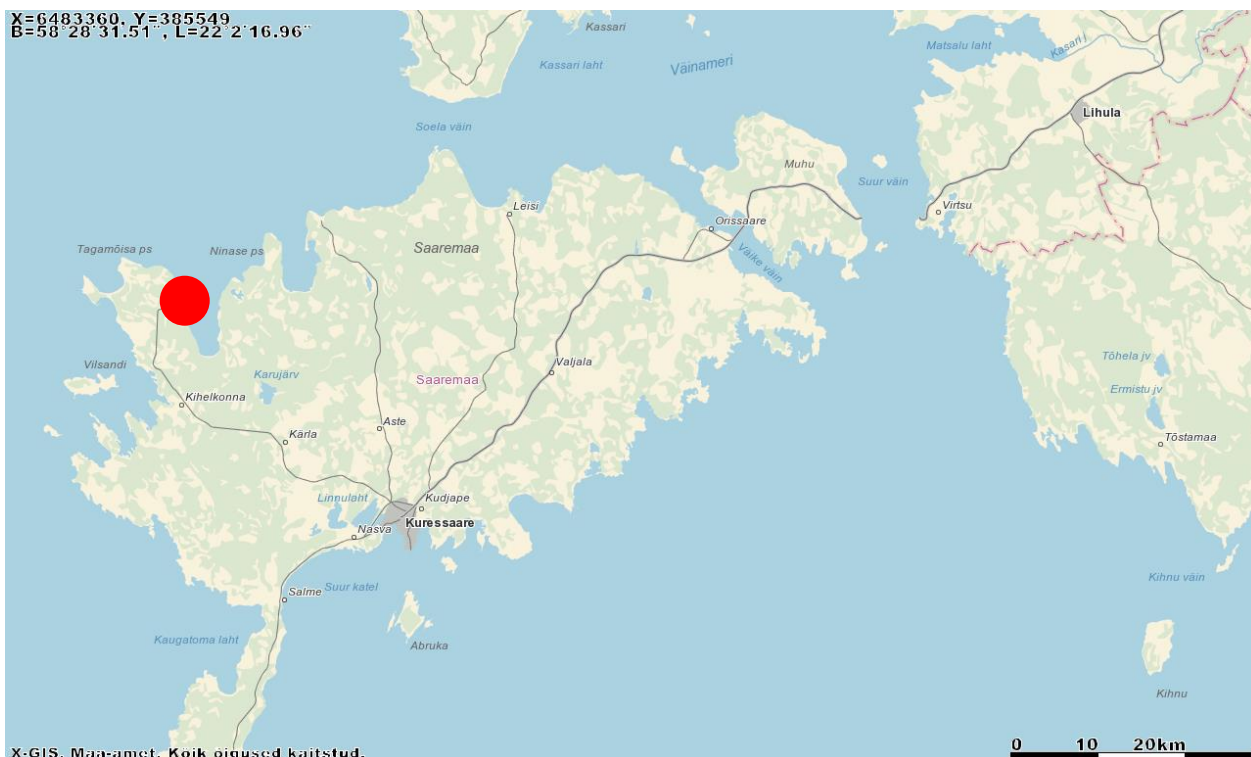
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Vaigu külas. Planeeritav ala piirneb idast Tagalahega (Läänemeri) ja läänest Veere – Vaigu – Rannaküla teega.

Planeeritava ala suurus ca 2,4 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded

Planeeringu eesmärgiks on Haagi kinnistule ühepereelamu ja abihoonete kavandamine.

Käesoleva planeeringu ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- ettepaneku tegemine Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamiseks

Planeeringu koostamise projektijuht on Klotoid OÜ juhataja ja teede- ja liikluse planeerimise ala vastutav spetsialist Indrek Himmist.

Planeeringu vastutav arhitekt on Terje Truumaa.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Pille Hein	Klotoid OÜ projektbüroo planeeringute spetsialist
Ivi Arop	Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni konsultant
Jaan Sõmmer	Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte konsultant

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 58 21.06.2016 detailplaneeringu algatamise ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Vaigu külas Haagi maaüksusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, koostaja Consultare OÜ, töö nr 01/15
- Kihelkonna valla üldplaneering kehtestatud 26.05.2010 vallavolikogu määrusega nr 8
- Saare maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Klotoid OÜ mai 2016, töö nr 40-16-G)
- Elektrilevi OÜ saarte regioon poolt 05.09.2016 väljastatud tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 244232

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Maaüksus on hoonestamata, kuid tegemist on ajaloolise talukohaga. Endisel õuemaal on jälgi hoonete vundamentidest ja vanast jääkeldrist. Endisele talukohale viitavad ka alal kasvavad sirelid ja pooppuud.

Enamus maa-alast on metsamaa, väljaspool endist õueala on põhiliseks puuliigiks kuusk ja mõned männid.

Juurdepääs planeeritavatele maaüksustele Veere – Vaigu - Rannaküla munitsipaalteelt.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Mü. aadress	Mü. omanik seisuga 31.08.2015	Mü. pindala	Mü. sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Haagi mü	Osaühing Asper Kinnisvara (10811981)	2,12 ha	Maatulundusmaa 100%	30101:001:0133	1570134/ 15701

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Kihelkonna vald	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Kihelkonna vald	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Looduskaitseadus	200 m tavalisest veepiirist	Kihelkonna vald	Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseadus	200 m tavalisest veepiirist	Kihelkonna vald	Läänemere ranna piiranguvöönd
Looduskaitseadus	2,12 ha	Keskkonnaamet	Planeeringuala jääb Tagamõisa hoiualale
Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“	2,12 ha	Kihelkonna vald	Planeeringuala jääb rohevõrgustiku alale

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesolev töö on koostatud Haagi kinnistule üksikelamu ja kahe kõrvalhoone rajamiseks. Krundile elamu rajamise eelduseks on Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamine 65-90 meetrini veepiirist.

2.1 Kruntimine

Maakatastriseaduse § 18 lg 7 alusel tuleb moodustada ehitusõiguse saamiseks ehitise püstitamiseks iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav

katastriüksus (hoonestusala), sihtotstarbega elamumaa, mis peab asuma detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusalal ja ehitusloa taotluse esitamisel registreeritud maakatastris. Lähtuvalt sellest on Haagi kinnistu jagatud kaheks.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala ha	Maakasutuse sihtotstarve
Haagi	2,12 ha	Maatulundus-maa 100%	Haagi 1	4572 m ²	Üksikelamu maa 100%
			Haagi 2	17341 m ²	Metsamaa 100%

2.2 Kruntide ehitusõigus

2.2.1 Haagi 1

Krundi pindala	4572 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa 100%
Lubatud hoonete maks arv krundil:	elamu + 2 abihoonet
Lubatud hoone maks kõrgus:	8,0 m maapealne, 2 m maa-alune
Ehitiste maks korruselisus:	2 maapealset, 1 maa-alune
Katusekalle:	vaba, lahendatakse arhitektuurse projektiga
Harjajoon:	vaba
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	200 m ²
Välisviimistlus materjalid:	kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

2.2.1 Haagi 1

Krundi pindala	17341 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Metsamaa 100%
Lubatud hoonete maks arv krundil:	0
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

2.3 Juurdepääsud

Sisse- ja väljasõiduks krundilt rajatakse uus juurdepääsutee Veere – Vaigu – Rannaküla munitsipaalteelt.

Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda ehitusprojektiga.

Parkimine lahendada krundi siseselt hoonestataval alal.

2.4 Piirded

Piirdeid on lubatud rajada ainult hoonestatava ala ümber.

Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalike ehitusviise ja -tavasid. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu,

raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on maksimaalselt 1,2 m arvestatuna olemasolevast maapinnast.

Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaiad.

2.5 Haljastus ja korrashoid

Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike. Soovitatav jätta hoonestusalale kõrghaljastust.

Hoonestusala ja seda ümbritseva metsa piiri (välja arvatud 0-elupaigaga piirnev) ei tohi raiuda nn sirge-seinaliselt, vaid see üleminek peab olema sujuv, et vältida servaeefekti mõju tekkimist, mis võib kahjustada ümbritsevat metsakooslust "vanad loodusmetsad". See tähendab, et hoonestusala ja nimetatud metsakoosluse piirile tuleb jätta kasvama suuremaid puid, hoonestusala välispiirile jätta mõne meetri laiune (harvendatud) metsariba.

3. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK.

Seadusjärgne ehituskeeluvöönd planeeringualal on 200 m tavalisest veepiirist. Seega jääb kogu krunt ehituskeeluvööndisse.

Planeeritaval Haagi krundil on asunud ajalooline talukoht. Vaigu küla olemasolev hoonestus paikneb enamjaolt merele lähemal kui 200 m, Jaani kinnistul ca 50 m merest, Mardi kinnistul 25-45 m merest, Kriisa kinnistul 80 m ja Vaigu-Tõnise kinnistul ca 90 m merest.

Kogu valla territooriumil on külades palju endisi talukohti, mis on olnud ajalooliselt hoonestatud, kuid kaasajal hoonestus puudub. Kihelkonna valla üldplaneeringu järgi soositakse Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas ja kunagise talukoha tõendamine toimub kaardimaterjali alusel. Valla keskkonnaväärtuseks on külastruktuur, sh ajaloolised külad olemasoleva säilinud hoonestuse ja endiste talukohtadega. Selleks, et tagada külade jätkusuutlikkus, võib hajaasustuse põhimõttel üksiktalude ehitada kõigis valla külades, kuid järgima peab konkreetse küla asustusstruktuuri ja looduslikku eripära.

Haagi maaüksus asub tervikuna Tagamõisa hoiualal. Piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Tagamõisa linnu- ning loodusala. Maaüksusel on inventeeritud loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüüp esmased rannavallid (1210) ning esmatähtis elupaigatüüp vanad loodusmetsad (9010). Mõlemad elupaigatüübid on väljaspool hoonestatavat ala. Hoonestusala on tegemist 0-elupaigaga.

Haagi kinnistule kavandatud üksikelamu koos kahe abihoonega on paigutatud endise talukoha alale. Maa-ameti NL 1946 a. topokaardilt on näha Haagi talukoht.

Väljavõtte Kihelkonna valla üldplaneeringu kaardist.**4.1 Muudatused ehituskeeluvööndi vähendamise osas.**

Üldplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd planeeringualal on 200 m tavalisest veepiirist (vt joonist).

Planeeringualal on kavandatud üksikelamu ja kahe abihoone rajamine.

Planeeritavad hooned ja juurdepääsutee on kavandatud ehituskeeluvööndisse ning vastavalt sellele tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala.

Lähtuvalt ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust (p. 3) muudab käesolev detailplaneering Kihelkonna valla üldplaneeringut.

Muudatused kantakse Kihelkonna valla üldplaneeringu joonisele ning seletuskirja. Aluseks on käesolev detailplaneering

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Haagi mü	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge-maakaabel ca 150 m	1 m mõlemal pool kaablit

6. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Kihelkonna vald	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Kihelkonna vald	Planeeringuala piirneb Läänemerega
Looduskaitse seadus, käesolev planeering	Planeeritud ulatuses	Kihelkonna vald	Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitse seadus	200 m tavalisest veepiirist	Kihelkonna vald	Läänemere ranna piiranguvöönd
Looduskaitse seadus	2,12 ha	Keskkonnaamet	Planeeringuala jääb Tagamõisa hoiualale
Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“	2,12 ha	Kihelkonna vald	Planeeringuala jääb rohevõrgustiku alale
Veeseadus Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“	Puurkaevu hooldusala 10 m	Kihelkonna vald	Planeeritud puurkaev

7. TEHNOVÕRGUD

7.1 Veevarustus

Haagi krundile on olmevee tarbeks kavandatud uus puurkaev. Täpne puurkaevu asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Orienteeruv veetarbimine 0,3 m³/ööpäevas. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ on moodustatud kavandatud puurkaevule hooldusala, mis tähendab, et ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

7.2 Kanalisatsioon:

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 järgi on lubatud heitvett juhtida pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Haagi krundi reovee ärajuhtimiseks on planeeritud krundile reoveekogumiskaev.

Täpne kogumiskaevu asukoht määratakse ehitusprojektiga.

7.3 Sademeveekanaliseerimine:

Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse.

7.4 Elekter:

Planeeritava krundi liitumiseks madalpingega on Elektrilevi OÜ saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused nr. 244232. Tehnilised tingimused väljastati 05.09.2016 ja kehtivad kuni: 05.09.2018. Krundi orienteeruv peakaitse 16 A. Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab maakaabelliini 150m alates Jaani kinnistu elektrikapist ja paigaldab liitumiskilbi peakaitsmega 3x16A.

Liitumiskilp planeeritud juurdesõidutee äärde. Juurdepääs kapile tagatud mööda olemasolev teed. Täpne kaabli ja liitumiskilbi paiknemine antakse elektriühenduste ehitusprojektiga.

Alternatiivina võib kasutada päikesepaneele.

7.5 Soojavarustus

Hoonete kütmiseks on kaalutud kasutada soojuspumpasid. Arvestades krundi asukohta ja küttekollektorite ruumi vajadust on võimalik kasutada maakütte kollektorit või suletud soojuspuurauku. Võib kasutada ka õhksoojuspumpasid. Lisaks on lubatud kütteallikana ahjud ja kaminad.

7.6 Side

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetest.

8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnakaitselised tingimused

OÜ Consultare on koostanud Vaigu külas Haagi maaüksusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu. Sellest lähtuvalt on Kihelkonna Vallavalitsus 21.06.2016 korralduses nr 58 otsustanud mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

- Haagi maaüksus asub tervikuna Tagamõisa hoiualal. Piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Tagamõisa linnu- ning loodusala. Hoonestus on kavandatud 0 elupaiga alale.
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnamõju tingimused“ alusel jääb planeeringuala rohevõrgustiku alale. Rohelise võrgustiku alal kavandavate planeeringute puhul tuleb arvestada, et

roheline võrgustik säilitaks funktsionaalsuse ja terviklikkuse. Planeeringulahenduse järgi on lubatud piirete rajamine ainult ümber hoonestatava ala. Kuna hoonestatava ala näol on tegemist suhteliselt väikese alaga, siis ei takista selle ala piiramine oluliselt loomade vaba liikumist. Kavandatud tegevusega ei lõigata läbi roheline võrgustiku koridore.

- Hooned ja rajatised 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.
- Õueala reljeefi oluliselt ei muudeta. Lubatud on tõsta ainult hoonete alust pinda ja hoonete ümber kuni 5 m ulatuses. Täpsemad lahendused antakse hoonete ehitusprojektiga.
- Küte lahendatakse puuküttel olevate ahjude või kaminatega või elektriga (näiteks õhksoojuspumbad).
- Krundile on kavandatud puurkaev.
- Haagi krundi reovee ärajuhtimiseks on planeeritud krundile reoveekogumiskaev, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- Katuse, parklate ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Sademevee immutamisel pinnasesse võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed
- Planeeringualale paigaldada prügikonteinerid. Konteinerite tühjendamiseks sõlmida leping jäätmeluba omava ettevõttega.
- Piirded on kavandatud ainult ümber õueala ja ülejäänud osas on läbi selle tagatud seadusjärgne juurdepääs avalikult kasutatavale kallasrajale.

8.2 Tuleohutus

Planeeritud elamu kuulub I kasutusviisiga hoonete.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Tegemist on hajaasustusega. Lähim tuletõrje veevõtu koht asub planeeringualast ca 2 km kaugusel Veere sadama kail. Vastavalt EVS 812-6-2012 hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Teekatte minimaalne laius 3,5 m.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

9. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

Koostada hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotleda ehitistele kasutusload.