

PROJEKTEERIMISBÜROO



ADAMS GRUPP OÜ

PROJEKTEERIMISTÖÖDE JA EHTUSJÄRELEVALVE  
TEGEVUSLITSENTS nr. EE-5974  
ELEKTRIVARUSTUSE PROJEKTEERIMISE  
LUBA nr. 549-1

Saare maakond  
Pihla vald  
Kailuka küla

## TÕNU-MIHKLI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Projekteerija:  
ADAMS GRUPP OÜ  
Reg. nr. 10373771  
RETTER-i reg. nr. EP 10373771-0001  
Kauba tn.12, Kuressaare  
Tel/fax 45 57 691



Kuressaare  
märts 2005

ADAMS GRUPP OÜ

Kauba12  
93812, Kuressaare  
E-post: adamson@tt.ee

Tel. (045) 36287  
Fax: (045) 57035  
GSM (051) 41138

Ärireg. nr. 10373771

Hansapank  
a/a 221011000012  
Eesti Ühispank  
a/a 10022031794007

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 2. Lähtematerjalid

- 2.1 Detailplaneeringu lähteülesanne nr. 9  
(lisa 1 Pihhla Vallavolikogu korraldusele nr.92) 29.03.2004.a.
- 2.2 Topogeodeetiline alusplaan M 1:1 000  
Jüri Koppeli Maamöödutööd (Töö nr. G-213) 13.04.2004.a.

### 3. Lisad

- 3.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus 10.03.2004.a.
- 3.2 Pihhla Vallavalitsuse korraldus nr.92 29.03.2004.a.
- 3.3 Detailplaneeringu lähteülesanne nr.9
- 3.4 Saare Maakohtu kinnistusosakonna poolt väljastatud  
väljatrükk (ärakirjade raamatu reg. nr.1318) 16.03.2004.a.
- 3.5 Maaüksuse plaan M 1: 5 000 23.02.1998.a.
- 3.6 Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes  
"Meie Maa" 07.04.2004.a.
- 3.7 Pihhla Vallavolikogu otsus nr.97 15.11.2005.a.

### 4. Joonise loetelu

- 4.1 Situatsiooni skeem M 1:10 000
- 4.3 Topogeodeetiline alusplaan M 1: 1 000
- 4.4 Kruntimise, hoonestuse ja  
tehnovõrkude skeem M 1: 1 000 DP-3

## SELETUSKIRJA SISUKORD

### 1. ÜLDOSA

- 1.1 Planeeritav ala
- 1.2 Algataja
- 1.3 Olemasolev olukord
- 1.4 Eesmärgid

## **2. PLANEERIMISLAHENDUS**

- 2.1 Planeeritava ala sihtotstarve
- 2.2 Kinnistu kruntimine
- 2.3 Krundi ehitusõigus
- 2.4 Heakorra ja haljastuse planeerimine
- 2.5 Liikluskorralduse põhimõtted
- 2.6 Tehnovõrgud
- 2.7 Keskkonnakaitse
- 2.8 Tuleohutusnõuded
- 2.9 Servituutide vajadus
- 2.10 Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
- 2.11 Planeeringu rakendamise võimalused

# **S E L E T U S K I R I**

## **1. ÜLDOSA**

### **1.1. Planeeritav ala**

Planeeritav ala asub Tõnu-Mihkli kinnistul, asukohaga Kailuka küla, Pihtla vald, Saare maakond.

Planeeritava ala suurus - 4,80 ha.

### **1.2. Algataja**

Planeeringu algatajaks on Pertti Tapani Toikka.

### **1.3. Olemasolev olukord**

Tõnu-Mihkli maaüksus koosneb kahest maatükist - I maatükk suurusega 1,78 ha asub Sutu-Kailuka maanteest idas, II maatükk suurusega 3,02 ha asub Sutu- Kailuka maanteest läänes, maantee ja Sutu lahe vahelisel alal.

Planeeritav ala on reljeefilt tasane, sujuva kallakuga mere poole. Kinnistu piirneb lõuna- ja ida poolt naaberkinnistutega, põhja poolt – Sutto ja Lepiku maaüksustega.

Läänepoolne kinnistu piir kulgeb piki Sutu lahe rannajoont.

Läbi kinnistu kulgeb Sutu-Kailuka maantee nr. 3.

Mahasõidud maaüksusele puuduvad.

Kinnistul kasvab lehtmets ja kदारик, kaldajoon on roostikus.

Maa sihtotstarve - 100 % maatulundusmaa.

Insener-tehnilised võrgud puuduvad.

Maaüksusele pääseb naaberkinnistuid läbiva avaliku kasutusega maantee kaudu.

Tulenevalt Looduskaitseaduse § 37; 38 ja Veeseaduse § 10, on maaüksusele seatud järgmised kitsendused:

A – 1 teekaitsetsoon

A – 2 veekaitsetsoon

K – 1 elektriliini kaitsetsoon

Avalikuks kasutamiseks määratud kallasrajal, 10 m kauguseni keskmisest veeseisu piirjoonest, kehtivad Veeseaduse nõuded.

#### **1.4. Eesmärgid**

Planeeringu eesmärgiks on:

1. Tõnu-Mihkli maaüksuse jagamine kolmeks eraldiseisvaks kinnistuks;
2. hoonestusala sihtotstarbe muutmine elamumaaks;
3. uutele moodustatavatele maaüksustele hoonestusõiguse planeerimine.

## **2. PLANEERIMISLAHENDUS**

### **2.1. Kinnistute maa-ala sihtotstarve**

Maaüksuse kehtiv sihtotstarve – 100 % maatulundusmaa.

Planeeringuga määratakse hoonestusõigus kolmele uuele planeeritavale maaüksusele.

Hoonestusaladele taotletakse maa sihtotstarbe muutmist elamumaaks.

Kogu ülejäänud kinnistu osa jääb kasutada ja hooldada vastavalt olemasolevale maasihtotstarbele.

### **2.2. Kinnistu kruntimine**

Olemasolev Tõnu-Mihkli maaüksus on planeeritud jagada kolmeks eraldiseisvaks maaüksuseks.

I maatükk jääb samas suuruses eraldiseisvaks maaüksuseks (kavandatud maaüksuse nimetus - Tõnu-Mihkli).

II maatükk jagatakse risti rannajoonega, piki olemasolevaid piire kaheks eraldiseisvaks maaüksuseks (kavandatud maaüksuste nimetused - Põhja Tõnu-Mihkli ja Lõuna Tõnu-Mihkli).

Uute maaüksuste piirid on määratud vastavalt omaniku soovile.

Planeeritud maaüksused on järgmiste suurustega:

- Tõnu-Mihkli - 1,78 ha;
- Põhja Tõnu-Mihkli - 1,70 ha;
- Lõuna Tõnu-Mihkli - 1,50 ha.

Maaüksuste suurused täpsustatakse kruntide mõõdistamise käigus.

Planeeritud hoonestus on asetatud 200 meetri ehituskeelualast ida poole. Hoonete asukohavalikus on lähtutud tellija soovidest ja looduslikust situatsioonist.

Kõik hoonestusõigused on analoogsed.

Hoonestamisel jälgida ühtsed arhitektuurset stiili.

### **2.3. Kruntide ehitusõigus**

#### **Tõnu-Mihkli**

Kavandatud hoonete funktsioon – suvila ja abihoone

Ehitised ja rajatised on ette nähtud paigutada krundile vastavalt Asjaõigusseadusele,

Planeerimisseadusele, kehtivatele ehitusnormidele ja omaniku soovidele.

Planeeritava ala ehituskeelualad on määratud:

1. ehituskeeluvöönd vastavalt Looduskaitseadusele - 200 m
2. naaberkruntide suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele - 5 m
3. kallasraja suhtes vastavalt Veeseadusele - 10 m
4. avaliku kasutusega tee suhtes vastavalt Teeseadusele - 50 m maantee teljest
5. tehnovõrkude suhtes vastavalt Asjaõigusseaduse § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“

### **Hoonestusõigus**

- Kinnistu planeeritud pindala 1,78 ha
- Hoonestatud õueala suurus 821,5 m<sup>2</sup>
- Hoonete arv planeeritaval alal 2
- Suvila ehitusalune pind 112,0 m<sup>2</sup>
- Abihoone ehitusalune pind 50,0 m<sup>2</sup>
- Suvila katuseharja max. kõrgus maapinnast 7,5 m
- Abihoone katuseharja max. kõrgus 6,0 m
- Suvila korruselisus 1+katusekorrus
- Abihoone korruselisus 1
- Katusekallete vahemik 38-45°
- Tulepüsivusklass TP3

Määratud hoonestusala piires on võimalik valida hoonete asendid ja arhitektuursed lahendused.

Planeeritavate hoonete ehitusmaterjalidena on soovituslik kasutada puitu, paekivi ning muid loodussõbralikke materjale. Katusekatteks valida roog, sindel või kivikate.

Arhitektuurses lahenduses on soovitav lähtuda taluarhitektuuri traditsioonidest.

### **Põhja Tõnu-Mihkli**

Kavandatud hoonete funktsioonid – suvila ja abihoone.

Ehitised ja rajatised on ette nähtud paigutada krundile vastavalt Asjaõigusseadusele, Planeerimisseadusele, kehtivatele ehitusnormidele ja omaniku soovidele.

Planeeritava ala ehituskeelualad on määratud:

1. ehituskeeluvöönd vastavalt Looduskaitseadusele - 200 m
2. naaberkruntide suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele - 5 m
3. kallasraja suhtes vastavalt Ranna- ja kaldakaitseadusele - 10 m
4. avaliku kasutusega tee suhtes vastavalt Teeseadusele - 50 m maantee teljest
5. tehnovõrkude suhtes vastavalt Asjaõigusseaduse § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“

### **Hoonestusõigus**

- Kinnistu planeeritud pindala 1,82 ha
- Hoonestatud õueala suurus 662,8 m<sup>2</sup>
- Hoonete arv planeeritaval alal 2
- Suvila ehitusalune pind 112,0 m<sup>2</sup>
- Abihoone ehitusalune pind 50,0 m<sup>2</sup>
- Suvila katuseharja max. kõrgus maapinnast 7,5 m
- Abihoone katuseharja max. kõrgus maapinnast 6,0 m
- Suvila korruselisus 1+katusekorrus
- Abihoone korruselisus 1
- Katusekallete vahemik 38-45°
- Tulepüsivusklass TP3

Määratud hoonestusala piires on võimalik valida hoonete asendid ja arhitektuursed lahendused. Hoonestus on planeeritud 200 m ehituskeeluala piirile.

Planeeritavate hoone ehitusmaterjalidena on soovitav kasutada puitu, paekivi ning muid loodussõbralikke materjale. Katusekatteks valida roog, sindel, või kivikate.

Arhitektuurses lahenduses on soovitav lähtuda taluarhitektuuri traditsioonidest.

## **Lõuna Tõnu-Mihkli**

Kavandatud hoonete funktsioon – suvila ja abihoone.

Ehitised on ette nähtud paigutada krundile vastavalt Asjaõigusseadusele, Planeerimisseadusele, kehtivatele ehitusnormidele ja omaniku soovidele.

Paneeritava ala ehituskeelualad on määratud:

1. ehituskeeluvöönd vastavalt Looduskaitseadusele - 200 m
  1. naaberkruntide suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele - 5 m
  2. kallasraja suhtes vastavalt Ranna- ja kaldakaitseadusele - 10 m
  3. avaliku kasutusega tee suhtes vastavalt Teeseadusele - 50 m maantee teljest
  4. tehnovõrkude suhtes vastavalt Asjaõigusseaduse § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“

## **Hoonestusõigus**

- Kinnistu planeeritud pindala 1,79 ha
- Hoonestatud õueala suurus 805,5 m<sup>2</sup>
- Hoonete arv planeeritaval alal 2
- Suvila ehitusalune pind 112,0 m<sup>2</sup>
- Abihoone ehitusalune pind 50,0 m<sup>2</sup>
- Suvila katuseharja max. kõrgus maapinnast 7,5 m
- Abihoone katuseharja max. kõrgus maapinnast 6,0 m
- Suvila korruselisus 1+katusekorrus
- Abihoone korruselisus 1
- Katusekallete vahemik 38-45°
- Tulepüsivusklass TP3

Määratud hoonestusala piires on võimalik valida hoonete asendid ja arhitektuursed lahendused. Hoonestus on planeeritud 200 m ehituskeeluvööndi piirile.

Planeeritavate hoonete soovituslikuks ehitusmaterjaliks on ette nähtud kasutada puitu, paekivi ning muid loodussõbralikke materjale. Katusekatteks valida roog, sindel või kivikate. Arhitektuurses lahenduses on soovitatav lähtuda taluarhitektuuri traditsioonidest.

## **2.4. Heakorra ja haliastuse planeerimine**

Ehitiste ja rajatiste planeerimisel säilitada maksimaalselt olemasolevat metsa, kadakaid ja tingimata kõiki tammepuid. Vajaliku sanitaarraie, ehitusplatsi ja juurdesõiduteede rajamise tarvis taotleda omavalitsuselt vastav luba. Maastik jätta võimalikult looduslik, vertikaalplaneerimist ei teostata.

Alaline autotranspordiga liiklemine toimub kohaliku tee kaudu.

## **2.5. Liikluskorralduse põhimõtted**

Olemasolevad mahasõidud maaüksustele puuduvad. Maaüksustele on planeeritud uued mahasõidud Sutu-Kailuka maanteelt.

**Tõnu-Mihkli** maaüksusele mahasõit on kavandatud piki põhjapiiri ja olemasolevat kiviaeda naaberkrundiga ehituskeelualal.

**Põhja Tõnu-Mihkli ja Lõuna Tõnu-Mihkli** loodavate maaüksuste tarvis rajada ühine mahasõit ja juurdepääsutee piki planeeritud krundipiiri, võrdselt mõlema maaüksuse suhtes. Sissesõiduks kasutada olemasolevat ava kiviaias, kuhu on võimalik rajada puitlattidest värav. Planeeritud juurdesõidutee hargneb suvilate juures. Juurdesõiduteed suvilate juurde katta kruusaga.

Maaüksuseid läbiva juurdesõidutee kasutamiseks sõlmida nimetatud maaüksuste omanikega kirjalik tähtajatu kokkulepe juurdesõidutee ühise osa (laiusega 4,0m ) kasutamiseks. Samas sõlmida vajadusel kokkulepe tee hooldamiseks ja remontimiseks.

Kõikide kinnistute omanikud tagavad läbipääsu kallasraja kaudu.

Alaline autotranspordiga liiklemine toimub avaliku maantee kaudu. Sõiduautode parklad on kavandatud hoonete juurde.

## **2.6. Tehnovõrgud**

Suvilate *elektrivarustus* lahendatakse vastavalt tehnilistele eeltingimustele.

*Veevarustus*. Planeeritud maaüksustele on kavandatud eraldi puurkaevud veehaarde kaitsetsooniga 10m. Puurkaevu asukohaks on valitud krundiosa kõrgemad kohad.

*Kanaliseatsioon*. Planeeritud maaüksustele on kavandatud eraldi kogumismahutid.

## **2.7. Keskkonnakaitse**

Metsa majandamine peab toimuma vastavalt metsaseadusele § 5, 6, 7.

Detailplaneeringuga esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldavad korraldada insener-tehnilist hooldustegevust krundil. Kogumismahutiteni rajada kruusakattega juurdesõiduteed.

Suvilate juurde on ette nähtud paigaldada konteinerid sorteeritud prügi tarvis.

Sorteeritud olmeprügi komposteeritakse või utiliseeritakse prügilasse vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korrale. Prügikonteinerid paigaldada sissesõidu kõrvale.

## **2.8. Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuetele vastavalt tuleb planeeritava hoone projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismäärdele EPN10.1 nõuetest.

Hoone lubatud tulepüsivusklass on TP-3.

## **2.9. Servituutide vajadus**

Elektrivõrkude rajamisega tuleb seada elektriliinidele normikohane kaitsetsoon vastavalt Asjaõigusseadusele § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“.

## **2.10. Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

- Asjaõigusseadus
- Metsaseadus
- Teeseadus § 13; 23; 36
- Veeseadus § 10
- Looduskaitseadus § 37; 38
- Planeerimisseadus

## **2.11. Planeeringu rakendamisevõimalused**

Omaniku arvamisel on käesoleva planeeringu võimalik realiseerimisaeg 2007.aasta.

