

Tellija: Pihlta Vallavalitsus

Töö nr 34-05

**SAARE MAAKOND, PIHTLA VALD  
LAHEKÜLA KÜLA  
AVELI JA TOOMINGA MAAÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING**

Planeerija: Merit Kindsigo

*Merit Kindsigo*

Vastutav arhitekt: Terje Truuma



Kuressaare 2005

AVELI JA TOOMINGA  
MAAÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING

**SISUKORD**

**A SELETUSKIRI**

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS

**B JOONISED**

- |                      |          |      |
|----------------------|----------|------|
| 1. Tugiplaan         | M 1:1000 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:1000 | DP-2 |

**C LISAD**

- Pihla Vallavolikogu otsus nr 51 planeeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohad
- Aveli ja Toominga katastriüksuste kaardid (M 1:5000)

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Pihtla vallas, Tirbi poolsaarel, Laheküla külas. Planeeringualaks on esialgne Toominga (katastritunnus 59201:005:0003, kinnistu suuruseks 3,71 ha) maaüksus. Eelnevalt on toimunud Toominga maaüksuse jagamine kaheks, moodustades kaks uut maaüksust – Toominga (suurusega 1,83 ha) ja Aveli (suurusega 1,88 ha), kuid eelnimetatud maaüksused on veel kinnistamata. Planeeringu algatajaks on Pihtla Vallavalitsus, algatamise aluseks Peeter Kiir'e avaldus. Planeering on algatatud 16.06.2004 vallavolikogu otsusega nr 51. Planeeritava ala suuruseks on 3,71 ha. Maaüksuste praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on maaüksuste sihtotstarbe muutmine, kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, juurdepääsutee määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Lisaks tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek antud maaüksustel ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini.

## 2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Hadwest 2005. a)

## 3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Pihtla vallas, Tirbi poolsaarel, Aveli ja Toominga maaüksused asuvad kõrvuti. Maaüksused jäävad Kasti lahe äärde, kus on praegu kehtestatud ajutiste piirangutega Kasti laht ala - eelnimetatud Natura 2000 võrgustiku hoiuala külgneb käesolevas planeeringus käsitletavaid maaüksusi kahest küljest (loode ja kagu poolt). Maaüksused ise jäävad Kasti laht hoiualast välja.

Toominga maaüksus piirneb Kase ja Aveli maaüksuste, Kasti lahe ning Laheküla-Sadama teega. Aveli maaüksus piirneb samuti Kasti lahe ja Laheküla-Sadama teega, lisaks Toominga ning Kirsi maaüksustega. Kinnistutel puuduvad igasugused trassid/liinid. Maaüksuste loodepoolset osa läbib 200 m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd. Planeeritav ala on hoonestamata. Kinnistutel on mõned suuremad puud, põhiliselt siiski erineva tihedusega kadastik, rannal leidub roostikku. Kinnistutel on looduslik, tasane maa, maapinna kõrgused muutuvad ebaühtlaselt, langedes mere suunas. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 0.00 kuni 2.58. Kõrgused on mõõdetud BK77 süsteemis; koordinaadid on L.EST-97 süsteemis.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on Aveli ja Toominga maaüksuste sihtotstarbe muutmine, kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, juurdepääsutee määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Lisaks tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek antud maaüksustel ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini, kuna 200 m ehituskeeluvööndi puhul ei saaks kinnistud üldse ehitusõigust.

Säilitada tuleb nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku (nt kadastik). Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal. Eriti tähelepanelikult tuleb suhtuda võimalikku linnustiku häirimisse, seepärast ei ole soovitatav lindude pesitsusajal rannal või selle lähedal aktiivset või valjuhäälseid tegevusi läbi viia (nt ehitustegevus, mille helid kostuvad kaugele).

Kuna esialgne Toominga maaüksus on juba eelnevalt kaheks jagatud (Aveli ja Toominga maaüksusteks), siis eraldi maaüksuste jagamist antud planeeringus ei käsitleta. Eelnimetatud maaüksused on veel kinnistamata, jagamise tulemusena tekkinud kinnistud ning nende piiripunktide numbrid ja koordinaadid on esitatud katastriüksuste kaartidel (vt lisad).

Antud planeeringus sätestatud tingimused, nõuded ja kitsendused kehtivad mõlema kinnistu kohta, kui ei ole ära nimetatud spetsiaalselt kinnistu nime.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 100 m ranna ja kalda ehituskeeluvöönd;
- krundi piirist 5 m ehituspiiranguala;
- keelatud heitvete juhtimine otse pinnasesse;
- planeeritavate hoonete suurim ehitusalune pind 120 m<sup>2</sup>;
- planeeritavate hoonete max kõrgus 8 m;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

### Planeeringuga hõlmatavate maaüksuste suurus ja sihtotstarve

Kinnistu suurus	Detailplaneeringu sihtotstarve	Katastri sihtotstarve
Aveli m/ü 1,88 ha	Pereelamu maa (EP) 100%	Elamumaa (E) 100%
Toominga m/ü 1,83 ha	Pereelamu maa (EP) 100%	Elamumaa (E) 100%

## 4.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusalad. Mõlemale kinnistule on planeeritud rajada ühepereelamu-suvila. Lisaks on planeeringualale paigutatud kaevude ja trasside võimalikud asukohad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavalt hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalidena kasutada loodussõbralikke materjale nagu nt puit, palk, kivi, vähesel määral betooni; hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest looduskeskkonda. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad.

Krundi täisehituse %	max 5%
Lubatud hoonete arv	2
Lubatud hoone kõrgus	8 m
Lubatud hoonete max ehitusalune pind	120 m <sup>2</sup>
Katuse kalle	20-45°
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2

### Servituutide vajadus:

- 1) teeservituut – koormab Aveli maaüksust, kohustus lubada rajada juurdepääsu sõidutee Toominga maaüksusele vastavalt planeerimisjoonisel esitatud tee kulgemisele.
- 2) liiniservituut – koormab Aveli maaüksust, kohustus lubada paigaldada elektri kaabel piki juurdepääsuteed Toominga maaüksusele vastavalt planeerimisjoonisel esitatud kaabli kulgemisele.

## 4.3 Keskkonnakaitse

Kuna planeeritaval alal kavatakse rajada mõlemale kinnistule ühepereelamu-suvila koos vajalike rajatistega, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid. Heitveed on lahendatud kogumiskaevu abil, seega otsest reostust ka loodusesse ei satu. Lisaks on mõlemale krundile planeeritud paigaldada prügikonteiner, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmekäitlus ja -vedu. Väljaspool ehitusala olemasolev kõrghaljastus, kadastik maksimaalselt säilitada, ehitusalal võtta puid ja kadakaid maha vastavalt vajadusele, kuid mitte lageraiena. Tähelepanu tuleb pöörata (võimalike) lindude pesitsusajal nende mittehäirimisele.

## 4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Aveli ja Toominga kinnistute piiri äärest läheb läbi Laheküla-Sadama tee, kust planeeritakse ka juurdepääs kinnistutele. Juurdepääs Toominga maaüksusele hakkab kulgema läbi Aveli maaüksuse (laiusega 4 m), kuna seal on juba olemasolev pinnasteed, mida kasutatakse, sama teed saab kasutada ka Aveli maaüksusele pääsemiseks.

## 4.5 Tehnovõrgud

Elektrikaabli ühendus saadakse Laheküla-Sadama teega paralleelselt kulgevast madalpinge maakaabelliinist. Kavandatavad liinid planeeritakse samuti maakaabelliinidena. Elektrikilbid planeeritakse paigaldada kinnistutele viiva tee äärde. Hoone elektrivarustus lahendatakse eraldi projektiga.

Veevarustus planeeritakse lahendada mõlemale krundile rajatava puurkaevu abil. Kanalisatsioon lahendatakse kogumiskaevu abil.

Planeeritavate elamute kütte lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega.

Sidevarustust esialgu ei planeerita.

### Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

#### 1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on: /-/  
2) krundi ehitusõiguse määramine; /-/  
5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;  
6) kujade määramine;  
7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;  
8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine; /-/  
13) servituutide vajaduse määramine; /-/.

#### 2. Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

#### 3. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

#### 4. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk,

nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveadmetik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

**5. "Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd" - looduskaitseaduse § 38**

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeluvööndi laius tavalisest veepiirist on:

1) mererannal Narva-Jõesuus ja meresaartel 200 m; /-/.

**6. "Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine" – looduskaitseaduse § 40**

(3) Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda keskkonnaministri nõusolekul.

(4) Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus keskkonnaministrile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt: /-/

2) kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu;

3) vastuvõetud detailplaneeringu, kui kehtestatud üldplaneering puudub.

(6) Ehituskeeluvööndi laiuse suurendamine ja vähendamine jõustub kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu jõustumisel.

**7. "Kallasrada" – veeseaduse § 10**

(1) Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. /-/

(2) Kallasraja laius on:

1) laevatatavatel veekogudel 10 meetrit;

2) teistel veekogudel 4 meetrit;

3) suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda /-/.

**8. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju ning Pihla valla ehitusmäärust.**

Koostaja: Merit Kindsigo

MKindsigo