

**Asukoht/aadress:** Saare maakond  
Pihla  
Laheküla küla  
Küüni mü.

**Taotleja:** Külvi Hein

**KÜÜNI maaüksus**  
**Saare mk. Pihla vald**  
**Laheküla küla**  
**katastriüksus 59201:005:0210**  
**DETAILPLANEERING**

**Koostas:** Andres Abna



**Arhitekt:** Tauno Aadma



OÜ Geosnap  
Registrikood : 11000196  
MTR reg. : EEP-000021  
Tel./fax

58442153

509 9912

e-mail: [geosnap@tt.ee](mailto:geosnap@tt.ee)

**SISSE TULNUD**

13. 03. 2012 nr. 1

Pihla Vallavalitsus

## SISUKORD

JRK. NR.	DOKUMENDI NIMETUS	LEHT NR.
1	Pihlta Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks	3
2	Detailplaneeringu lähteseisukohad	4-6
3	Seletuskiri	7-11
4	Asendiplaan	12
5	Maaüksuse plaan	13
6	Oü Jaotusvõrk Saarte Regioon tehnilised tingimused	14
7	Oü Jaotusvõrk Saarte Regioon kooskõlastus	15
8	Detailplaneeringu finantseerimise leping	16-17
9	Reoveepuhasti joonis koos seletuskirjaga	18-19
10	Detailplaneeringu plaan 1:500	20
	Lisad: 1. Topograafiline plaan	

KOOSTAS!



# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala asub Saare mk. Pihtla vallas Laheküla külas, Kütüni mü. mille omanikuks on Hein Külvi.

### 1.2. DETAILPLANEERINGU ALAGATAJA

Detailplaneeringu algatas Pihtla Vallavalitsus 5. detsembri 2011. a. otsusega nr. 257.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID

- Pihtla Vallavalitsuse otsus 05.12. 2011. nr. 257
- Pihtla Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad nr.01/11
- Planeerimisseadus;
- Pihtla valla Rannikuala üldplaneering
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Pihtla valla ehitusmäärus;
- Kasutatud on OÜ Geosnap poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani
- (mõõtkavas 1:500)

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas Pihtla vallas Laheküla külas  
Katastriüksuse andmed:

- katastritunnus: 59201:005:0210
- pindala – 2,01 ha
- hoonete alune maa – 0 ha
- sihtotstarve – maatulundusmaa.

Maa-ala piirneb põhjas Lahe mü. läänest Kapa mü. idas Läänemere rannajoonega ning lõunas Saaduvälja ja Leeko mü.

## 1.5. PLANEERINGU EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgiks on Kүүni mü. ehitusõiguste määramine ( 2 elamut ja 4 kõrvalhoonet), kinnistu jagamine kaheks, kommunikatsioonidega varustamine, maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning juurdepääsutee määramine, vajadusel servituutide ning kinnisomandi kitsenduste määramine.

## 1.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Iseloomuliku haljastuselemendina tuleks planeeritaval alal säilitada olemasolev kõrghaljastus. Hoonete ümber rajatakse muru ning ei nähta ette suuri aiamaid.

Piiretele rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasutuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad kui 1,8 m. maapinnast. Traditsioonilistel kiviaedade, mis vastavalt Saare Maakonna rannaala tsoneeringuga määratud rannavööndis ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 m. Maapinnast.

Planeeritav ala on vaja korrastada. Ehitustegevuse jooksul tuleb hoiduda vigastamast säilivatel puudel tüveosa ning juurestikku. Pärast ehitiste valmimist tuleb krunt heakorrastada ( eemaldada ehitustöödel ülejäänud ehitusmaterjalid ning pinnas.)

## 1.7. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs Kүүni mü. toimub kruusateelt mahasõiduga Vanamõisa-Laheküla teelt nr. 5920004. Juurdepääsu tee (kruusatee) on kinnistute koosseisus ning kaetud avaliku kasutuse lepinguga.

## 1.8. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval Kүүngu mü. paigaldatakse vastavalt Eesti Energia As Jaotusvõrgu Kagu-Eesti Regiooni tehnilistele tingimustele nr. 196606.:

Toitealajaam: **SIKASSAARE 110/35/10** Toitefiider: **VÄTTA:SIK** Jaotusalajaam: **Tirbi: (Valjala)** Jaotusfiider: **F2**

Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette Tirbi 10/0,4kV alajaama, fiidri F2 maakaabelliinilt. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide-Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Liitumispunkt OÜ-ga Jaotusvõrk asub: **Tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis.**

Ehitusalade määramisel tagatakse 0,4kV liini kaitsevööndist kinnipidamine. Kinnistu sisesed võrgud lahendatakse koos objekti elektrivarustuse projektidega.

Käesolev planeering paikneb keskmiselt kaitstud põhjavee kaitstuse alal.

Reovesi (WC-st) planeeritakse kogumismahutite baasil ja äraveoga või võimalusega immutada koos hallveega (pesuveed), läbi kolmekambrilise septiku, pinnasfiltersüsteemi ning immutusväljaku, pinnasesse, teise võimalusena paigaldada BioKem puhastusjaam – bioloogiline-keemiline reovete väikepuhasti ( joonis lisatud detailplaneeringu kausta lisadesse). Heitvee hajutatud immutus pinnasesse ei ületa 5m<sup>3</sup> ööpäevas. Heitvee

immutussügavus peab olema aasta ringselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Kogumismahutite kasutamisel peab tagama reovee jõudmise reoveepuhastisse.

Vesivarustus toimub planeeritavatest puurkaevust. Kuna vett võetakse põhjakihist, ühe kinnisasja tarbeks, alla 10m<sup>3</sup> ööpäevas siis Veeseaduse § 28 lõike 3 alusel ei moodustata 10 m. raadiusega sanitaarkaitseala. Eeldatav joogivee tarbimine inimese kohta on 150 l/d ööpäevas, säästurežiimiga varustatud WC pottide ja piirajatega veekraanidega võime arvestada isegi 120 l/d, millele lisanduvad ka pesuveed mis ei ületa koguseliselt lubatud piirmäära. Soovituslik vahekaugus, planeeritaval puurkaevul ning pinnasfiltersüsteemil koos immutusväljakuga, vähemalt 40 – 50 m. Säästva varjandina võiks kinnistul olla mitu eri tüüpi käimlat, sh soojal ajal kasutatav kuiv- või välikäimla.

Sadeveed kogutakse planeeritavatesse sadevee kraavidesse.

Elamuid hakatakse kütma puudega ahjude või kaminatete või/ja lokaalsete kergõli küttega katlamajade või elektri baasil. Kaaluda tuleks ka alternatiivkütte võimalusi (soojuspumbad).

### 1.9. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Elamute abs. kõrgus seotakse juurdepääsu tee telje kõrgusega + 30 – 50 cm.

Loodav hoonestus peab järgima piirkonnale omast hoonestruktuuri nii krundil paiknemise kui ka arhitektuuri seisukohalt. Planeeritud elamud on ette nähtud paigutada kruntidele märgitud aladele. Korrastatud mulje saavutamiseks on hoonete katuste harjajoonte suunad risti või paralleelselt krundipiiriga. Kinnistu hoonestamisel vajalik ühtne arhitektuurne lahendus, milleks ei pea olema tingimata kaks ühesugust elamut, aga tingimata väga lähedase arhitektuuri keele ja mahtudega miljöötundlikult läbikomponeeritud lahendused. Põhihoonete katuseharjakõrgus ei tohi ületada 8,0 m. (1,5 korrust). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale ( puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Täpne hoone arhitektuur ja viimistluse üldtingimused määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada vallaarhitektiga. Ehitusalune pind elamul kuni 120 m<sup>2</sup> ning kõrvalhoonetel kuni 75 m<sup>2</sup>

Hoonete projektid vormistada vastavalt Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi 22.12.2002 määrusele nr. 70 "Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile"

Küüni mü.

Lubatud max hoonete arv krundil	3 (1 elamu, 2 kõrvalhoonet)
Hoonete max. korruselisus	1,5 (viilkatusega )
Hoonete lubatud max kõrgus maapinnast	8,0 m.
Elamu katusekalle ja harjajoon	viilkatus, katusekalle 30° – 45° materjal ( roog, puit, ruberoid, plekk)
Välisseinad	kombineeritult krohv, kivi, puit
Tulepüsimisklass	TP-3
Katastriüksuse sihtotstarve	100% Elamumaa

Juurdepääsutee jääb Küüni maaüksuse koosseisu ning sõlmitakse avaliku kasutamise leping.

## 1.10.KESKKONNAKAITSE

Iga konkreetse hoone ehitusprojekti mahus tuleb lahendada ka haljastus ja heakord (nt. eraldi asendiplaan koos haljastuslahenduse ja väikevormidega), et vältida miljöõ risustamist sellesse mittesobivate ehitiste, rajatiste ja/või detailidega k.a. haljastus. Maaüksus korrastatakse võsast, säilitatakse olemasolev ning rajatakse uus kõrghaljastus. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Prügikonteinerid võiksid asuda abihoonete mahus.

## 1.11. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavad elamud kuuluvad TP-3 tulepüsivusklassi. Lähtuda EV valitsuse määrusest nr. 315 „Ehitistele ning selle osadele esitatavad tuleohutuse nõuded“. Kinnistute tuletõrjeveega varustamiseks rajatakse tuletõrje autole manööverduplats, paigaldatakse tuletõrjevee mahuti mahutavusega vähemalt 50 m<sup>3</sup> ning tagatakse juurdepääsutee laiusega vähemalt 3,5 m.

## 1.12.MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Juurdepääs maaüksusele toimub ainult juurdepääsuteelt mahasõiduga Vanamõisa-Laheküla teelt nr. 5920004. Juurdepääsutee ja hoonetevaheline hea nähtavus ning hoonete ümbruse valgustatus tagavad turvalisuse, sammuti ka hoonete ehitamisel kasutatavad kvaliteetsed, vastupidavad materjalid ( ukсед, aknad, lukud ). Soodustada naabrivalve piirkonna väljakujunemist.

## 1.13. SERVITUUTIDE VAJADUS

- „Asjaõigusseaduse rakendamise seadus“ §15<sup>2</sup> – Teeservituudi määramine

Käesoleva planeeringuga on määratud servituutide seadmise vajadused tabelis 1. Servituudi ala ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva, seadusest tuleneva, kaitsevööndi ulatuses, juurdepääsuteel tee kui rajatise ulatuses.

**Tabel 1. Servituudid**

Eesti Energia  
Jaotusvõrk OÜ

Juurdepääsu tee

Maakaabelliini isiklik  
kasutusõigus võrgu-  
valdaja kasuks

## 1.14. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeritud ehitusõigused viiakse täide maaüksuse valdajate poolt. Ehitamine toimub ehituslubade alusel. Ehitusload väljastab Pihla Vallavalitsus vastavalt ehitistele koostatud projektidele, kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele.

Tehnovõrgud ja rajatised rajab planeeritava ala arendaja vastavalt kokkuleppele tehnovõrke valdavate isikutega. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt Asjaõigusseadusele.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav veevarustus ja võimaldatud reovee kanaliseerimine.

Servituudi seadmine toimub kehtestatud detailplaneeringu alusel vastavalt Asjaõigusseadusele. Servituudid tuleb kanda kinnistusraamatusse, et igakordne omanik oleks teadlik kinnisasjale seatud piirangutest.

Koostas



Kristjan Sibul