

# **OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389  
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160  
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: PÖIDE VALLAVALITSUS

T – 075-09

A – 110

SAARE MAAKOND,  
PÖIDE VALD,  
MURAJA KÜLA,  
SILMA KATASTRIÜKSUSE  
**DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE  
2009**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Planeeritav juurdepääsutee.	DP-4

### 3. Lähtematerjalid

Pöide Vallavalitsuse korraldus nr 191, 29. oktoober 2008.a  
Pöide valla Muraja küla Silma katastriüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.

Väljavõte Pöide valla üldplaneeringust 1999.a.

### 3. Lisad

Maa-ameti Silma katastriüksuse kitsenduste kaardi väljavõte.

Väljavõte maa-ameti Natura 2000 kaardist.

Võimalikud 1kW võimsusega tuulegeneraatorid

Passiivmajad.

<b>SELETUSKIRI.</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA.</b> .....	<b>4</b>
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA. ....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID. ....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD. ....	4
1.5. EESMÄRGID.....	6
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS.</b> .....	<b>6</b>
2.1. PLANEERITAVA KRUNDI EHITUSÕIGUSE JA SIHTOTSTARBE MÄÄRAMINE .	6
2.2. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
2.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED. ....	7
2.4. TEHNOVÕRGUD. ....	8
2.5. KESKKONNAKAITSE. ....	9
2.6. TULEOHUTUSNÕUDED. ....	9
2.7. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	9

## **SELETUSKIRI.**

### **1. ÜLDOSA.**

#### **1.1. PLANEERITAV ALA.**

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Silma kinnistu Muraja külas, vastavalt katastri tunnusega 63401.005:0284, registriosa nr 2566034, suurusega 25,19 ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-100%.

#### **1.2. ALGATAJA.**

Detailplaneeringu algatas Kati Meidra, Niguliste 2-1, Tallinn 10146, avaldusega Põide Vallavalitsusele, 24.10.2008.

#### **1.3. LÄHTEMATERJALID.**

Põide Vallavalitsuse korraldus nr 191, 29. oktoober 2008.a Põide valla Muraja küla Silma katastriüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Põide valla üldplaneering 1999.a.

Consultare OÜ töö: „Põide valla Muraja küla Silma maaüksuse detailplaneeringu eelhindang.“ 2009.

Kuressaare Kommunaalprojekti töö: „Saare maakond, Põide vald, Muraja küla, Silma kinnistu juurdepääsutee eskiisprojekt.“, nr T-084-09 A110.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Gromaticus, töö nr GA0210.

Saare Maakonna üldplaneering.

Ehitusseadus.

Planeerimisseadus.

Looduskaitseadus.

Asjaõigusseadus.

#### **1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.**

Silma kinnistu paikneb Põide vallas Muraja poolsaare lääne küljel Muraja külas, piirnedes põhjast Punumäe kinnistuga, idast Koplimesa ja Kopli kinnistutega ja lõunast Silmasääre kinnistuga. Silma kinnistu külgneb lääne poolt Liivi merega (Kõllu laht) ja idast rannajärvega (Muraja lõpp), mis seavad kinnistule ehituslikke piiranguid.

Kinnistul on vana talukoht vundamentidega. Olemasolevalt on kinnistu koosseisus muud maad 24,72 ha (sh vee all 6,83 ha, metsamaad 0,17 ha ja looduslikku rohumaad 0,3 ha.

Maa-alale pääseb Põide-Tornimäe-Kõrkvere riigimaanteelt nr 21156, edasi mööda Muraja küla teed (munitsipaaltee), üle Punumäe kirde piiri kulgevat avaliku kasutusega erateed pidi ja Punumäe kinnistu kagu piiril olevat erateed pidi (vt. joonist DP-4 „Juurdepääsutee“). Maaomanike Kati Meidra ja Mait Pihlakase (Silma kinnistu, katastri nr 63401:005:0284 ja Punumäe kinnistu, katastri nr 63401:005:0094) vahel on sõlmitud 02. september 2009.a. Tallinna notari Tea Türnpuu juures Punumäe kinnistu teeservituudiga koormamise leping Silma kinnistu kasuks (tasuta ja tähtajatu).

Silma kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks ja 4m kaldariba Muraja lõpp rannajärve) tähenduses.
  
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“-200m** Läänemerest ja 50m kuni 10 ha suurusel järvel.

(31) Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

(4) Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd koosneb üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse § 37 sätestatud vööndi laiuselt.
  
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“- 200m** Läänemerest ja 25m kuni 10 ha suurusel järvel.

(31) Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

(4) Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse § 38 sätestatud vööndi laiuselt.
  
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“- 20m** Läänemerest ja 10m järvel.

(31) Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

(4) Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda veekaitsevöönd koosneb üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse § 39 sätestatud vööndi laiuselt.

- **Looduskaitse seaduse § 32 „Hoiuala“ ja § 33 „Hoiuala teatis“** - Silma kinnistu paikneb Kahtla-Kübassaare hoiualal, kus kehtivad hoiuala eeskirjad.

## 1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on üldplaneeringu muutmise, ehituskeeluvööndi vähendamine, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine elamu ja sauna ehitamiseks ning vajalike kommunikatsioonide lahendamine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 2.1. PLANEERITAVA KRUNDI EHITUSÕIGUSE JA SIHTOTSTARBE MÄÄRAMINE KOOS PÖIDE VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUGA

Vastavalt Pöide valla üldplaneeringule (vt. detailplaneeringu lisasid) on planeeritav kinnistu detailplaneeringut vajaval maa-alal.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Silma kinnistule õueala, millest moodustatakse **eraldi katastriüksus**, suurusega ca 1490m<sup>2</sup>, vana talu asupaiga kohale (näidatud detailplaneeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ konkreetsete koordinaatidega), kus on säilinud vundamenti jalg ja kiviaed. Planeeritava kinnistu sihtotstarvet ei muudeta. Käesolev detailplaneering teeb **Pöide valla üldplaneeringu muutmise ettepaneku** ehituskeeluvööndi vähendamiseks (üldplaneeringu järgi on Muraja poolsaarel ehituskeeluvöönd põhiliselt 200m) Silma kinnistul kavandatud õueala piires (fikseeritud koordinaatidega joonisel DP-3 „Põhijoonis“). Vastavalt looduskaitse seaduse **§ 40. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine**, lg 1 järgi saab ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada antud detailplaneeringus (seal on olnud ajalooline talukoht) vastavalt väljakujunenud asustusest.

TABEL 1. KRUNDI ANDMED

Kinnistu nimetus	Planeeritav kinnistu sihtotstarve	Kinnistu suurus ha	Maks. ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Maks. Lubatud kõrgus	Maks. hoonete arv krundil
Silma	Maatulundusmaa-M-011-100% (s.h. õuemaa ca 1490m <sup>2</sup> )	25,19	220	Elamul max 8m ja abihoonel 5m maapinnast	2

Silma kinnistu saab õiguse ehitada õuealale maksimaalselt ühe ühepereelamu ja ühe abihoone, maksimaalse ehitusaluse pinnaga elamul kuni 160m<sup>2</sup> ja abihoonel kuni 60m<sup>2</sup>, aga kokku mitte rohkem kui 220m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul mitte üle 8m maapinnast ja abihoonel kuni 5m maapinnast. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3. Hoonete täpne asukoht määratakse hoonete arhitektuurse projekteerimise käigus, arvestades loodusliku eripära, olemasolevate vundamentide ja omanike soovidega.

Hoonete kavandamisel tuleb lähtuda **Saaremaale iseloomulikest** ehitustraditsioonidest ja -materjalidest, sobitades need maa-alale vastavalt **piirkonna traditsioone ja maastiku miljööd arvestades**, muutmata maastikulist üldilmet. Tagada planeeringu alal hoonete omavaheline sobivus. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, kärgruberoid), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.).

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiapassi nõue. Käesoleva detailplaneeringu lisades on kirjeldatud passiivmajade ehitamise võimalust. Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

## 2.2. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada. Planeeritava õuema piires võib istutada ilu- ja viljapuid. Kaitseks külmade põhja tuulte eest võib hoonestuse juurde istutada kõrghaljastust. Kinnistul olev kiviaed säilitada ja vajadusel korrastada. Õueala võib piirata aiaga (kivi- või puitaed, kõrgusega mitte üle 1,2m)

Kinnistule tuleb paigutada prügikast (prügiautole juurde päsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Põide vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

Planeeringualale planeeritud ehitiste puhul on nende lõplikud suhtelised kõrgused 0,00 soovitatav valida juba nende tehniliste projektide koostamise käigus. Igal juhul peaksid need olema aga vähemalt 40...50cm võrra kõrgemad, kui olemasolevad kõrgusmärgid planeeringualal.

## 2.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb Põide-Tornimäe-Kõrkvere riigimaanteelt nr 21156, edasi mööda Muraja küla teed (munitsipaaltee) ning üle Punumäe kirde piiri kulgevat avaliku kasutusega erateed pidi ja Punumäe kinnistu kagu piiril olevat erateed pidi (vt. joonist DP-4 „Juurdepääsutee“. Maaomanike Kati Meidra ja Mait Pihlakase (Silma kinnistu, katastri nr 63401:005:0284 ja Punumäe kinnistu (katastri nr 63401:005:0094) vahel on sõlmitud 02. september 2009.a. Tallinna notari Tea Türnpuu juures Punumäe kinnistu teeservituudiga koormamise leping Silma kinnistu kasuks (tasuta ja tähtajatu). Kasutatakse olemasolevat väljakujunenud teed, mis viiakse vastavusse Päästeteenistuse nõuetega (päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune kõvakattega tee).

Parkimine lahendatakse õuemaal, arhitektuurse projekteerimise käigus.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee.

Silma kinnistule on kavandatud tuletõrje veehoidla (mahtuvusega 25m<sup>3</sup>, toitega kinnistul olevast kaevust), mille ees on 12mx12m manööverdamise plats.

## 2.4. TEHNOVÕRGUD.

- **Elektrivarustus.**

Kuna planeeritav kinnistu paikneb hajaasustusega alal, kus läheduses AS Jaotusvõrgu elektriline ei paikne, kavandatakse kinnistule lokaalne elektritootmine tuulegeneraatori näol vaid kavandatava elamu tarbeks. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud skemaatiliselt planeeritava tuulegeneraatori asukoht. Detailplaneeringu lisades on näitlikud tuulegeneraatorist. Generaatori kõrgus sõltub konkreetse asukoha tuulte tingimustest.

- **Joogivesi.**

Joogivee tarbeks on kinnistule kavandatud uus puurkaev (olemasoleva sahtkaevu vesi ei vasta kvaliteedinõuetele), mis peab asuma vähemalt 60m kaugusel planeeritavast imbväljakust.

Joogivesi peab vastama üldjuhul ülemaailmse terviseorganisatsiooni WHO kehtestatud piirnormidele. Nende normide alusel on välja antud Euroopa Liidu joogivee direktiiv 98/83/EEC mis omakorda on aluseks hetkel Eestis kehtivale Eesti Vabariigi sotsiaalministri määrusele nr.82 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollnõuded ning analüüsimeetodid".

Kinnistule on kavandatud tuletõrjeveemahuti, mahtuvusega 25m<sup>3</sup>, toitega krundil paiknevast kaevust.

- **Reovete kanalisatsioon.**

Planeeringualal puuduvad olemasolevad kanalisatsiooni-torustikud. Planeeritav Silma kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Detailplaneeringuga on kavandatud reovete kanaliseerimiseks kohapealset bioloogilist puhastust (septik + pinnasfilter, mis on ümbritsevast pinnasest isoleeritud veetiheda geotekstiiliga), mille järgselt immutatakse see imbväljakus. Filtersüsteemi on võimalik rajada juhul, kui põhjavee kõrgeim tase on aastaringselt sügavamal kui 1-1,2m. Kui põhjavee tase on lubatust kõrgem, on võimalik rajada tõstetud filtersüsteeme, kus torustikud asuvad maapealses filterkuhilas. Filterväljaku rajamisel tuleb arvestada, et krundil peab olema vähemalt 60m<sup>2</sup> vaba pinda. Nõuetekohaselt puhastatud heitvesi kogutakse kokku ja juhitakse torustikuga planeeritud imbväljakusse.

Omapuhasti rajamisel tuleb järgida **Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded**, (Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171).

### **Omapuhasti rajamisel arvestatavad nõuded**

(1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

1) selle kuja on vähemalt 10 m (v.a septikul);

2) septiku kuja on vähemalt 5 m;

3) omapuhastit tohib ehitada väljapoole reovee kogumisalasid;

4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee

liikumissuuna suhtes allavoolu.

Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades on bioloogiliselt puhastamata heitvee pinnasesse juhtimine keelatud (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr. 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord, vt 5.1.1.).



- **Küte.**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest.. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms.

- **Sideühendus.**

Sidekaablite rajamine antud planeeringualal on mittevajalik. Ühenduse loomiseks saab kasutada raadio- või mobiilsidevahendeid.

## 2.5. KESKKONNAKAITSE.

Käesoleva detailplaneeringu algatamise käigus on koostatud Silma maaüksuse detailplaneeringu eelhinnang Consultare OÜ poolt (2009), kus järeldatakse:

- 1.Vana talukoha taastamine on väikesemahuline tegevus, millega ei kaasne ulatuslikku ehitustegevust, infrastruktuuride rajamist, maakasutuse muutust ja transpordivoogusid.
- 2.Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei pane proovile keskkonna vastupanuvõimet, kuna ehitusala asub väljapool madala vastupanuvõimega alasid ja kooslusi.
- 3.Silma talukoha taastamisel eraldi võttes Kahtla-Kübassaare hoiuala kaitse-eesmärkidele mõju puudub (on neutraalne). Seni Muraja poolsaarel kehtestatud detailplaneeringud on elluviidud tagasihoidlikkus mahus (kahe suvemaja/elamu ehitus) ja nendega koosmõjus ei kaasne Silma maaüksuse detailplaneeringu elluviimisega olulist mõju hoiuala kaitse-eesmärkidele.
- 4.Eeldatavalt endise Silma talu rajamisel arvestati ka üleujutusohuga ja talukoht on ümbritsevast alast kõrgemal. Ehituskeeluvööndi vähendamine on mõeldav vaid endise talukoha piires ja sel juhul vastab see ranna kaitse-eesmärkidele – järgitakse endist asustusstruktuuri, rannal asuvaid looduskooslusi ei kahjustata, juurdepääsu rannale ei takistata.

## 2.6. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjevesi saadakse planeeritud tuletõrjeveemahutist (mahtuvusega 25m<sup>3</sup>).

## 2.7. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **Looduskaitseeaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere, avalikuks kasutamiseks ja 4m kaldariba Muraja lõpp rannajärve) tähenduses.

- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“**-200m Läänemerest ja 50m kuni 10 ha suurusel järvel.

(31) Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

(4) Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd koosneb üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse § 37 sätestatud vööndi laiusel.

- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Läänemerest ja 25m kuni 10 ha suurusel järvel.

(31) Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

(4) Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse § 38 sätestatud vööndi laiusel.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku lubada ehitada ehituskeeluvööndisse kavandatud õuemaa kõlvikule (vt. joonist DP-3 „Põhijoonis“)

- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“**- 20m Läänemerest ja 10m järvel.

(31) Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

(4) Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda veekaitsevöönd koosneb üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse § 39 sätestatud vööndi laiusel.

- **Looduskaitse seaduse § 32 „Hoiuala“ ja § 33 „Hoiuala teatis“** - Silma kinnistu paikneb Kahtla-Kübassaare hoiualal, kus kehtivad hoiuala eeskirjad.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Pöide valla jäätmehoolduseeskirjale.