



## **OÜ ARHITEKTUURIBÜROO MARGIT KÕRTS**

**Töö number: 26-14**

**Detailplaneeringu tellija: Kihnu Vallavalitsus**

**Detailplaneeringu algataja: Jaak Uibu**

# **Kihnu vald, Lemsi külas, Silveri katastriüksuse ja lähiala DETAILPLANEERING**

## **SELETUSKIRI JA JOONISED**

**MTR: EP-10313119-0001**

**Aadress: Hospidali 14, Pärnu 80011**

**Telefon: +372-50-33-705**

**Mail: margit.korts @ gmail.com**

**Arhitekt: Margit Kõrts**

**Pärnus jaanuar 2019**

## SISUKORD.

### A. SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....lk 3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....lk 3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....lk 3
  - 3.1. Planeeritava ala asukoht
  - 3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.
  - 3.3. Maakasutus ja hoonestus.
  - 3.4. Haljastus.
  - 3.5. Tehnovõrgud.
  - 3.6. Keskkonnaalased erinõuded.
  - 3.7. Muinsuskaitse.
4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....lk 4
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....lk 4
  - 5.1. Üldplaneeringu vastavus.
  - 5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.
  - 5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.
  - 5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.
  - 5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.
  - 5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.
  - 5.7. Tuleohutuse tagamine.
  - 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
  - 5.9. Keskkonnatingimused.
  - 5.10. Kehtivad piirangud.
  - 5.11. Vertikaalplaneering.
  - 5.12. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.
  - 5.13. Situatsiooniskeem

### B . GRAAFILINE OSA.

- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| 6.1. Tugijoonis M 1:500              | Joonis 1 |
| 6.2. Põhijoonis M 1:500              | Joonis 2 |
| 6.3. Illustratiivne materjal M 1:150 | Joonis 3 |

### C. LISAD:

- 7.1. Kihnu Vallavolikogu otsus nr 22 26.06.2014 "Silveri katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamatamine."

Kihnu vald, Lemsi külas, Silveri katastriüksuse ja lähiala detailplaneering.

## SELETUSKIRI .

### 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

#### 1.1.Planeeringuala asend.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnumaal, Kihnu vallas, Lemsi külas ja hõlmab Silveri katastriüksust katastritunnusega ( 30301:001:1086 ), Tõnismaa katastriüksust ( 30301:001:0464 ) ja nende lähiala ( Rannamäe katastriüksus 30301:001:1023 ). Planeeritava ala suuruseks on ligikaudu 1,2 h.

#### 1.2.Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed.

1.2.1.Kihnu Vallavolikogu otsus nr 22 26.06.2014 “Silveri katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamalgatamine.“

1.2.2. Kehtiv Kihnu valla üldplaneering.

1.2.3.Pärnu maakonnaplaneering.

1.2.4.Pärnu maakonna teemaplaneering “ Asustus ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.”

1.2.5. Planeerimisseadus.

1.2.6. Beti, Silveri ja Hiemäe katastriüksuste detailplaneering, mis on kehtestatud Kihnu Vallavolikogu 19.07.2006.a. otsusega nr 30.

### 2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

Detailplaneering on koostatud maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse alusena Silveri, Tõnismaa ja osaliselt Rannamäe katastriüksustel.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Lemsi külas, Silveri ja Tõnismaa katastriüksusel seada olemasoleva väikeelamumaa sihtotstarbe kõrvale täiendavalt maakasutuse sihtotstarbeks majutusehitiste maa ning turismi- ja puhkeotstarbeline maa (30% ärimaa). Detailplaneeringu alusel kavandatakse Silveri katastriüksusel elamisfunktsiooni kõrval hakata pakkuma majutusteenust. Tõnismäe kinnistule antakse majutusteenuse pakkumiseks perspektiivne võimalus.

Detailplaneeringuga korrastatakse Silveri maaüksusel hoonestust: kavandatakse olemasolevate ebaseaduslike aiamajade likvideerimist ja õuealale kuni kahe majutushoone ning elamu abihoone (kuur või maksimaalselt 2 loomaühiku mahus loomapidamise hoone) ehitamist.

Detailplaneeringuga suurendatakse olemasolevaid ehitusõiguse näitajaid ja hoonestusalasid, määratakse täiendavad arhitektuursed nõudeid ja planeeritakse hooneid teenindavaid tehnorajatisi. Detailplaneeringu alusel kavandatakse Silveri katastriüksus olemasolevatele hoonetele juurdeehitisi, abihoonet ja majutushooneid.

### 3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

#### 3.1. Planeeritava ala asukoht.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnumaal, Kihnu vallas, Lemsi külas ja hõlmab Silveri katastriüksust ja Tõnismaa katastriüksust ning nende lähialast ( osaliselt Rannamäe katastriüksus 30301:001:1023).

Planeeritavale alale tagab juurdepääsu olemasolev Sadam-Kaasiku riigimaantee nr 19141 (kõrvalmaantee).

### 3.2.Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.

Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustus ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt asub kogu Kihnu saar rohevõrgustiku tugialal T8 ja kuulub väärtuslike maastike hulka. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus nõuetega rohelise võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks.

Kihnu valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala heina- ja karjamaade tsoonis ning rannakaitsetsoonis. Heina- ja karjamaade tsooni kasutustingimusi üldplaneeringus ei sätestata.

Kihnu valla arengukava 2017-2025 näeb ette koostatava detailplaneeringu piirkonnas majandustegevuse valdkonnas üheks eesmärgiks aastaringiselt kasutatavate majutus- ja toitlustusasutuste väljaehitamist.

Planeeritava ala põhja küljel on maatulundusmaa sihtotstarbega Mere katastriüksus (30301:001:0213) . Katastriüksus suuruseks on 2,2 ha ja sellel paikneb ka elamukompleks 0,3 ha suurusel õuealal. Põhja küljel asub ka maatulundusmaa sihtotstarbega Murru katastriüksus (30301:001:0463), mis on 1,41 ha suurune ja hoonestamata.

Planeeritava ala ida küljel paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega Hiituka katastriüksus (30301:001:1105), mille suuruseks on 3260 m<sup>2</sup>.

Lõuna küljel paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestuseta Metsa-Tapu katastriüksus suurusega 2,82 ha.

Planeeritava ala lääne küljel paikneb Rannamäe katastriüksus (30301:001:1023), millele on 100% ärimaa sihtotstarve. Nimetatud katastriüksusel hoonestus puudub. Kihnu Vallavolikogu otsusega nr 41 10.11.2011.a kehtestati Liivaku katastriüksuse detailplaneering, mis annab õiguse puhkeküla rajamiseks viie hoone ja omapuhasti ehitamisega. Eelpool kehtestatud detailplaneering on määranud üheks tuletõrje veevõtukohaks Silveri ja Tõnismaa maaüksusel paikneva tiigi. Käesolev detailplaneering võimaldab tiigi mahtu suurendada kustutusvee normidele vastavusse viimiseks.

Lemsi küla reoveepuhasti on Kihnu Vald välja ehitanud.

Planeeritava ala kagu küljel paikneb Sadam-Kaasiku riigimaantee nr 19141.

Planeeritava ala lähedal paikneb Liivi laht. Liivi laht rannavööndile rakenduvad looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad kitsendused, mis on välja toodud seletuskirja punktis 3.6.

Planeeringuala naabruses on Kihnu hoiuala, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku.

### 3.3.Maakasutus ja hoonestus.

Silveri katastriüksus on 7702 m<sup>2</sup> suurune ( moodustatud Silveri ja Hiimäe katastriüksuste liitmisel).

Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Kinnistu on hoonestatud.

Sellel paiknevad ehitusregistri andmete alusel järgmised hooned ja rajatised:

Elamu ( hoone ) – ehitisealune pindala ehitisregistri kohaselt 189 m<sup>2</sup>

Abihoone ( hoone ) – ehitisealune pindala ehitisregistri kohaselt 181m<sup>2</sup>

Grillipaviljon (rajatis) – ehitisealune pindala ehitisregistri kohaselt 21m<sup>2</sup>

Ehitisregistris olevate ehitistealune pind kokku: 391,0 m<sup>2</sup>

Lisaks on kinnistul ebaseaduslikult:

Väikeehitised 7 tükki – ehitisealuse pinnaga 14,8 m<sup>2</sup>. ( kokku 103,6m<sup>2</sup> )

Abihoone laienduse osa – ehitisealune pind 63 m<sup>2</sup>.

Grillipaviljoni laiendusosa – ehitisealune pind 56 m<sup>2</sup>.

Silveri kinnistul on kehtiva detailplaneeringu kohaselt lubatud suurim ehitusalune pind realiseeritud.

Tõnismaa katastriüksus on 0,33 h suurune ja sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu on hoonestatud. Sellel paikneb viilkatusega suvemaja (ehitusealune pindala ehitisregistri kohaselt 64,9m<sup>2</sup>) ja abihoone (ehitisealune pindala ehitisregistri kohaselt 73,4m<sup>2</sup>).

#### 3.4. Haljastus.

Silveri ja Tõnismaa katastriüksustel ei asu kaitstavaid loodusobjekte sh kaitstavate liikide leiukohti. Katastriüksused on hoonestatud, eemaldatud on võsa ja kinnistuid on regulaarselt niidetud.

Silveri katastriüksusele on istutatud viljapuid.

Katastriüksustel kasvavad ka üksikud puud, mida on ette nähtud valdavalt säilitada.

#### 3.5. Tehnovõrgud.

Hoonete veega varustamine on lahendatud olemasoleva Kihnu vallale kuuluva puurkaevu baasil, kust on varem välja ehitatud veetrass planeeritavatele katastriüksustel.

Silveri katastriüksusele on hoonetest tulevad olmeheitveed puhastamisel kaheastmelises puhastusseadmes, mille esimene aste on septik. Septiku puhastamise teine aste on imbväljak. Olmeheitveed juhitakse elamust ja abihoonest välja ühe kanalisatsiooni väljundtoruga kontrollkaevu, sealt edasi klaasplastist 3-kambrisse septikusse, milles olmeheitveest settivad välja kõik tahked osad. Septikut tuleb üks kord aastas puhastada. Septiku maht on 3 m<sup>3</sup>. Kohtpuhasti rajamisel on järgitud heitvee juhtimisel Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavaid nõudeid, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäära ning nõuete täitmise kontrollimise meetmed" nõudeid.

Tõnismaa katastriüksusel reoveekanaliseerimise väljehitus puudub.

Kehtiv detailplaneering nägi ette ühise imbväljaku ehituse. Tõnismaa katastriüksuse omanik ei osalenud ühise imbväljaku ehitusel. Silveri maaüksusele rajatud imbväljak on mahult liiga väike, et võtta vastu Tõnismaa katastriüksuse reoveed.

Silveri katastriüksuse hoonete soojavarustus on lahendatud kamin-ahju ja maakütte seadmete baasil.

Tõnismaa katastriüksusel välja ehitamisel suvemaja on seni planeeritud autonoomne küttesüsteem.

Silveri katastriüksuse kagu nurka on välja ehitatud Eesti Energia AS varem transiitliitumiskilbi, kust on tagatud mõlemale katastriüksusele liitumise võimalus.

Silveri kui ka Tõnismaa katastriüksused omavad kehtivat liitumislepingut Elektrilevi OÜ-ga.

Piirkonnas on mobiilside varustatus olemas.

#### 3.6. Keskkonnaalased nõuded.

Planeeritavast alast orienteeruvalt 70 m kaugusel kagu küljel paikneb Läänemeri e Liivi lahe. Läänemere rannavööndile rakenduvad Looduskaitseadusest ja Veeseadusest tulenevad kitsendused.

Looduskaitseaduse § 35 lg 1, lg 3<sup>1</sup>, lg 4, § 37 lg 1 p1 ja § 38 lg 1 p1 alusel kehtib Läänemeresel ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd laiusega 200 meetrit 1 m samakõrgusjoonest möödetuna.

Ehituskeeluvööndit on varem koostatud detailplaneeringu käigus vähendatud. Beti, Silveri ja Hiiemäe katastriüksuste detailplaneering, mis on kehtestatud Kihnu Vallavolikogu 19.07.2006.a. otsusega nr 30, on vähendanud Silveri ja Tõnismaa katastriüksuste ehituskeeluvööndit 200 meetrilt 100 meetrile. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtus eelpool nimetatud detailplaneering maatulundusmaa sihtotstarbe muutmisest elamumaaks.

Maakonnaplaneering toob välja, et piirkonnas on põhjavesi nõrgalt kaitstud või kaitsmata pinnapealse reostuse eest. Seega esineb antud piirkonnas kõrgendatud reostustundlikkus.

Pärnu maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused." määrab koostatava detailplaneeringu ala rohelise võrgustiku tugialaks T8 ja maa-ala kuulub väärtuslike maastike hulka.

Sellest lähtuvalt tuleb detailplaneeringu koostamisel säilitada väärtusliku maastiku omapära :

- maasihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada , et säiliks maastikumuster.
- Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente.
- Uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega.

Planeeritav ala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Planeeringu ala naabruses paikneb Kihnu hoiuala, mis jääb Natura 2000 võrgustikku.

### 3.7. Muinsuskaitse.

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeringuala ei asu muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

## 4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

Kihnu valla haldusterritooriumil kehtib Kihnu Vallavolikogu 07.08.1995 aasta otsusega nr 15 kehtestatud Kihnu valla üldplaneering.

Kihnu valla üldplaneeringu ülesanne on kehtivast planeerimisest tulenevalt teiste hulgas maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine.

Kihnu valla üldplaneeringu (arengukava) kohaselt asub detailplaneeringu ala rannakaitse- ja karjamaade tsoonis. Nimetatud tsoonis ei ole hajaasustusprintsipiil elamis- ega majutusfunktsioon keelatud.

Maapiirkondades, kus inimesed on oma kodu rajanud ja tegelevad ettevõtlusega majutusteenuse pakkumise kaudu, toimub nii oma kinnistu ja enamasti ka ümbritseva looduse korrashoid. Olulise tegevusena tuleb ära märkida maa-alade niitmist, võsast puhastamist ja loomade karjatamist. Nimetatud tegevused omakorda tagavad rannaniitude ja karjamaade säilimise. Käesoleval juhul hooldab Silveri kinnistu omanik nii Silveri kinnistut, üle Sadama-Kaasiku tee asuvaid katastriüksust ja ka osaliselt Metsa-Tapu kinnistut eesmärgiga, et nii enda perel, teistel valla elanikel kui ka Kihnu saart külastavatel turistidel oleks võimalik vaadelda looduskauheid vaateid rannakarjamaade ja korrastatud taluõuedega.

Piirkonnale on iseloomulik heinamaade- ja karjamaade vaheldumine hajuti paiknevate talukompleksidega. Piirkonna läheduses planeeringu alast 400 m kaugusel paikneb Kihnu sadam.

Piirkonna areng on kulgenud strateegiliste planeerimisdokumentide kohaselt.

Silveri ja Tõnismaa katastriüksused asuvad Kihnu Vallavolikogu 19.07.2006 otsusega nr 30 kehtestatud Beti, Silveri ja Hiimäe katastriüksuste detailplaneeringu alal. Kehtiv detailplaneering määras maakasutuse sihtotstarbe elamumaaks, vähendas ehituskeeluvööndit, andis kruntidele ehitusõiguse (elamu ja kaks abihoonet) määras ehitusmahud ja arhitektuursed nõuded. Koostatud detailplaneering oli Kihnu üldplaneeringut muutev ehituskeeluvööndi vähendamise osas 200 meetrilt 100 meetrile 1m samakõrgusjoonelt mõõdetuna.

Kehtiv Beti, Silveri ja Hiimäe katastriüksuste detailplaneering on Silveri maaüksuse osas ellu viidud. Ehitatud on välja aastaringsest kasutatav elumaja koos abihoone ja grillipaviljoniga. Detailplaneeringus lubatud suurim ehitusalune pindala on ületatud.

Ka Tõnismaa katastriüksusel on kehtiva detailplaneeringu kohaselt hooned väljaehitamisel ja krundi kavandatakse kasutusele võtta vastavalt detailplaneeringus määratud maakasutuse otstarbele.

## 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

### 5.1. Üldplaneeringu vastavus.

Beti, Silveri ja Hiemäe katastriüksuste detailplaneering, mis on kehtestatud Kihnu Vallavolikogu 19.07.2006.a. otsusega nr 30, on koostatud Kihnu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna ja see on vähendanud Silveri ja Tõnismaa katastriüksuste ehituskeeluvööndit 200 meetrit 100 meetrile. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtus eelpool nimetatud detailplaneering maatulundusmaa sihtotstarbe muutmisest elamumaaks.

Kuna varem koostatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga on taotletud ehituskeeluvööndi vähendamist (vastavalt LKS § 40 lg 4 p 2) ja vähendatud ehituskeeluvöönd on kantud üldplaneeringusse, siis samale alale uue detailplaneeringu koostamisel ei ole vaja taotleda uuesti ehituskeeluvööndi vähendamist osas, mis on juba vähendatud ja kantud üldplaneeringusse. Üldplaneeringu kohase uue detailplaneeringu koostamisel võetakse aluseks üldplaneeringus olev ehituskeeluvööndi joon, sest uuesti ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku küsimine pole Planeerimisseaduse järgi vajalik.

### 5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Käesolev detailplaneering katastriüksustele jagamise ettepanekut ei esita. Katastriüksused säilivad olemasoleval kujul: Silveri (30301:001:1086) katastriüksus 7702 m<sup>2</sup> suurusena ja Tõnismaa katastriüksust (30301:001:0464) 3340 m<sup>2</sup> suurusena.

Käesolev detailplaneering määrab Silveri katastriüksuse kasutamise sihtotstarbe.

Krundi kasutamise sihtotstarbe kehtiva Planeerimisseaduse tähenduses on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama.

Planeeringu järgi Silveri (30301:001:1086) katastriüksus uueks krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud **väikeelamumaa 70% ulatuses ning majutusehitiste maa/ turismi- ja puhkeotstarbeline maa 30% ulatuses.**

Planeeringu järgi Tõnismaa katastriüksuse (30301:001:0464) uueks krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud **väikeelamumaa 70% ulatuses ning majutusehitiste maa/ turismi- ja puhkeotstarbeline maa 30% ulatuses.**

Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Siinkohal juhime tähelepanu, et katastriüksuse sihtotstarve võib olla erinev krundi kasutamise sihtotstarbest, sest detailplaneeringuga määratav sihtotstarve on otseses seoses krundi planeeritud kasutamisega, mis võib olla täpsem kui katastris määratletud sihtotstarve.

Katastriüksuse sihtotstarbe nimetuse andmine toimub „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel, mis on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155. Seega Silveri ja Tõnismaa katastriüksuste sihtotstarveteks on elamumaa 70% ning 30% ärimaa.

### 5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Planeeringu ala jääb riikliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Kihnu külades miljööväärtuslikel aladel tuleb kinni pidada ajaloolistest hoonestusprintsipiidest. Uusehitised peavad järgima külade ülesehituse põhimõtteid - paiknemist külatänavas suhtes, hoonete korruselisust, katusekallet, paigutust ja mastaapsust, traditsioonilisi ehitusmaterjale ja kujundusvõtteid. Vähim tingimus hoonestuses on, et ühel krundil peab olema vähemalt kolm hoonet, mis paiknevad ümber ühisõue.

Planeeritav ala asub Lemsi külas ajaloolise elutsooni ja sadama vahelisel alal, kus Kihnule omast hoonestuslaadi on säilinud minimaalselt. Samas ei ole selles piirkonnas olnud kihnulikku sumbküla, vaid talude hoonestus on asunud hajusalt ( Lossi, Suaru-Madli, Suaru, Vana –Tapu, Uue-Tapu ), mille lõpetas Lemsi külast Alliku talu juurest Kurase poole suunduva tee äärne talude rida ( Kadaka, Müüri, Mulgu, Puujala). Tänapäevaks on säilinud vaid Mulgu (praegu nimega Kuusiku) talu hoonestus, mis suurendab veelgi hajaasustuse ilmet. Hiljem on lisandunud piirkonda Mere ja Hiie hoonestus ning Silveri katastriüksusele 2007 aastal kasutusloa saanud uusehitustena elu-ja abihoone koos grillipaviljoniga. Ka Tõnismaa katastriüksusel on hooned väljaehitamisel.

Lähtuvalt eeltoodust, on hoonestuse kavandamisel käesolevas detailplaneeringus nõutav järgida põhimõtet, et ühe katastriüksuse hooned moodustaksid traditsioonilise taluõue ümber koondunud ansambli. Kõik hooned Silveri ja Tõnismaa katastriüksusel peavad olema viilkatusega, kuid nendel puudub nõue tagada ühtne harjajoon. Viilkatuse harjajoone suund võib varieeruda, jälgendades talukompleksidele omast hoonemahtude paigutusviisi. Soovitav on järgida, et ühel krundil paiknevad hooned ei asetseks üksteise suhtes risti. Nõutav on krundi peahoone paiknemine Sadam-Kaasiku riigimaantee suhtes paralleelselt. See nõue on nii Silveri kui ka Tõnismaa katastriüksusel täidetud.

Käesoleva planeeringu peamiseks eesmärgiks hoonestuse vallas on piiritleda hoonestusalad koos arhitektuursete nõuetega. Hoonestusalad on krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned ja nende asukohad on määratud põhijoonisel.

Silveri katastriüksuse hoonestusalad on määratud olemasolevatest hoonete asukohtadest lähtuvalt tagades juurdeehituse võimalused ja kahele majutushoonele (78,2 m<sup>2</sup> ja 128,3 m<sup>2</sup> ehitusaluste pindadega, millele lisanduvad räästad) ühtse taluõue ansambli moodustamise nõude järgimisest. Oluline on järgida nõuet, et majutushooned on oma mahult väiksemad kui olemasolev elamu.

Lubatud on krundi tagumises osas uus abihoone, mida võib kasutada vaid elamu abihoonena, kuuri või maksimaalselt 2 loomühiku mahus loomapidamise hoonena. Nimetatud abihoone püstitamisel tuleb tagada, et hoones on veekindla põhjaga ja vihmavee eest kaitstud ala. Hoone osad või alad, kus hoiustatakse sõnnikut peavad olema aastaringiselt kinnised, et oleks takistatud lenduvate lämmastikühendite õhku sattumine. Hoone ehitusalune pind võib olla maksimaalselt 40 m<sup>2</sup> (sh 20 m<sup>2</sup> loomapidamiseks ja 20 m<sup>2</sup> abiruumidele) ja maksimaalselt 5 m kõrgune. Hoone räästad ei või olla laiemad kui 1 m ning hoone ümber ei ole lubatud terrassi rajamine.

Katastriüksuste maantee poolisel küljel peab Silveri maaüksuse eluhoonel ja Tõnismaa maaüksuse eluhoonel jääma kinnistul mahult domineeriv roll. Teised maaüksustel paiknevad hooned peavad moodustama peahoonet toetava ansambli.

Sellest lähtuvalt on Silveri maaüksuse majutushooned planeeritud katastriüksuse tagumisse külge eluhoone taha. Majutushooneid on katastriüksusele kavandatud maksimaalselt kaks tükki.

#### SILVERI KATASTRIÜKSUSE EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 70% väikeelamumaa/ 30% majutusehitiste maa/ turismi- ja puhkeotstarbeline maa; ( Katastri sihtotstarve 70% elamumaa ja 30% ärimaa ).
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil – **6** hoonet
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala -**785** m<sup>2</sup>.
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus – 8,0 m/ 5,0 m. ( Mõõdetuna olemasolevast maapinnast elumaja/ majutushooned ja abihooned).

#### TÕNISMAA KATASTRIÜKSUSE EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 70% väikeelamumaa/ 30% majutusehitiste maa/ turismi- ja puhkeotstarbeline maa; ( Katastri sihtotstarve 70% elamumaa ja 30% ärimaa ).
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - **3** hoonet
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala -**455** m<sup>2</sup>.



4) hoonete suurim lubatud kõrgus – 8,0 m ( Mõõdetuna olemasolevast maapinnast).

Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded on koostatud ajaloolisi piirkonna ehitustraditsioone järgides ja kannavad eesmärki, et uusehitused ning laiendatavad hooned sobituksid Lemsi küla hoonestuse traditsioonidega.

Kruntide detailsemad ehituslikud ja arhitektuursed nõuded on esitatud käesoleva töö juurde kuuluvas arhitektuursete nõuete tabelis peatüki lõpus, mida vaadelda koos põhijoonisega.

Tõnismaa katastriüksusele on lubatud üks elamu ja kaks abihoonet. Hooned on lubatud kahe korruselised, millest teine korrus on katusealune korrus. Katusekalde vahemik on elumajal 40-50 kraadi, maksimaalse kõrgusega 8 m. Kõrvalhoonetel võib katusekalle olla madalam.

Silveri katastriüksusel viib käesolev detailplaneering ehitusõigusesse sisse muudatuse. Olemasolev elamu on ehitatud kõrgusega maapinnast ligikaudu 5,0 m, ühe korruselise ja madala katuse kaldega. Detailplaneering lubab elumaja suurimaks kõrguseks kuni 8 m, kuni kaks korrust ja katusekalle on lubatud elumajal vahemikus 40 – 50 kraadi.

Abihoonetel on lubatud käesoleva detailplaneeringuga üks korrus, katusharja maksimaalne lubatud kõrgus on 5,0 m. Katusekalle on lubatud abihoonel 15 – 35 kraadi. Abihoonetel on lubatud viilkatus ja pultkatus.

Katastriüksuse tagumisse külge on planeeritud hoonestusala perspektiivse abihoone (kuur või 2 loomühikuga loomapidamishoone) tarbeks. Abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5 m ja kavandatud viilkatusega ühe korruselise ehitisena. Hoone katusekalle võib olla vahemikus 15-45 kraad. Tõnismaa krundi poole istutada puid, et tagada privaatsust Tõnismaa katastriüksuse sisehoovi.

Silveri katastriüksusele planeeritud majutushoone (hoonete) maksimaalne kõrgus on kavandatud 5 m. Majutushoonete katusekalle on lubatud vahemikus 15-35 kraadi. Majutushoonele (-tele) on ette nähtud viilkatused. Majutushoone (-d) peavad paiknema ümber õueala. Rajatavad majutushooned peavad vastama Majandus- ja kommunikatsiooniministri 23.05.2012 määrusega nr 43 „Nõuded majutusettevõttele“ kehtestatud nõuetele.

Katastriüksusele on lubatud ka laiendada olemasolevat grillipaviljon e. suveköök. Suveköögil on lubatud maksimaalne katuseharja kõrgus 4 m ja kohustuslik viilkatuse vahemikus 10-25 kraadi.

Maaüksusel on lubatud rajada turismi- ja puhkeotstarbele vastavaid atraktsioone: palliplatsid näiteks võrkpall, minigolf, sulgpall ning lastele mänguväljak kiige ja liivakastiga jms.

Silveri katastriüksusel on fassaadi materjalidena lubatud voodrilaud, maakivi või tellismüüritised. Katusekattena on lubatud kasutada kärgmoodulina bituumenkatet, valtsplekk-katet, laastu, sindlit ja kivist. Keelatud on kivist imiteeriv plekk-kate ja seinatäpinnas plastik või plekk-vooder.

Tõnismaa katastriüksusel on fassaadi materjalidena lubatud laudisvooder, palkvooder ja maakivi.. Katusekattena on lubatud kasutada kärgmoodulina bituumenkatet, valtsplekk-katet, laastu, sindlit, roogu ja kivist. Keelatud on kivist imiteeriv plekk-kate ja seinatäpinnas plastik või plekk-vooder. Avatäited on soovitatav kasutada puitraamil aknaid.

Peale detailplaneeringus määratud ehitiste pole Silveri ja Tõnismaa katastriüksustele täiendavaid ehitisi püstitada lubatud, sh alla 20 ruutmeetrise ehitusaluse pinnaga ehitisi.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, mistõttu ei ole vajalik teostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

<b>Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded .</b>			
NR.	Nõude sihtgrupp	Silveri katastriüksus	Tõnismaa katastriüksus
1.	Krundid pindala	7702 m <sup>2</sup>	3340 m <sup>2</sup>
2.	Lubatud ehitiste suurim arv	6 hoonet	3 hoonet
3.	Lubatud suurim ehitisealune pind	785 M <sup>2</sup>	455 M <sup>2</sup>
4.	Hoone tulepüsivus klass	tp-1;tp-2; tp-3	tp-1;tp-2; tp-3
5.	Esimese korruse põranda kõrgus	0.00= +1,70 kuni +2,35 Balti süsteemis ( sama näitaja +1,87 kuni +2,54 EH2000 süsteemis)	0.00= +1,70 kuni +2,35 Balti süsteemis ( sama näitaja +1,87 kuni +2,54 EH2000 süsteemis)
6.	Katuse kalde nurk	elumajal 40- 50 kraadi abihoonetel 15- 35 kraadi <u>abihoonele ( kuur või 2 loomühikuga loomapidamishoonel) 15-45 kraadi</u> majutushoonel 15-35 kraadi grillipaviljonil 10-25	elumajal viilkatus 40 - 50 kraadi abihoonel viilkatus 10-45 kraadi
7.	Hoone lubatud suurim kõrgus	elumajal 8 m abihoonetel 5 m <u>abihoonele ( kuur või 2 loomühikuga loomapidamishoonel) 5 m</u> majutushoonel 5 m grillipaviljonil 4 m	Kõigil hoonetel 8 m
8.	Hoone katuse tüübid	Viilkatus, pultkatus ja kelpkatus	Viilkatus, pultkatus ja kelpkatus
9.	Hoone räästa suurim kõrgus	Jälgida olemasolevate hoonete räästajoont	
10.	Hoone välisviimistluse materjalid	Lubatud puitvooder, palkvooder ja maakivi. Katusekate: sindlikatus, laastkatus, kivi- , pigisindel- või plekk-katus.	Lubatud puitvooder, palkvooder, ja maakivi. Katusekate: rookatus, sindlikatus, laastkatus, kivi-, pigisindel- või plekk-katus.
11.	Piirded	Maantee poolsesse külge soovitatav rajada maakiviaed, alternatiivina lubatud rajada 1,2 m kõrgune puitpiire. Silveri ja Tõnismaa kinnistu piirile rajatakse 1,5 m kõrgune piirdeaed koos tiheda okaspuu hekiga (näit. kadakas, elupuu, kuusehekk). <u>Hekki võib rajada mõlemale poole aeda.</u> Ümber katastriüksuse piirde rajamine tervikulatuses ei ole lubatud.	
12.	Hoone katuse harjajoon	Vastavalt hoone paiknemise suunale Hooned peavad paiknema ümber õueala	Vastavalt hoone paiknemise suunale
13.	Ehitiste vahelised kujud	Vastavalt normidele enam kui 8 m	
14.	Servituut	Seada läbivatele tehnovõrkudele Vt.pt. 5.10	Seada läbivatele tehnovõrkudele Vt.pt. 5.10
15.	Juurdepääsud	Sadam-Kaasiku riigimaantee	Sadam-Kaasiku riigimaantee

#### 5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Pärnu maakonna teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.” määrab koostatava detailplaneeringu ala rohelise võrgustiku tugialaks T8 ja maa-ala kuulub väärtuslike maastike hulka. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks vastuolus nõuetega rohelise võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks. Detailplaneeringu hoonestusalade määramisel on jälgitud, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi rohelise võrgustiku koridore ja säiliks rohelise võrgustiku toimimine. Koostatava detailplaneeringuga ei muudeta kaldaalale omast looduslikku ilmet ja kavandatav tegevus ei ole vastuolus nõuetega väärtuslike maastike säilitamiseks.

Silveri ja Tõnismaa katastriüksusel kasvavad üksikult kui ka grupiti elujõus ja esteetilist väärtust omavad puud (männid ja kased). Olemasolevad puud kuuluvad valdavalt säilitamisele.

Katastriüksuste tagumistesse osadesse on vajalik puud juurde istutada. Seda selleks, et oleks takistatud helide kandumine naaberkatastriüksustele ning suureneks privaatsus. Koos ehitusprojektiga tuleb anda ka haljastuse lahendus vastavalt detailplaneeringus näidatule. Uute puude, aia ja heki asukohad tuleb projekteerida ja rajada esimese majutushoone projektiga.

Silveri katastriüksusele on rajatud viljapuuaid.

Silveri katastriüksuse esiküljele on rajatud loodusmaastikuga harmoneeruv maakiviaed. Tõnismaa katastriüksuse esipiirile on lubatud rajada kas naaberkinnistuga ühtne maakiviaed või 1,2 m kõrgune puitlippidest piire. Katastriüksuste ümber ringiratast piirdeaia rajamine ei ole lubatud eesmärgil, et hoonekomplekside õuealad läheksid sujuvalt üle looduslikeks heinamaadeks.

Seoses majutushoonete ehitamisega paigaldada piirdeaed Silveri ja Tõnismaa katastriüksuse piirile. Aia kõrgus on lubatud maksimaalselt 1,5 m. Lubatud on võrkaed, puitlippaied ja kiviaed. Lisaks istutada Silveri kinnistu poole tihe okaspuu hekk. Okaspuu hekki hakatakse piirama kõrguselt 1,5-1,6m. Hekke võib rajada ka mõlemale poole aeda.

Silveri kinnistul hetkel paiknevate kámpingumajade asemele kavandati täiendava kõrghaljastuse rajamist. Planeeringu põhijoonisele määrati kõrghaljastuse rajamiseks asukohad.

Kinnistu heakorrastatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis koostatavate krundi asendiplaanide kohaselt.

Silveri ja Tõnismaa katastriüksusel paikneb ühine tiik, kuhu suunatakse maapinna kallete abi sademeveed. Silveri maaüksusel paikneb 660 m<sup>2</sup> ulatuses tiigiosa ja 168 m<sup>2</sup> ulatuses paikneb tiigiosa Tõnismaa maaüksusel. Tiik ehitatakse ümber tuleohutusnõuetele vastavaks tuletõrje veevõtukohaks.

Kruntide heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Planeeringuala jäätmekäitlus (nii ehitusaegne kui kasutusaegne) tuleb lahendada vastavalt Kihnu valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügi tuleb hoida konteineris abihoonete tsoonis, mille regulaarselt tühendamiseks sõlmitakse vastav leping. Orgaanilised jäätmed, niidetav rohi ja peenoksad komposteeritakse ning kasutatakse krundi haljastamisel.

### 5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Silveri ja Tõnismaa katastriüksuste detailplaneeringu kagu küljel paikneb Sadam-Kaasiku riigimaantee, mille kaitsevöönd on 30 m. Riigimaantee kaitsevööndit määratakse mõõdetuna tee katte servast. Riigimaanteel pole parkimine (sh manööverdamine) lubatud.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud tee nähtavuskolmnurgaga ja vajaliku külgnähtavusega. Ristumiskohtadel on tagatud normikohane nähtavus.

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest on detailplaneeringu koostamise käigus informeeritud kinnistute omanikke, kes on olemasoleva olukorraga tuttavad.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Riigimaanteele käesolev detailplaneering muudatusi ei planeeri. Juurdepääsud Silveri ja Tõnismaa katastriüksustele on varem välja ehitatud ja käesolev detailplaneering säilitab mahasõidud olemasolevatelt asukohtadelt. Uus mahasõite ei planeerita.

Kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha ümberehitamise puhul tuleb taotleda Ehitusseadustiku § 99 lg 1 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Katastriüksuse omanike ja külastajate autode parkimine on ette nähtud korraldada oma krundi piires hoovialal. Hoovialal liigelda piiratud kiirusega 20 km/h. Hoovialalt väljasõitu sooritades jälgida liiklusohutuse nõudeid. Tööde teostamisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast ehitusseadustikust ja MKM määrustest.

Silveri katastriüksusel on planeeritud ehitada välja parkla 4 parkimiskohaga, millest 3 kohta on reserveeritud majutushoone külastajatele ja üks koht pere tarbeks.

Tõnismaa katastriüksusele on planeeritud 2 parkimiskohta.

Käesoleva detailplaneeringu alusel Kihnu vallavalitsusel täiendava tee rajamise-, valgustamise ja korrashoiu kohustus puudub.

## 5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.

### 5.6.1. Veevarustus.

Hoonete veega varustamine on lahendatud olemasoleva Kihnu vallale kuuluva puurkaevu baasil, kust on varem välja ehitatud veetrass planeeritavatele katastriüksustel. Veetoru valla kaevust kuni Silveri katastriüksuseni tuleb üle anda vallale.

Silveri katastriüksuse hooned on ühendatud veetrassiga. Majutushoonete joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusega nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kehtestatud nõuetele.

Tõnismaa katastriüksuse hoonete veega ühendamiseks on Silveri katastriüksuse pinnal Tõnismaa katastriüksuse läheduses välja ehitatud veekaev, kust hoonetesse veetoriga vesi 1,5 m sügavuselt sisse tuua.

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritud trassikoridori läbi planeeringu ala Metsa-Tapu kinnistute piirini, võimalusega trassi jätkamiseks.

### 5.6.2. Reovete kanalisatsioon.

Koostatavasse detailplaneeringu alasse on kaasatud ka osaliselt Rannamäe kinnistu. Käesolev detailplaneering teeb kanalisatsiooni lahenduse osas Liivaku detailplaneeringusse muudatuse. Seda põhjusel, et Liivaku detailplaneeringuga kavandatud omapuhasti liitumisega valla reoveekanaliseerimisega, kui ehitatakse välja valla reoveekanaliseerimisetrass.

Seni on Silveri katastriüksuse hoonetest tulevad olmeheitveed puhastatud kaheastmelises puhastusseadmes, mille esimene aste on septik, mille maht peab olema võrdne 3 ööpäevase reoveekogusega, ja teine aste on imbväljak. Olmeheitveed juhitakse elamust ja abihoonest välja ühe kanalisatsiooni väljundtoruga kontrollkaevu, sealt edasi klaasplastist septikusse, milles olmeheitveest settivad välja kõik tahked osad. Setted septikus lagunevad pikemaajalisel seismise toimetel. Septikut tuleb üks kord aastas puhastada. Septiku mahuti on 3 m<sup>3</sup>. Olemasoleva septiku maht rahuldab elamisfunktsiooni vajadusi. Olemasolev mahuti on ebapiisav suureneva ehitusmahu (rajatavad majutushooned) reovete puhastamisel.

Silveri maaüksusele majutushoone projektdokumentatsiooni mahus koostada projektlahendus suurenenud reoveekanaliseerimise tarbeks järgides kehtivaid normatiivdokumente. Omapuhasti mahtu võib suurendada vaid juhul, kui ei ehitata välja valla reovee kanalisatsiooni trassi.

Planeeringu koostamise hetkel Tõnismaa ja Rannamäe katastriüksusel reoveekanaliseerimise väljaehitus puudub.

Kihnu Vallavalitsus kavandab Sadama- Kaasiku riigimaantee äärde survekanaliseerimise rajamist.

Käesolevas detailplaneeringu lahenduses on planeeritud survekanaliseerimisetrassi koridor ja Silver maaüksusele reoveepumpla.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt tuleb nii Silveri, Tõnismaa kui ka Rannamäe kinnistu hoonetest ehitatavate reoveekanaliseerimisetrass reoveepumplasse, mis suunab reoveed edasi survekanaliseerimise. Survekanaliseerimise trassi kaudu juhitakse reoveed valla puhastisse. Trassi väljaehitamist koordineerib vallavalitsus. Pärast trassi valmimist kaob võimalus omapuhastite rajamiseks antud kinnistutel.

### 5.6.3. Sajuvete kanalisatsioon.

Sademevee kanalisatsiooni väljaehitus Silveri ja Tõnismaa kinnistul puudub. Katustelt tulevad sademeveed suunatakse vihmaveesüsteemidega alla maapinnale ja sealt maapinna kallakute abil mõlema katastriüksuse tagumises osas paiknevasse tuletõrjeveevõtu hoidlasse. Tagada katastriüksuse sademevete mittevalgumine naaberkinnistute territooriumile, sh riigitee alusele maaüksusele.

### 5.6.4. Elektrivarustus.

Silveri katastriüksuse kagu nurka on välja ehitatud Eesti Energia AS varem transiitliitumiskilbi, kust on tagatud mõlemale katastriüksusele liitumise võimalus.

Silveri kui ka Tõnismaa katastriüksused omavad kehtivat liitumislepingut Elektrilevi OÜ-ga.

### 5.6.5. Side.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud sidetrassi koridor paralleelselt Sadam-Kaasiku maanteega kuni Silveri kinnistuni ja võimalusega koridoriga edasi minna naaberkinnistule.

### 5.6.6. Kütte.

Planeeritavas piirkonnas ei ole kavas kaugkütte soojavarustusvõrku rajada. Silveri ja Tõnismaa katastriüksuste hooned on planeeritud autonoomsel küttel, milleks on soojuspump koos maaküttekollektoriga. Maaküttekollektori paiknemise alaks on kavandatud Silveri katastriüksuse õueala ja olemasoleva elamu ning Sadama-Kaasiku maantee vaheline maaüksuse alal, mis paikneb Läänemere ehituskeeluvööndis. Tõnismaa katastriüksuse maaküttekollektor on planeeritud olemasoleva elamu ning Sadama-Kaasiku maantee vaheline maaüksuse alal, mis paikneb Läänemere ehituskeeluvööndis.

Rannamäe katastriüksuse maaküttekollektor on planeeritud osaliselt Läänemere ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 alusel ehituskeeld ei laiene detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgu ja – rajatisele, milleks on käesoleval juhul lisaks tehnotrassidele ka maaküttekollektor. Kollektori asukohad on näidatud põhijoonisel.

Katastriüksustel lubatud ka muud alternatiivsed küttesüsteemid, milleks on õhk-õhk, õhk-vesi soojuspump või kamin-ahi kütte jms.

### 5.7. Tuleohutuse tagamine.

Planeeritav hoonestus on lubatud projekteerida TP-1 kuni TP-3 tulepüsivusklassis. Täpne tulepüsivusklass määratakse projektiga. Tuleohutuse osa projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30.03 2017.a määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

Silveri katastriüksusele on kavandatud I ja II kasutusviisi hooneid.

Tõnismaa katastriüksusele on kavandatud I kasutusviisi hooneid.

Planeeritud hoonete vahelised kujud on vastavalt normatiivsetele nõuetele enam kui 8 meetrit. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teisele hoonele, kusjuures juhul, kui hoonetevaheline kuja on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude meetmetega. ( näiteks rajada tulemüür).

Planeeritavatele katastriüksustele pääseb Sadama - Kaasiku riigimaanteelt, mis on kahe suunaline ja 5,2 m laiune tee.

Katastriüksused paiknevad hajaasustuse piirkonnas, kus hüdrandi süsteem puudub.

Päästetehnikaga kustutusvee kättesaamiseks on planeeritud imitarnetoru DN 200 Silveri ja Tõnismaa maaüksusele rajatud tiigist, mis on tuletõrje veevõtukoht. Imitarnetoru DN 200 lõppu paigaldada kuivhüdrant. Kuivhüdrandi paigaldusnõudeid vaadata normidest EVS 812-6:2012 lisas C. Tõusutorule kohtades, kus veetasapind on kõrgemal kui talvine külmumispiir, tuleb paigaldada soojustatud kuivhüdrant.

Kuivhüdrant hakkab teenindama nii Silveri katastriüksust kui ka Tõnismaa katastriüksuse hoonestust.

Projekteerimismääruse EVS 812-6:2012 paragrahv 5 „Tulekahjude samaaegsus, kustutusvee normvooluhulgad ja tulekahju normatiivne kestus” alusel on kustutusvee normvooluhulga vajadus planeeritud kruntidele 10 liitrit sekundis ja tulekahju normatiivne kestus 3 tundi.

Tagada uusehituse ja seda teenindava kuivhüdrandi vahekauguse nõue enam kui 30 m, kuid mitte rohkem kui 100 m.

Enne hoonetele kasutuslubade väljastamist peab olema väljaehitatud tuletõrje veevõtukoht.

#### 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Krundi territooriumile paigaldada välisvalgustus.

Hoonete valvamiseks on soovitatav kasutada turvafirma valveteenust. Kinnistu tänava poolt on soovitatav piirata aia ja lukustatavate väravatega.

#### 5.9. Keskkonnatingimused.

Planeering ei näe ette ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine ja ei sea planeeringu alal keskkonna eritingimusi.

Nii Silveri kui ka Tõnismaa katastriüksuse eluhooned koos abihoonetega on rajatud ja hoonete esimese korruse kõrgused ehituslikult määratud. Kuigi tegemist on üleujutusohuga piirkonnaga, et ole mõistlik viia läbi keerukaid ja kulukaid ehituslikke ümberehituse protsesse olemasolevatel hoonetel, mis tõstaksid olemasolevatel hoonetel esimese korruse põranda kõrgust. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse täiendavaid abihooned ja eelkõige suveperioodil kasutatavaid majutushooneid, mis peavad arhitektuurselt sobituma hoonete kompleksidesse ja ka neil ei nähta ette üleujutuse ohu tõttu +3,00 m kõrguseid sokleid.

Planeeringuga juhitakse tähelepanu asjaolule, et kuna tegemist on tõenäolise üleujutusohuga piirkonnaga, siis uute hoonete rajamisel kasutada ehituskonstruksioonide rajamisel kas kivikonstruktsioone ja immutatud puitmaterjali, mis ei kahjustu üleujutuse esinemise korral.

#### 5.10. Kehtivad piirangud.

##### 5.10.1. Servituudid.

Servituut seatakse Silveri, Tõnismaa ja Rannamäe kinnistutele läbivale vee- ja kanalisatsiooni torustiku paiknemisele.

Servituut seatakse Silveri, Tõnismaa ja Rannamäe kinnistutele läbivale side- ja elektrikaabli paiknemisele. Tuletõrjevõõtu kohale seatakse isikliku kasutusõiguse tähtajatu servituut valla kasuks.

Silveri kinnistule seatakse veetrassi paiknemise servituut Tõnismaa kinnistu kasuks.

##### 5.10.2. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsendused.

Planeeringu alal puudub vajadus teha ettepanek maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeritaval kinnistul puudub vajadus määrata riigikaitsele otstarbega maa-alasid.

Kinnistule õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused on näidatud põhijoonisel ja seletuskirjas punktis 3.6 ja 3.7.

##### 5.11. Vertikaalplaneering.

Vertikaalplaneering jälgib planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi.

Põhijoonisel on kõik kõrgusmärgid esitatud Balti süsteemis. Maapinna muutmine detailplaneeringu alal ei ole lubatud.

### 5.12.Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.

5.12.1.Planeeringuala ehitistele koostatakse detailplaneeringu nõudeid jälgides projektdokumentatsioon (-id) Ehitusseadustikus ette nähtud korras. Ehitusload väljastatakse pärast aiamajade likvideerimist.

5.12.2.Kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

5.12.3.Enne kasutuslubade väljastamist tuleb Silveri katastriüksusele välja ehitada tuletõrje veevõtukoht.

5.12.4.Rannamäe, Tõnismaa ja Silveri kinnistutele seada servituudid enne detailplaneeringu kehtestamist kõigi tehnovõrkude osas.

5.12.5.Silveri, Tõnismaa ja Rannamäe kinnistud sõlmivad liitumislepingu Kihnu Vallavalitsusega Sadam-Kaasiku tee äärde reoveekanaliseerimise trassiga liitumiseks.

5.2.6. Veetoru valla kaevust kuni Silveri katastriüksuseni tuleb üle anda Kihnu Vallavalitsusele.

### 5.13.Situatsiooniskeem.



Materjal võetud Maa-ameti koduleheküljelt.  
Koostas arhitekt Margit Kõrts