

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	1
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2 PLANEERINGU KOOSTAJA ANDMED	1
2.1 Planeerija	1
2.2 Planeeringu koostamise korraldaja	1
3 PLANEERINGU ALUSDOKUMENDID	1
<input type="checkbox"/> Kihnu valla arengukava 2017 -2025	1
<input type="checkbox"/> Kihnu valla üldplaneering 1995	1
<input type="checkbox"/> Pärnu maakonna planeering 2018	1
<input type="checkbox"/> Muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitseamet 21.04.2017 nr 17.5/25-5	1
<input type="checkbox"/> Strateegilise keskkonnamõju eelhinnang. Kihnu Vallavolikogu 2016	1
<input type="checkbox"/> Maa-ala ja tehnovõrkude plaan. OÜ Pärnu Maamööduteenistus 2017	1
4 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	1
5 PLANEERINGUS KAVANDATU	2
5.1 Planeeritud maa-ala jaotus	2
5.2 Hoonestusalade ehitusõigused ja arhitektuursed nõuded	3
5.3 Üldised arhitektuursed nõuded	4
5.4 Hoonestusalade kasutusotstarbed ning hoonestusalade koormusnäitajad	5
5.5 Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks	5
5.6 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	6
5.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	7
6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	8
6.1 Veevarustus	8
6.2 Reoveekanaliseerimine	8
6.3 Elektrivarustus	9
6.4 Sidevarustus	9
6.5 Soojavarustus	9
6.6 Sadevesi	9
7 KITSENDUSED	9
7.1 Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused	9
8 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	10
8.1 Planeeritaval maa-alal asuvad kinnismälestised	10
8.2 Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele	11

8.3	Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis	11
8.4	Nõuded mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks	11
9	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	12
10	ÄRITEGEVUSE KASVU MÕJU ELUKESKKONNALE	13
11	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	13
11.1	Vastavus arengukavale	13
11.2	Vastavus üldplaneeringule	13
11.3	Vastavus Pärnu maakonna planeeringule	13
II	JOONISED	
1	Asukoha skeem	DP-1
2	Tugijoonis	DP-2
3	Põhijoonis	DP-3
III	LISAD	
	Lisa 1 Menetlus	
	Lisa 2 Koostöö	
	Lisa 3 Kooskõlastused	
	Lisa 4 Lähteandmed	

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Maa-ala asub Lemsi külas, Kihnu vallas, Pärnu maakonnas. Planeeriguuala hõlmab Rock City katastriüksust (30301:001:0847). Planeeringuala on ümbritsetud riigimetsaga, Audru metskond 141 (30301:001:1015) ja Audru metskond 139 (30301:001:1013). Merest lahutab kinnistut Audru metskond 141 kuuluv 20 kuni 50 m laiune maariba.

Planeeritava maa-ala suurus on 2,44 ha.

2 PLANEERINGU KOOSTAJA ANDMED

2.1 Planeerija

Arhitektuuribüroo PEN OÜ
Mõisaküüni, Lõhavere küla, Põhja-Sakala vald, Viljandi maakond, 71209
registrikood 14181270
mtr nr: EEP003769
Arhitekt: Enno Parker (vastutav spetsialist)
tel: +372 521 7150
e-mail: info@penab.ee

2.2 Planeeringu koostamise korraldaja

Kihnu Vallavalitsus
Kooli/1, Linaküla, Kihnu vald, Pärnu maakond, 88003
registrikood 75003967
mtr nr: EE101635963
Esindaja: Egon Vohu (vallavanem)
tel: +372 446 9910
e-mail: info@kihnu.ee

3 PLANEERINGU ALUSDOKUMENDID

- Kihnu valla arengukava 2017 -2025
- Kihnu valla üldplaneering 1995
- Pärnu maakonna planeering 2018
- Muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitseamet 21.04.2017 nr 17.5/25-5
- Strateegilise keskkonnamõju eelhindang. Kihnu Vallavolikogu 2016
- Maa-ala ja tehnovõrkude plaan. OÜ Pärnu Maamõõduteenistus 2017

4 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 65% ärimaa ja 35% elamumaa sihtotstarbega Rock City kinnistu ehitusmahtude suurendamine ning lisaks olemasolevale peamajale, kahele majutushoonele (rajatud Kihnu Vallavalitsuse

20.06.2014. a korraldusega nr 61 väljastatud ehitusloa alusel õllekioski ning kuuri laiendamise ja rekonstrueerimise käigus) ning elamule täiendavate hoonestusalade kavandamine. Lisaks hoonestusaladele määratakse detailplaneeringuga lahendused parkimisele ja tehno rajatistele. Planeeringuga määratakse hoonestusalade ehitusõigus, arhitektuursed nõuded ning tehnovõrkude, heakorra ja haljastuse põhimõtted.

5 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringu eesmärk on Rock City puhkekompleksi arendamine. Käesolev detailplaneering muudab kehtivat 1995. a üldplaneeringut.

5.1 Planeeritud maa-ala jaotus

Planeeringuga määratakse kinnistul hoonestusalad, see tähendab kinnistu osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid.

Määratakse hoonestusaladele rajatavate hoonete olulisemad arhitektuursed erinõuded s.o. hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pindala, kõrgus maapinnast, mahud, katusekalded, vajadusel nõuded materjalivalikule ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuded. Arhitektuursete nõuete seadmisel lähtutakse olemasolevast olukorrast ja kehtivatest detailplaneeringutest. Majutushoonete planeerimisel on vaja arvestatada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 21.04.2021. a määrusega nr 17 "Majutusteenuste osutamise nõuded".

Planeeringus näidatud hoone paigutus hoonestusaladel on illustratiivne, hoonete täpsem paiknemine ja lahendused antakse hoonete projekteerimise käigus.

5.2 Hoonestusalade ehitusõigused ja arhitektuursed nõuded

HA-1

Kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonestusala pindala:	3180 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitiste alune pind:	500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (peamaja/muud hooned):	6,0 / 5,0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus(peamaja/muud hooned):	1 / 1

Hoonestusala HA-1 hoonete arvu moodustab üks peahoone ja planeeringuga lubatud majutushoonete arv. Peamaja rekonstrueeritakse (laiendatakse). Peahoonesse on kavandatud kuni 12 majutusk kohta ja kohvik Rock City küllastajate toitlustamiseks. Kokku on lubatud HA-1 hoonestusalal kavandada 24 majutusk kohta. Peahoone maksimaalne ehitisealune pind 360 m², ühe eraldiseisva majutushoone maksimaalne ehitisealune pind 70 m².

HA-2

Kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonestusala pindala:	1660 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	14
Hoonete suurim lubatud ehitiste alune pind:	270 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	5,0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	1

Hoonestusala HA-2 hoonete arvu moodustab olemasolevad ebaseaduslikud kämpingud ja planeeritud majutushoonete arv. Lubatud on kavandada kuni 30 majutusk kohta. Olemasolevad ebaseaduslikud kämpingud on planeeringuga kavandatud seadustada. Hoonestusala on planeeritud väikeste kämpingute alaks. Ühe majutushoone maksimaalne ehitisealune pind 70 m².

HA-3

Kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonestusala pindala:	1355 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitiste alune pind:	300 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (peamaja/muud hooned):	8,5 / 5,0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus(peamaja/muud hooned):	2 / 1

Hoonestusala HA-3 hoonete arvu moodustab olemasolev elamu ja rajatav abihoone. Elamu maksimaalne ehitisealune pind 220 m², abihoone maksimaalne ehitisealune pind 80 m².

Abihoone võib lahendada olemasoleva elamu laiendusena.

HA-4

Kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonestusala pindala:	3500 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	10
Hoonete suurim lubatud ehitiste alune pind:	350 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	1

Hoonestusala HA-4 hoonete arvu moodustab planeeritud majutushoonete arv. Lubatud on kavandada kuni 20 majutuskohta.

- Hoonete planeerimisel arvestada männimetsaga ja paigutada hooned sellest lähtuvalt sobivalt loodusesse. Võimalik on kavandada kuni 10 väiksemat kahekohalist majutushoonet või kuni 5 neljakohalist majutushoonet. Ühe majutushoone maksimaalne ehitisealune pind 35 m².
- Eelistatum on väiksemate hoonete kavandamine, mis võimaldab hoonestust hajutada ning paremini arvestada kõrghaljastuse ning maastiku tingimustega.
- Hoonestusala kohta on lubatud rajada lisaks üks alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrgune abihoone või rajatis, nagu käimla, puude varjualune, kuur jms otstarbega ehitised. Abifunktsioonid koondada ühte hoonesse hoonestusala piires.

5.3 Üldised arhitektuursed nõuded

Hoonestusviis:	Lahtine;
Katusekalle:	10-50 kraadi (viil-, kelp- või poolkelpkatus);
Maksimaalne kõrgus maapinnast (harjakõrgus):	8,5 m (peamaja), 5,0m (muud hooned);
Katusematerjal:	kivi, puit, rullmaterjal või plekk-katus;
Välisviimistlus:	kivi, puit, krohv, metall, klaas. Ehitismaterjaliks kasutatakse looduslikke materjale;
Tulepüsimisklass:	TP3
Haljastus:	olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Ehitiste arhitektuurne lahendus koos ruumide funktsionaalse skeemi ja asendiplaaniga tuleb koostada ühtse arhitektuurse eskiisprojektiga eraldi hoonestusalade kaupa. Eskiisprojekt esitada Kihnu Vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

5.4 Hoonestusalade kasutusotstarbed ning hoonestusalade koormusnäitajad

Kavandatud hoonestusalade HA-1, HA-2 ja HA-4 kasutusotstarbeks on määratud majutushoone, maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa.

Kavandatud hoonestusalade HA-3 kasutusotstarbeks on määratud pereelamu, maakasutuse sihtotstarbeks elamumaa.

Kavandatud hoonestustihedus planeeritaval alal kokku on 0,06.

	Majutuskohtade arv	Korterite arv
HA-1	24	
HA-2	30	
HA-3		1
HA-4	20	
Rock City kokku:	74	1

Tegeliku koormuse hindamiseks on koostatud varasemate aastate küllastajate andmet põhjal tulevikuprognosis, arvestades turismi hooajalisust ning planeeringu elluviimisel tekkivat positiivset mõju. Sellest lähtuvalt on maksimaalne prognoositav külustuskoormus suurima nädala keskmise alusel 40 inimekvivalenti päevas.

5.5 Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks

Looduskaitseaduse § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala on pea 45 aastat kasutatud majutus- ja toitlustusteenuse pakkumiseks. Valitud asukoht on sobiv kavandatud tegevuseks ning planeeringuga kavandatakse antud tegevuse laiendamist ning parendamist, säilitades seejuures väärtusliku looduskeskonna, kavandades ehitisi parkmetsa vabadele aladele ja nooremate puudega aladele, mida võib raiuda, soodustamaks laiavõraliste mändidega puistute kujunemist.

Detailplaneering teeb ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit vastavalt põhijoonisel näidatud lahendusele.

5.6 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

5.6.1 Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine

Kinnistu on kaetud kõrghaljastusega. Mets on aegade jooksul kasvanud liivaluidetele, mis sada aastat tagasi olid veel metsastamata ja allusid meretuultele. Kinnistu looduslik maastik on väga hästi säilinud. Planeeringuga kõrghaljastuse likvideerimist ette ei nähta ning uut kõrghalvastust ei planeerita.

Keskkonnaregistri andmetel võiks kohati väriselupaiga (VEP nr.L02075) nooremaid puid raiuda, soodustamaks laiavõraliste mändidega puistute kujunemist. Avada vanu mände päikesele.

Kuna kompleks paikneb looduslikult väärtuslike elupaikadega metsamaal, siis ei ole lisahaljastuse rajamine lubatud.

Põhjendatult võib kinnistu välispiirile kavandada piirdeid, seejuures tuleb eelistada looduslike materjale (loodulik kivi, puit). Piirete rajamise vajadus võib tuleneda vajadusest inimesi suunata kinnistule selleks planeeritud juurdepääsuteede kaudu, et vältida täiendavate iseeneslike teede tekkimist.

Rajatavate hoonete ümbrus ja platid kavandatakse ehitusprojektide koosseisus. Olemasolevat maapinna kõrgust ei muudeta. Maapinna kõrgusi korrigeeritakse kavandatavate hoonete vahetus ümbruses, lahendus antakse ehitusprojektide koosseisus.

5.6.2 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Kihnu valla haldusterritooriumil on määratud Kihnu valla jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Jäätmete kogumiseks on ette nähtud hoonestusalal HA-2 eraldi prügimaja, mis paikneb kinnistusisese tee ääres, millele on juurdepääs prügiautoga.

5.6.3 Tuleohutusnõuded

Ehitiste tuleohutuse osa projekteerimisel tuleb lähtuda tuleohutuse seadusest ja ehitusseadustiku ning muudest vastavatest õigusaktidest.

Hooned on planeeritud TP-3 tuleohutusklassile vastavalt.

Hooned paiknevad naaberkinnistu hoonetest rohkem kui 8m kaugusel.

Kui hoonetevahelise kuja laius on vähem kui 8 m, siis tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega ja kooskõlastada lahendused Päästemeeti Lääne päästkeskusega.

Päästetehnika juurdepääs hoonetele on võimalik sissesõiduteelt ja hoonetega külgnevatelt haljasaladelt.

Tuletõrjevee saamiseks on rajatud mahuti mahtuvusega 50m³.

Tuleohutuse nõuded hoonestusaladel hoonete vahel tuleb tagada ehituslikult.

5.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub Lemsi külas, Kihnu sadama lähedal. Sadamast on Rock City jalutamise teekonna kaugusel ja lihtsasti juurdepääsetav.

Planeering ei näe ette uute autoliilusteede rajamist. Likvideerimisele kuulub olemasolevast peahoonest kirdesse ja läände jäävad parkimisplatsid hoonestusalal HA-1 nagu on näidatud põhijoonisel. Planeeritud on 10 parkimiskohta sissesõidutee äärde. Parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimislahendus on näidatud põhijoonisel. Jalgsi liikujatele säilitatakse läbipääs mere suunale HA-1 lääneküljelt. Majutushoonete juurde viivaid radu ei ole lubatud katta mustkattega.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
HA-1	Ärimaa 500 m ² suletud brutopinda	500 / 180	3	4
HA-2	Ärimaa 270 m ² suletud brutopinda	270 / 180	2	2
HA-3	Elamumaa 1 korter	1 x 1,5	2	2
HA-4	Ärimaa 350 m ² suletud brutopinda	350 / 180	2	2
Planeeritud maa-alal kokku:			9	10
Parkimiskohti kokku				10

Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Eesti standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Kasutatud on keskuse klass IV (väike keskus) normi.

Kinnistusesed uued kergliilusteed on kavandatud pinnasteedena.

6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

6.1 Veevarustus

Kinnistul on oma puurkaev, mis varustab veega olemasolevaid ehitisi ja kaevu tehniliste andmete alusel suudab varustada ka uusi, ehitatavaid majutushooneid. Puurkaevu katastrinumber 14565 ja keskkonnaregistri kood PRK0014565.

Piirkond asub kaitstud põhjaveega alal.

Tulenevalt EVS 835:2014 tab. B1, milles on välja toodud soovituslikud vee tarbimise normid ühe inimese kohta, milleks on 110 liitrit ööpäevas. Elamu ööpäevane veetarbimine on 0,6 m³/d. Seega arvutuslik maksimaalne ööpäevane vee tarbimine Rock Citys 4600 liitrit ehk ca 4,6 m³/d. Kuus on veetarbimine vähem, kui 150 m³, mis ei nõua veeseaduse §187 lg.2 alusel vee erikasutusluba.

6.2 Reoveekanaliseerimine

Kuna Kihnu saare puudub purgimiskoht ning võimalus liituda ühiskanalisatsiooniga, siis on ette nähtud kinnistu reoveekanaliseerimine lahendada septikude ja imbväljakute baasil omal kinnistul.

Reoveekanaliseerimise arvestusliku hulga määramiseks on kasutatud planeeringuala inimekvivalentide prognoosi, mille kohaselt on tipphooja nädala keskmiseks maksimaalseks prognoosiks majutuses 40 inimekvivalenti ööpäevas.

Reoveekanaliseerimise arvestuslikuks hulgaks kõigilt hoonestusaladelt kokku on maksimaalse täituvuse korral nädala keskmiseks 4,6 m³/ööpäevas.

Kuni viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtumiseks ei nõua veeseaduse §188 lg.6 alusel vee erikasutusluba. Imbväljaku asukohaks on valitud koht, mille absoluutkõrgus on ca 2,7 kuni 3 m, mis praktiliselt välistab üleujutuse. Planeeringujoonisel on näidatud piirkond, kuhu võib rajada imbväljaku. Imbväljaku arvestuslik suurus maksimaalse nädala keskmise reovee mahu järgi on ca 102 m² (1m²/ 45l reoveele).

Hoonestusala HA-4 reovete juhtimisel imbväljakule nähakse ette eraldiseisev kolmekambiline septik, mille kuja on 5m.

Edaspidisel puhasti projekteerimisel tuleb arvestada, et alla 5 m³ heitvee ööpäevas pinnasesse juhtimisel imbsüsteemi kaudu peab olema võimalik võtta esinduslikke proove üksnes reoveepuhastisse sisenevast reoveest (Keskkonnaministri 08.11.201 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit --, sademe --, kaevandus --, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused 1“ § 14 lg3).

Imbväljaku heitvete immutussügavus on ette nähtud 1,2m ülalpool põhjavee kõrgemat taset ning jääb aluspõhja kivimitest hinnanguliselt 1,2m kõrgemale.

Kinnistu lõunaosas asub olemasolev kätepesuvõimalusega kuivkäimla, mis säilitatakse. Kätepesuvesi immutatakse lokaalselt pinnasesse.

Planeeringus on toodud ka perspektiivne ühiskanalisatsiooni koridor, mis võimaldab liituda valla ühiskanalisatsiooniga tulevikus, kui valla ühiskanalisatsioonivõrk on välja arendatud ning liitumine on võimalik.

6.3 Elektrivarustus

Kinnistul on olemas liitumisleping, mille tõttu puudub vajadus tehniliste tingimuste taotlemiseks. Arvestades uute hoonete kasutusperioodi, siis varustamiseks elektriga piisab peakaitsme võimsuse suurendamisest.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

6.4 Sidevarustus

Kinnistul on olemas kaasaegsed sidelahendused. Side tehniliste ringimuste taotlemiseks vajadus puudub.

6.5 Soojavarustus

Kinnistu soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil.

6.6 Sadevesi

Sadeveed immutatakse pinnasesse kinnistu piires.

7 KITSENDUSED

7.1 Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused

- Kinnistu paikneb tervikuna Kihnu hoiualal, ulatusega 24418,4 m².
- Kinnistu paikneb tervikuna ranna või kalda piiranguvööndis, ulatusega 24418,4 m².
- Kinnistu paikneb tervikuna ranna või kalda ehituskeeluvööndis, ulatusega 24418,4 m².
- Kinnistul paikneb ranna või kalda veekaitsevöönd ulatusega 79,2 m².
- Kinnismälestise (arheoloogiamälestis - kalmistu) piiranguvöönd ulatusega 11132,3 m². Tegemist on kesk- ja varauusaegse külakalmega, mis kannab nimetust "Vanakiriku mägi".
- Vääriselupaik VEP nr.L02075 ulatusega 17506,2 m².
- Kinnistul paikneb puurkaev (kat.nr 14565), millel on sanitaarkaitseala raadiusega 10m ja ulatusega 314 m².
- Elektriõhuliini (M25364402) kaitsevöönd laiusega 4 m võrgu valdaja kasuks, ulatusega 322,9 m².

- Elektriõhuliini mastitõmmise või toe kaitsevöönd laiusega 2m võrgu valdaja kasuks, ulatusega 43,3 m².
- Elektrimaakaabelliin (MKL25364402) kaitsevöönd laiusega 2 m võrgu valdaja kasuks, ulatusega 12,5 m².
- Sidemaakaabli (146481222) kaitsevöönd laiusega 2m võrgu valdaja kasuks, ulatusega 14,1 m².
- Kinnistu on koormatud looduskaitseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariigi kasuks. 2.09.2011 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.09.2011. Kohtunikuabi Reet Kesküla.
- Kinnistul on ostueesõigus kinnistu nr 4204806 igakordse omaniku kasuks. 4.05.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 24.05.2010. Kohtunikuabi Helle Roosvalt.
- Kinnistul on hoonestusõigus tähtajaga 25 aastat osaühing INSULA (registrikood 11133193) kasuks. Tasuta hoonestusõigus vastavalt 04.05.2010 lepingu p 3.2.1 nimetatud hoonete ja rajatiste ehitamiseks ja omamiseks ning lepingu p-des 3.1 kuni 3.5.1 ning 3.6 3.9 toodud sisuga. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 4204806.

8 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

8.1 Planeeritaval maa-alal asuvad kinnismälestised

Planeeringualal Rock City kinnistul, Lemsi külas, Kihnu vallas (katastritunnus 30301:001:0847) paikneb arheoloogiamälestis Kalmistu (reg-nr 27927) ning mälestise kaitsevöönd.

Kalmistu ala on tunnistatud kinnismälestiseks kultuuriministri 11.03.2008 käskkirjaga nr 108 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 2008, 22, 354) ning sellele on määratud kaitsevöönd.

Mälestise ja selle kaitsevööndi piirid on nähtavad Maa-ameti kaardirakenduses kultuurimälestiste ja kitsenduste kaardikihtidel.

Varaseimad laibamatustega maahauad Eestis pärinevad noorema kiviaja algusest, ka varasel metalliajal on valdav osa kogukonna surnutest asetatud maa-alustesse haudadesse, sh põletatult. Taas muutus selline surnutega ümberkäimine peamiseks alles viikingiajal, mil see traditsioon on jälgitav peamiselt Ida-Eestis, hilisrauaajal aga kõikjal üle Eesti. Üldjuhul ei ole maahaudkalmed tänasel maastikul nähtavad, kuna neil puuduvad maapealsed konstruktsioonid ja hauatähised. Ainult külakalmistud, mida hakati rajama juba 11. Sajandil ning kuhu matmine kestis sageli kuni 18. sajandini, paiknevad ümbritsevast maastikust kõrgematel küngastel.

Traditsiooniliselt asuvad matmispaigad elupaikade läheduses või otse asulates. Kehtinud kommetest ning tavadest tulenevalt on surnutele kaasa pandud esemeid ehk hauapanuseid, mis erinevatel ajaetappidel on oma iseloomu ja koguse poolest varieerunud: haudadest võib leida rõivaste küljes olnud kaunistusi, ehteid, relvi, tööriistu, samuti toiduanumaid ja -jäänuseid.

Vanakiriku mäel asuv Kalmistu on kesk- ja varauusaegne külakalme. Kohalikus rahvapärimeses on legend sellel kohal asetsenud kirikust või katoliiklikust kabelist,

millesse inimesed (mereröövlite poolt) sisse aeti ning seejärel hoone maha põletati. Esimesed teated maa-alusest kalmistust pärinevad 1940. aastate lõpust, mil T.Saar luuleidudest arheoloogide teavitas. Luustike osi on kaevetööl leitud korduvalt, sh vahetult mererannast. 1996.a tuli kaablikraavi kaevamisel välja lapse ja täiskasvanu kaksikmatu.

Lapse luustiku juurest leiti 16. sajandil vermitud ripatsmünt. 1997.a Tartu Ülikooli arheoloogide inspeksioonil korjati lahtiselt liivapinnalt üles koos inimluudega ka kaurikarbist helmes.

Lisaks olevat 1966.a ehitustööl liiva seest välja tulnud põlenud palgijuppe.

8.2 Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele

Mälestisega (maahaudadega kalmistu) seonduv ajalooline maastikukasutus ei ole tänapäeval jälgitav, kuid nii kalmistu kui ka selle kaitsevööndi alal on rohkemal või vähemal määral säilinud arheoloogiline kultuurikiht, sh inimluud, ja kultuuriväärtusega arheoloogilised esemed.

8.3 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis

Uute hoonete ja rajatiste ehitamine ja olemasolevate rekonstrueerimine mõjutab mälestise ja selle kaitsevööndi alal olevate võimaliku arheoloogilise kultuurikihi ja kultuuriväärtusega esemete säilimist, kuid vajalike meetmete (sh arheoloogilised uuringud) kasutusele võtmisel on võimalik mälestisele tekitatavat kahju minimeerida. Selleks, et mälestis säiliks maksimaalses ulatuses, tuleks kalmistu säilinud alale võimalusel mitte kavandada uusi hooned ja rajatisi.

Kalmistu puhul on oluline tagada (*Kinnistu asub osaliselt arheoloogiamälestisel Kalmistu (reg-nr 27927)*) maksimaalses ulatuses teda ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi ja kultuuriväärtusega leidude säilimine in situ (MuKS § 33) ja arvestades senist vaba ligipääsu kalmistu alale, mitte piirata kalmistu ala ning säilitada vaba juurdepääs päikesetõusust loojanguni (MuKS § 40).

8.4 Nõuded mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

- Tagada mälestise võimalikult suures ulatuses säilimine tema algses asukohas, ning igaühe vaba juurdepääs päikese tõusust loojanguni;

- Kaevetööl kalmistu alal tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine (kaevetööde arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine). Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Muinsuskaitseameti määratud arheoloogiline uuring on juriidilisele isikule 50 % ulatuses hüvitatav (maksimumsummas 1500 eurot).
- Ressursside ja uuringumahu paremaks planeerimiseks ning kalmistu säilinud ala maksimaalseks säilitamiseks tuleb arheoloogiline uuring jagada kahte etappi:
 - a) planeeringu või ehitusprojekti koostamise käigus viia läbi arheoloogiline eeluuring, et selgitada välja kultuurikihi olemus ja infomahukus, sh võimalus, et kalmistu ulatub planeeringualale. Eeluuringu tulemuste alusel saab korrigeerida ehitusala asukohta ning hinnata edasiste uuringute mahtu, meetodikat ja maksumust. Kuna eeluuringu tulemuste põhjal võib olla vajalik korrigeerida ehitusala asukohta, on mõistlikem eeluuring teostada detailplaneeringu koostamise käigus;
 - b) arheoloogiline uuring ehitusprojekti kaevetöödega hõlmatud alal – vastavalt eeluuringu tulemustele saab uuringu läbi viia kas arheoloogilise jälgimise meetodil kaevetööde ajal või in situ ladestunud kultuurikihi, sh inimluustike, olemasolu korral arheoloogilise kaevamise meetodil;
- Enne tööde tegemist mälestise alal tuleb Muinsuskaitseametist taotleda tööde tegemise luba (MuKS § 52 lg 3; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Tööde tegemise loa taotluse vorm). Luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.
- Kogu planeeringu ala ulatuses on pinnasetööl vaja olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60, § 82 lg 1) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

9 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringu algatamisel on koostatud keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (vt lisad).

Lähtuvalt KSH eelhindangus toodud kaalutlustest ei kaasne eeldatavalt planeeritava tegevusega olulist keskkonnamõju, mis tõttu ei ole KSH algatamine vajalik.

Prügi käitlemine toimub lähtuvalt Kihnu valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Kavandatav imbeväljak ei mõjuta keskkonnaseisundit halvendavalt.

Avalik juurdepääs kallasrajale säilib.

10 ÄRITEGEVUSE KASVU MÕJU ELUKESKKONNALE

Kavandatava äritegevuse mitmekordne kasv (majutuskohtade arvu suurenemine) ei mõjuta oluliselt detailplaneeringu ala elukeskkonda, kuna elemu lähiümbrust on kasutatud aktiivselt telkimiseks pikka aega. Majutushoonete rajamine ei tõsta oluliselt küllastajate arvu, kuna selle võrra väheneb telkivate turistide osakaal.

11 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

11.1 Vastavus arengukavale

Detailplaneering vastab Kihnu arengu eemärkidele, tagades saare omapära, loodus- ja elukeskkonna seisundi säilimise ja arengu, parandades elu-olu, elanike tööhõivet ning arendades turismi.

Planeeringuga annab võimaluse aastaringselt kasutatavate majutus- ja toitlustusasutuse väljaarendamiseks.

11.2 Vastavus üldplaneeringule

Kihnu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala kaitsemetsa tsoonis ning rannakaitsetsoonis. Kaitsemetsatsoonis, parkmetsas on üldplaneeringu järgi keelatud igasugune ehitustegevus, maakasutuse muutmine, lausraie ja pinnase kaevandamine. Üldplaneering lubab antud tsoonis rajada metsa-jalutusteid ja Rock City rekonstrueerimist ja selle lähedusse veel pansionaadi või heotelli rajamise, jälgides rangeid eeskirju.

Planeeringualal on osaliselt tegemist ajaloolise Vanakiriku mäe asukohaga, kus asub maa-alune kalmistu, mis on märgitud üldplaneeringu kaartidele.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööndi vähendamise osas vastavalt looduskaitseadusele.

11.3 Vastavus Pärnu maakonna planeeringule

Pärnu maakonna planeeringuga on Kihnu määratud väärtuslikuks maastikuks ning sätestanud „Rohelise võrgustiku“ põhimõtted.

Rohevõrgustiku toimine planeeringu lahendusest lähtuvalt ei saa mõjutatud, kuna keskkonnamõju pole kavandatava tegevusega suure mõjuga.

Uushoonestuse rajamisel säilitatakse olemasolev rohevõrgustik maksimaalselt ning sekkumine ehitustegevusega on minimaalne. Säilitatakse maastiku ja bioloogiline

mitmekesisus. Kavandatava ehitustegevusega ei kaasne negatiivset keskkonnamõju. Tagatud on väärtusliku maastiku avalik juurdepääs ning läbimine.

Arhitekt Enno Parker