

PLANEERINGU KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI.

2. JOONISED, SH:

1. SITUATSIOONISKEEM	M 1:10000
2. TUGIPLAAN	M 1:500
3. PLANEERINGU PÕHIJONIS	M 1:500
4. ÜMBERKRUNTIMISE JOONIS	M 1:500
5. ELEKTRI- JA SIDETRASSI LIITUMISSKEEM	M 1:1000

3.LISAD.

1. Kihnu vallavolikogu otsus nr 17 Pärna ja Pärnamäe mü-te juurdesõidutee detailplaneeringu algatamisest 29.07.03.
2. Pärna ja Pärnamäe kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne.
3. Kihnu Vallavolikogu otsus nr 18 Linaküla põhjatipu ja Niinemäe detailplaneeringu algatamisest 29.07.03.
4. Kihnu vallavalitsuse korraldus nr 47 hanke korraldamisest, 03.06.08.
5. Planeeringu alusjoonisena kasutatav maa-ala geodeetiline alusplaan.
6. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr 10855925, 14.05.2009.
7. Eesti Energia AS OÜ JV Pärnu-Viljandi regiooni tehnilised tingimused nr 160695, 08.04.09.
8. Keskkonnaameti kiri planeeringulahendusega mittenõustumisest PV 6-5/15541-2, juuni 2009.
9. Töökoosoleku protokoll TV-09-01/v3, 13.02.08.
10. Eskiisi avaliku arutelu protokoll 15.12.09.
11. Planeeritavate kinnistute K-9 ja K-11 omanike kokkulepe ühise imbsüsteemi rajamiseks.
12. Keskkonnaameti kiri Mõisa pärnade kaitsevööndi vähendamisest 20 meetrile.
13. Kooskõlastus: Elion Ettevõtted AS.
14. Lääne-Eesti Päästkeskus.
15. OÜ Jaotusvõrk.
16. Kinnistuomanike Arvo Saare, Mihhail Türgi ja Enno Tsetsini kooskõlastus koos tee läbi viimise tingimustega 11.03.09.
17. Oru kinnistu asendiplaani lahenduse kooskõlastused naabritega.
18. Väljavõte Kihnu Vallavolikogu istungi protokollist.
19. Kihnu Vallavolikogu 19.02.2010. a otsus nr 5
20. Keskkonnaameti kooskõlastus.
21. Veronika Nazarova ettepanek hoonestusala muutmise kohta.
22. Viktor Nazarovi ettepanek hoonestusala ja sissesõidutee muutmise kohta.
23. Maa-ameti tingimuslik kooskõlastus.

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA.

2.TUGIPLAAN.

TABEL 1. PLANEERINGUALASSE JÄÄVAD KINNISTUD JA MAA-ALAD.

3.PLANEERINGUSKEEM.

3.1. Olemasolev situatsioon.

3.2. Planeeritav kruntimise skeem.

3.3. Planeeritavad sihtotstarbed.

3.4. Reformimata riigimaa munitsipaliseerimise ettepanek.

TABEL 2. KRUNTIDE EKSPLIKATSIOON

TABEL 3. ÜMBERKRUNTIMISE LAHTIKRUNTIMISKAVA

TABEL 4. ÜMBERKRUNTIMISE KINNISTUTE MOODUSTAMISE KAVA

3.5. EHITUSÕIGUS.

4. TEHNOVÕRGUD.

4.1. Veevarustus.

A. Olemasolev olukord.

B. Planeeritud lahendused.

4.2. Kanalisatsioon.

A. Olemasolev olukord.

B. Planeeritud lahendused.

4.3. Elekter.

A. Olemasolev olukord.

B. Planeeritud lahendused.

4.4. Side.

A. Olemasolev olukord.

B. Planeeritud lahendused.

5. KESKKONNAKAITSEABINÕUD.

6. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS.

7. LIIKLUSSKEEM.

8. SERVITUUDI SEADMINE.

9. TULEOHUTUSABINÕUD.

10. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE.

1.ÜLDOSA.

Planeeringu aluseks on Kihnu Vallavolikogu otsus Linaküla Pärna ja Pärnamäe maaüksuse juurdesõidutee detailplaneeringu algatamise kohta nr 17 (29.07.2003) ja selle juurde kuuluv detailplaneeringu lähteülesanne ning Kihnu Vallavolikogu otsus Linaküla põhjatipu ja Niinemäe maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta nr 18 (29.07.2003) ja selle juurde kuuluv detailplaneeringu lähteülesanne (sh Jaak-Adam Looveer'i poolt 2004 aastal koostatud põhjatipu ja Niinemäe mü detailplaneeringu eskiisi joonis.

Kihnu Vallavolikogu 19.02.2010. a otsusega nr 5 liideti Pärna ja Pärnamäe maaüksuse juurdesõidutee detailplaneering ja Linakülapõhjatipu ja Niinemäe maaüksuse detailplaneering ühiseks detailplaneeringuks nimetusega Kihnu vald Linaküla küla Pärna ja Pärnamäe maaüksuste juurdesõiduteed puudutavate kinnistute ning lähimaa-ala detailplaneering. Otsusega täpsustati planeeritavat maa-ala ning määrati detailplaneeringuala suuruseks 10 ha.

Planeeringu eesmärk on lahendada planeeritaval maa-alal olevate Pärna, Pärnamäe, Niinemäe jt kinnistute juurdepääsutee küsimus, vajadusel täpsustades kruntideks jaotust; täpsustada kinnistute maakasutuse sihtotstarvet ja ehitusõigust. Planeeringuga tuleb lahendada planeeritavate kinnistute tehnovõrkude ühendused. Planeeringuga tuleb anda haljastuse ning heakorrastuse põhimõtteline lahendus teega vahetult piirneval alal.

Planeeringujooniste alusena on kasutatud OÜ Fooneks ja Balti Kinnisvaraeksperti digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetilisi alusplaane, mis on liidetud üheks alusplaaniks OÜ Fooneks geodeetide poolt.

Linaküla tipu poolsete kinnistute piir ümber planeeritava kinnistu K-12 on määratud nende kinnistute katastriplaanidel antud koordinaatide järgi. Nende kinnistute ühiste piiripunktide koordinaadid vajavad planeeritud kinnistu moodustamisel täpsustamist.

Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt trasside valdajate tehnilistele tingimustele.

2.TUGIPLAAN.

Planeeritav ala asub Kihnu vallas Linaküla külas. Juurdepääs kinnistutele on võimalik osaliselt välja kujunenud pinnasteid mööda, osaliselt mööda riigi või eraõiguslikus omandis olevat rohumaad. Pärnamäe, Niinemäe, Kirsi ja Viira kinnistutel puudub juriidiliselt korrektsel kokkuleppel põhinev väljaehitatud juurdepääsutee.

Planeeritava ala suurus on ca 10 ha.

Tugiplaanil on näidatud planeeritavate maa – alade piirid ja olemasolevad krundipiirid planeeringuala ulatuses.

TABEL 1. PLANEERINGUALASSE JÄÄVAD KINNISTUD JA MAA-ALAD.

ADDRESS	PIND	KATASTRITUNNUS	SIHTOTSTARVE
Niinemäe	0.48 ha	30301:001:0346	Maatulundusmaa 100%
Pärnamäe	0.48 ha	30301:001:0350	Maatulundusmaa 100%
Pärna	2.76 ha	30301:001:0345	Maatulundusmaa 100%
Lehtmetsa	1.20 ha	30301:001:0120	Maatulundusmaa 100%
Kirsi	1.20 ha	30301:001:0060	Maatulundusmaa 100%
Viira	0.75 ha	30301:001:0353	Elamumaa 100%
Pärnamäe	0.56 ha	30301:001:0351	Maatulundusmaa 100%
Aida	3334 m ²	30301:001:0483	Tootmismaa 50% Maatulundusmaa 50%
Reformimata riigimaa planeeringualale jäävas ulatuses	u 2.00ha		

Planeeringuala mõõdistatud kõrgusmärgid on vahemikus 1.78 – 7.01 abs.

Planeeringuala on tasase, kergelt lainja reljeefiga, langusega mere suunas. Mõisasüdame kaitsealuse puudegrupi ja Kasemetsa kinnistu hoonestuse joonel on nähtav luitenõlva olemasolu kõrgustevahemikus 2.5 – 4.5 m.

Planeeringuala jääb napilt välja Kihnu loodushoiuala piirist, kitsendus K-1.

Kinnistutel kasvab kõrghaljastus grupiti.

Planeeringuala loodenurgas endise Kihnu mõisasüdame alal kasvavad üksiku grupina vanemad looduskaitsealused puud, tuntud kui Kihnu Mõisaaseme pärnad.

Kaitsealuste puude ümbrus on hakanud võsastuma.

Puude ümber moodustatud 50 m kaitsevöönd, geoalusel kitsendus K-2, vähendatakse 20 meetrile. Vastav eelnõu on Keskkonnaametis mentluses.

Planeeringualal on III kategooria kaitsealuse taimeliigi kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*) kasvuala, kitsendus K-4.

Pärnamäe kinnistul oleva puurkaevu veekaitsevööndi ulatus on 10 m.

Planeeringuala läbib 10 kV õhuliini kaitsevööndi ulatusega 10m.

3.PLANEERINGUSKEEM.

3.1. Olemasolev situatsioon.

Planeeringualasse jäävatel kinnistutel on kahe erandiga maatulundusmaa sihtotstarve. Oru kinnistu on 100% elamumaa ja Aida kinnistu on 50% ulatuses tootmismaa.

Planeeringuala kinnistutel puudub juurdepääs avalikult teelt. Kirsi, Pärnamäe ja Pärna õuedele pääsetakse üle planeeringualast välja jääva Miku kinnistu rohumaa.

Kirsi, Pärna ja Pärnamäe kinnistutel on Kihnule iseloomulik ümber õue kobarasse koondunud hoonestus. Aida kinnistul paiknevad endisaegsed tootmishooned. Teised kinnistud on hoonestamata.

Pärnamäe kinnistul oleva puurkaevu sanitaarkaitsevööndi ulatus on 10 m.

Maaüksustel puudub merepiir.

3.2. Planeeritav kruntimise skeem.

Planeeritavate kinnistute juurdepääs toimub käesolevalt peamiselt üle Miku kinnistu. Selline olukord kitsendab kinnistu omanikul maa sihipärast kasutust. Planeeringuga tehakse ettepanek Miku kinnistut läbivate teiste kinnistute juurdepääsuteede kaotamiseks ning uue juurdepääsutee rajamiseks teenindatavate kinnistute lõunapiirile. Avaliku tee rajamiseks ja selle tee teenindamiseks on planeeritud transpordimaa kinnistu K-1.

Kinnistu K-1 moodustamiseks tehakse Oru, Kirsi, Lehtmetsa, Pärna ja Niinemäe kinnistutest äralõiked, mis liidetakse reformimata riigimaast eraldatava maaribaga. Põhiosas on transpordimaa riba laiuks 6 m. Oru kinnistu osas on eraldatava maariba laius tulenevalt säilitatava kõrghaljastuse kasvukohast Miku kinnistu piiri ääres kuni 8 m. Aida kinnistu poolses osas on kinnistu K-1 sõidukite ümberkeeramisvõimaluse tagamiseks laiem kui 6 m.

Maakorralduslikult parema tulemuse saamiseks ja põhjusel, et transpordimaa kinnistu moodustamisega Pärna ja Niinemäe kinnistud lõigatakse läbi, näeb planeering ette kummastki kinnistust eraldatavate lahustükkide vahetamist ja liitmist teise kinnistu suurema osaga.

Planeeringuga on tagatud kinnistutele K-9 ja K-11 juurdepääs servituudiga läbi planeeritavate kinnistu K-8.

Planeeringualale jäävast reformimata riigimaast moodustatakse kaks eraldi kinnistut ning osa sellest (vahekinnistu VK-1, 695 m²) eraldatakse, ning liidetakse planeeritava teemaa kinnistuga K-1.

K-2 (100% sihtotstarbeta maa) kinnistu moodustatakse väiksemast osast, mis jääb Aida kinnistu ja moodustatava transpordimaa kinnistu K-12 vahele. Sihtotstarve täpsustatakse kinnistu moodustamisel maareformi käigus.

K-12 (100% üldmaa) kinnistu moodustatakse planeeringualale jääva reservmaa suuremast osast, mis jääb moodustatava transpordimaa kinnistu K-12 ja planeeringuala ümbritsetavate olemasolevate maatulundusmaa kinnistute vahele.

Sellele alale on planeeritud vabaõhu puhkekoha (vaatlustorn, ettevalmistatud lõkkekoht, pingid, laudad, kuivkäimla või ökotualet, jms) rajamine. Hoonete ehitamist kinnistule K-12 ei ole ette nähtud. Kinnistu madalam põhjapoolne osa kavatakse korrastada ja taastada Kihnule iseloomuliku rannakarjamaa või rannaniiduna. Omavalitsuse soov on planeeringu kehtestamise järel moodustatava kinnistu K-12 munitsipaalomandisse taotlemine eesmärgiga rajada puhkekohat.

Kinnistul K-3 asub olemasolev puurkaev. Puurkaevu sanitaarkaitseala on 10 m.

Kõikidele olemasolevatele ja planeeritavatele teisi kinnistuid teenindavatele või teisi kinnistuid läbivatele tehovõrkudele on planeeritud servituudialad.

Planeeringulahendus on kirjeldatud planeeringujoonisel, leht 2.

Ümberkruntimiskava, planeeritavad äraloiked ja liitmised on kirjeldatud ümberkruntimisjoonisel, leht 3.

3.3. Planeeritavad sihtotstarbed.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtsihtotstarbeks maatulundus- ja väikeelamumaa.

Planeeritavad sihtotstarbed vastavad üldplaneeringule.

Rajatava avaliku tee teenindusmaaks moodustatava kinnistu K-1 sihtotstarve on transpordimaa.

Valla omandisse taotletava reformimata riigimaast moodustatava kinnistu K-12 sihtotstarve on üldmaa. Sellele kinnistule hoonestust planeeritud ei ole. Kinnistule on planeeritud puhkekoha rajamine.

Puhkekohat sisustatakse istepinkide ja laudadega. Puhkekohat paigaldatakse Kihnu mõisa ajalugu ja Mõisaaseme kaitsealuseid puid tutvustav infotahvel. Puhkealale paigaldatakse prügikastid. Puhkekohat ehitatakse vaatetorn, ettevalmistatud lõkkeplats, traditsiooniline kuivkäimla või paigaldatakse ökotualett.

Praeguse planeeringualasse jääva kaitsealuseid pärnasid ümbritseva reformimata riigimaa osa soovitakse moodustatava kinnistu K-12 ulatuses puhkekohat teenindava maana taotleda omavalitsuse poolt munitsipaalomandisse.

Munitsipaliseeritava kinnistu põhjapoolne osa korrastatakse ja taastatakse Kihnu traditsioonilisele kultuurmaastikule iseloomuliku puisniiduna.

3.4. Reformimata riigimaa munitsipaliseerimise ettepanek.

Maareformi seaduse § 28 lõike 1 punkti 4 kohaselt võib taotleda munitsipaalomandisse sotsiaalmaid (sotsiaalmaa jaguneb üldkasutatava maa ja ühiskondlike ehitiste maa alaliikideks) ning lõike 2 kohaselt maad, mis on vajalik kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse ülesandeks korraldada oma vallas territoriaalplaneerimist ning sama paragrahvi lõike 3 punkti 2 alusel korraldab kohalik omavalitsus neid kohaliku elu küsimusi, mis ei ole seadusega antud kellegi teise otsustada ja korraldada.

Planeerimisseaduse § 1 lõike 3 kohaselt on planeerimine demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikajalisi suundumusi ja vajadusi. Planeerimisel tuleb muu hulgas reserveerida maa avalike teede ja puhkealade tarvis.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kahe maatüki munitsipaalomandisse taotlemiseks:

- 1) üldkasutatava maana maatükk K-12. Maatükil asuvad kaitsealused Mõisasüdame pärnad, mis on huviväärsusteks nii kohalikele kui ka turistele. Maatüki lõunaosa asub kõrgemal seljandikul, kuhu on võimalik rajada korrastatud puhkekoht, kust on hea vaadelda pärnasid. Lisades sinna, pärnadest piisavale kaugusel vaatlustorni, tekib võimalus vaadelda kogu Kihnu saare põhjapoolset maastikku ning vaadet laidudele ja rannakarjamaadele. Maatüki madalam põhjapoolne osa on kasutatav pärast korrastamist ja võsast puhastamist avaliku puis- ja rannaniiduna, kus igaüks saab tutvuda niitudele iseloomulike taimekooslustega. Nii tekib maatükile avalik virgestusala, kus on võimalik taastada töövõimet puhkusega looduses.
- 2) transpordimaana maatükk K-1. Maatükile rajatav avalik tee tagab juurdepääsu virgestusalale ja planeeritud elamukruntidele. Planeeringuga on ette nähtud olemasolevatest kinnistutest teemaa eraldamine, mis pärast liitmist maatükiga K-1 võimaldab kogu Linaküla põhjatippu teenindava avaliku tee rajamise.

TABEL 2. KRUNTIDE EKSPLIKATSIOON

Krundi nr	KRUNDI NÄITAJAD			EHITUSLIKUD NÕUDED					ARHITEKTUURSED NÕUDED						
	Aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve (PIS §9lg4 ¹) tähenduses	Lubatud maks. hoonete arv	Hoonete korruselisus: elamutel 2, abihoonetel 1 korrus	Hoonete maksimaalne ehitusalune pindala m ²	Suurim lubatud kõrgus m	Tulepüüvisus-klass	Hoonete katusekalle	Hoonete fassaad					
K-1	Oru-Mõisasüdame tee	2 355	Transpordimaa 100%												
K-2		3 214	Sihtotstarbeta maa 100%												
K-3	Niinemäe	5 396	Pereelamumaa 100%	7	2	400	8.5	TP3	15° ... 50°	Traditsioonilised ja looduslikud katuse- ja voodri-materjalid. Kivi ja puitvooder, tahutud palk, ümarpalk. Plastikvooder ja odavad imitatsiooni-materjalid ei ole lubatud.					
K-4	Pärna	13 407	Maatulundusmaa 100%	-	-										
K-5	Lehtmetsa	12 108	Maatulundusmaa 100%	-	-										
K-6	Kirsi	11 793	Maatulundusmaa 100%	7	2										
K-7	Viira	7 001	Pereelamumaa 100%	7	2										
K-8	Pärnamõisa	5 401	Pereelamumaa 100%	7	2										
K-9	Pärna	7 795	Pereelamumaa 100%	7	2						500				
K-10	Aida	3 334	Pereelamumaa 100%	7	2						400				
K-11	Pärnamäe	5 642	Pereelamumaa 100%	7	2										
K-12	Mõisasüdame	18 103	Üldmaa 100%	Kinnistule on kavandatud vaatetorn, ettevalmistatud lõkkekoht, istmete ja laudadega puhkekoht, kuivkäimla või ökotualett.											

Märkused:

1. Üksiku hoone suurim lubatud ehitusalune pind on 200m². Igal ehitusõigusega kinnistul peab olema vähemalt 3 hoonet.
2. Mõisasüdame pärnade 50 meetrisesse kaitsevööndisse võib ehitada ainult 1- korruselisi hooned, sellel alal kehtib hoonestusele kõrguslik piirang 6m.
3. K-2 aadress määratakse ja sihtotstarve täpsustatakse maa reformimise käigus

TABEL 3. ÜMBERKRUNTIMISE LAHTIKRUNTIMISKAVA.

OLEMASOLEV KINNISTU		MOODUSTATAVAD VAHEKINNISTUD		MÄRKUSED
NIMI	PIND /m ² /	NIMI	PIND /m ² /	
NIINEMÄE 30301:001:0346	0.48ha	VK-9	3 662	
		VK-2	177	
		VK-8	967	
PÄRNA 30301:001:0345	2.76ha	K-4	13 407	
		VK-3	269	
		VK-4	1 734	
		VK-10	4 433	
		K-9	7 795	
LEHTMETSÄ 30301:001:0120	1.20ha	K-5	12 108	
		VK-5	399	
KIRSI 30301:001:0060	1.20ha	K-6	11 793	
		VK-6	270	
VIIRA 30301:001:0353	0.75ha	K-7	7 001	
		VK-7	544	

Olemasolevad kinnistud on mõõdistatud ja katastrisse kantud erinevatel aegadel erinevate maamõõtjate poolt erineva täpsusklassiga teostatud mõõdistuste alusel. Sellest tulenevalt tekkinud erinevused pindade bilansis tuleb siluda ümberkruntimise käigus.

TABEL 4. ÜMBERKRUNTIMISE KINNISTUTE MOODUSTAMISE KAVA..

MOODUSTATAVAD VAHEKINNISTUD		MOODUSTATAVAD KINNISTUD		MÄRKUSED
NIMI	PIND /m ² /	NIMI	PIND /m ² /	
VK-1	695	K-1	2 354	TRANSPORDIMAA 100% AVALIKU TEE TEENINDUSMAA
VK-2	177			
VK-3	269			
VK-5	399			
VK-6	270			
VK-7	544			
VK-8	967			
VK-10	4 433			
VK-4	1 734	K-3	5 396	ELAMUMAA 100%
VK-9	3 662			

3.5. EHITUSÕIGUS.

Hoonestamise tingimused on esitatud kruntide eksplikatsioonitabelis.
Hoonestamise tingimused on üldplaneeringukohased.

Hoonestusalade määramisel on jälgitud, et maapinna kõrgusmärgid oleksid nende alade ulatuses vähemalt 3.00 abs või enam.

Planeeringuga on määratud võimalikud hoonete paigutamise alad (hoonestusalad).
Hoonete tegelik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse lõplikult konkreetsete hoonete ehitusprojektidega.

Planeeritavate kruntide maksimaalne hoonetealune ehitusalune pind on 400 m², va planeeritav K-9 (Pärna kinnistu), mille olemasolev ehitusalune pind on juba olemasolevalt 487.8m². Pärna kinnistu planeeritav maksimaalne ehitusalune pind on 500 m².

Igal kinnistul on vähemalt 3 hoonet. Hoonestamata kinnistu esimese hoone projekti asendiplaani joonisega tuleb anda õueala põhimõtteline lahendus ja vähemalt 2 abihoone ligikaudne paigutusala.

Igale kinnistule on lubatud püstitada kuni 7 hoonet.

Ühe eraldiseisva hoone ehitusalune pind ei tohi olla suurem kui 200 m².
Elamud võivad olla maksimaalselt 2 korruselised, abihooned 1 korruselised.
Hoonete tulepüsivusklass võib olla TP3.

Hoonete kasutusotstarbed ei ole planeeringuga määratud kuid nõutav on, et ühele kinnistule rajatavad hooned moodustaksid traditsioonilise taluõue ümber koondunud kobara ning võimaldaksid ka tegelikult nende hoonete baasil talulaadse majandusüksuse toimimist.

Ilma hoonete põhilist kandestruktuuri ümber ehitamata peab olema võimalik loomapidamise, põlluharimise ja kalapüügi või mõne muu kogukonnale suunatud teenuse (nt erinevad remondid või hooldustööd) käivitamine ka hoonetes, mis algselt on muuks otstarbeks ehitatud.

Kui talu müüakse suvilaks, siis suvilaks ümberehitamine peab säilitama võimaluse talu taastamiseks juhul kui see soovitakse uuesti kasutusele võtta taluna.

Kui kinnistu hoonestatakse esmalt suvitamise eesmärgil, siis tuleb hooned projekteerida selliselt, et vajadusel saab sellest kujundada talumajapidamiseks vajaliku hoonestuse.

Hoonestus peab olema ka suvituskoha rajamisel hierarhiliselt struktureeritud, st et hooned on erineva suurusega või on suuremat hoonet sellise ruumimõju saavutamiseks liigendatud.

Väljastatud on 7 ühesuguse suvila või kuuri ehitamine ühele krundile.

Kruntide planeeritav ehitusjoon on vähemalt 4m krundi piiridest.
Vajadusel on määratud tule müüri vajadusega ehitusala.

Hoonete paigutamisel ei ole vaja jälgida ühist katuseharja suunda vms tänavajoone kujundamise võtet.

Hoonete +/- 0.00 projekteeritakse soovitavalt 30 cm planeeritavast maapinnast.

Planeeringualale rajatakse kohalikke ehitustraditsioone järgiv, põliseid ehitusmaterjale kasutatav või sellest inspireeritud moderne hoonestus.

Fassaadimaterjalidest on lubatud erinevad laudised, tahutud ja ümarpalk, maakivi- ja/ või tellismüüritised. Freespalki on soovitav mitte kasutada.

Katusekatetena kasutatakse katusekivi, laastu, sindlit, katuseplekki, valtsplekki või kärgmooduliga bituumenkatusekatteid.

Avatäited tehakse soovitavalt puitkonstruktsioonis. Plastavatäited on lubatud vaid modernse arhitektuurse lahendusega hoonete puhul.

Kinnistud piiratakse neutraalse 1,2 m kõrguse teivasaiaga või latt-taraga vms.

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastatakse eskiisi staadiumis Kihnu vallavalitsusega.

Planeeritaval Niinemäe kinnistul K-3 võib Mõisavahe pärnade kehtivasse 50 m kaitsevööndisse ehitada vaid ühekorruselisi hooneid. Ühekorruseliste hoonete maksimaalne kõrgus on 6 m. Kitsendus seatakse eesmärgiga vältida kõrgemate puude visuaalset mõju kahandavate hoonete rajamist nende vahetusse lähedusse.

4. TEHNOVÕRGUD.

4.1. Veevarustus.

A. Olemasolev olukord.

Pärnamäe maaüksusel asub puurkaev sanitaarkaitsevööndiga 10 m. Puurkaevust on varustatud Aida, Pärnamäe, Pärna, Tooma, Lõpe ja Oja kinnistud.

B. Planeeritud lahendused.

Olemasolevast puurkaevust antakse täiendavalt veeühendus moodustatavatele väikeelamumaa kinnistutele K-3 ja K-8. Ühenduse võimalus on ette nähtud ka K-5 maatulundusmaa kinnistule.

Kirsi kinnistu veevarustus tagatakse olemasoleva salvkaevuga.

Viira kinnistule on kavandatud uue puurkaevu rajamine. See puurkaev teenindab vaid ühte (Viira) kinnistut ja ööpäevas ei võeta vett rohkem kui 10 m³, seega kaitsevööndit ei määrata vaid kehtestatakse Keskkonnaministri poolt hooldusnõuded.

Hooldusnõuded on kehtestatud Keskkonnaministri 16.12.1996.a määrusega nr 61. Kujanõuded vt alapunkt 4.

Ühe kinnisasja vajadusi rahuldava puurkaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoiulad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10m). Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber surfi. Surfiri rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate surfide seinad ja põhi peavad olema vettpeavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasvee maksimaalsest tasemest. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud. Kaevu suudmetagune osa tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuseni savilukuga. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Kinnistute ühendamisel veevõrguga paigaldada väljapoole krundi piiri pikendatud spindliga maakraan siibrikübara alla.

Kulutuste jaotamiseks varustada kõik elamud veemõõdusõlmedega.

Veetorustiku rajamissügavus 1,5 m planeeritavast maapinnast.

Tuletõrjevesi väliseks tulekustutuseks saadakse olemasolevatest tuletõrjeveevõtu kohtadest. Kihnu saarel olevad tuletõrje veevõtukohtad on planeeringualast järgmistel kaugustel: side pumpla 1328 m, rahvamaja 2511 m, lennuväli 3569 m ja sadam 3456 m.

4.2. Kanalisatsioon.

A. Olemasolev olukord.

Aida kinnistu (K-10) elamu on kanaliseeritud läbi septiku imbväljakusse.

Teistel kinnistutel on kanaliseerimine lahendatud traditsioonilisel viisil. Kuivkäimlad ja kogumiskastid tühjendatakse väljakujunenud kohtades, majapidamisvesi immutatakse pinnasesse.

B. Planeeritud lahendused.

Kuna lähipiirkonnas puudub olmevete kanalisatsioon, siis planeeringuala kinnistute kanaliseerimine on lahendatud omapuhastitega (näiteks kolmekambriline septik+ imbväljak või -peenar).

Vastavalt omanikevahelisele kokkuleppele lahendatakse kinnistute K-9 ja K-11 kanalisatsioon ühise septiku ja imbpeenraga. Septik ja peenar rajatakse K-9 kinnistule. Kanalisatsioonitorustiku, septiku ja imbpeenra paigutamiseks on planeeritud kinnistule K-9 kinnistu K-11 kasuks servituudiala.

Servituudiala kokkuleppe joonis vt lisa 11.

Põhja- või pinnavee kõrge taseme korral tuleb rajada imbpeenar, septiku viimasesse kambriisse tuleb paigaldada pump.

Imbsüsteemi paigutamisel tuleb arvestada 5 m kujaga.

Nõuetekohaselt puhastatud heitvesi immutatakse pinnasesse.

Planeeritava hoone arvutuslik vooluhulk: 1.8 l/s, 0.9 m³/d.

Sadeveed juhitakse planeeritavate kalletega hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse.

Puhkekohta ehitatakse traditsiooniline kuivkäimla või paigaldatakse ökotualett.

4.3. Elekter.

A. Olemasolev olukord.

Planeeringuala läbib Liu TST 10kV õhuliin. Keskpinge õhuliini kaitsevööndi ulatus on 10 m liini teljest.

Planeeringuala vahetus läheduses on Auriku alajaam.

Olemasolevad majapidamised on varustatud elektriühendusega.

B. Planeeritud lahendused.

Eesti Energia tehniliste tingimuste (nr 160695, 08.04.2009) kohaselt on detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute elektriga varustamiseks määratud tehnotrassi koridor madalpinge kaabelliinile planeeringualalt kuni Auriku alajaamani. Uus maakaabel paigaldatakse võimalikult suures ulatuses olemasoleva ja säilitatava 0.4 kV õhuliini trassikoridori ja moodustatava transpordimaa kinnistule planeeritava avaliku tee serva.

Liitumiskilbid on planeeritud avaliku tee äärde vahetult liituvate kinnistute piirile.

Kirsi kinnistut toitev õhuliin likvideeritakse Kirsi ja Viira kinnistute omanike vastava soovi korral. Liitumispunktide ümberehitustega seotud kulude jaotus tuleb kinnistu omanikel kokku leppida OÜ-ga Jaotusvõrk.

Kirsi kinnistu uus liitumispunkt on planeeritavas transiitliitumiskilbis kinnistu piiril. Uute ühenduste välja ehitamiseks vajalike kinnistuisestest maakaablite paigaldamine toimub kinnistuomanike kulul.

Planeeringu situatsiooniskeemil on näidatud planeeritud 0.4 kV maakaablite ja õhuliinide paigutus.

Maakaablite kaitsevööndi ulatus liini teljest mõlemale poole liini on 1 m äärmisest kaablist. Keskpinge õhuliini kaitsevööndi ulatus on 10 m liini teljest mõlemale poole. Madalpinge õhuliini kaitsevööndi ulatus on 2 m liini teljest mõlemale poole.

Teisi kinnistuid läbivatele planeeritavatele trassidele on planeeritud servituudialad.

4.4. Side.

A. Olemasolev olukord.

Planeeringualal olevatel kinnistutel sideühendus puudub.

B. Planeeritud lahendused.

Sideühendused on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 10855925 (14.05.2009).

Sidetrassi koridor on planeeritud alates sidejaotuskapist KNUK725 (Raja talu juures üle tee) rööbiti olemasolevate kohalike teede ja elektriliinidega mööda kavandatava avaliku tee serva kuni Aida kinnistuni.

Ühenduskaabel ja selle paiknemine täpsustatakse tööprojekti raames. Tööprojekti koostamiseks tuleb hankida täiendavad tehnilised tingimused.

Teisi kinnistuid läbivatele planeeritavatele trassidele on planeeritud servituudialad.

Planeeringuga on ette nähtud 7 kinnistu liitumine.

5. KESKKONNAKAITSEABINÕUD.

Planeeringuala jääb napilt välja Kihnu loodushoiuala piirist, kitsendus K-1.

Planeeringuala loodenurgas vanal mõisaasemel kasvavad üksiku grupina vanemad looduskaitsealused puud, tuntud kui Kihnu Mõisaaseme pärnad. Puude ümber oleva kaitsevööndi ulatust vähendatakse 50 meetrilt (geoalusel kitsendus K-2) 20 meetrile. Kaitsealuste puude ümbrus on hakanud võsastuma.

Kavandatud on puude ümbruse võsast puhastamine ning puhkeala rajamine (ala vt põhijooniselt). Ehitatakse vaatlustorn ja rajatakse lõkkeplats. Puhkeala sisustatakse istepinkide ja vajadusel laudadega. Puhkekoht varustatakse traditsioonilise kuivkäimla või ökotualetiga.

Planeeringualal on III kategooria kaitsealuse taimeliigi kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*) kasvuala, kitsendus K-4.

Planeeritavatel ehitusaladel leidub kõrghaljastust üksikute salude ja puudegruppidega. Metsakõlvikuid ehitusalade alla ei jää.

Kinnistute jagamisel ja kinnistute hoonestamisel jätkatakse piirkonnas väljakujunenud iseloomulikku asustusviisi.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Pärnu maakonna teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanõuetegad" sätestatud nõuetega.

Vastavalt Kihnu valla üldplaneeringule on planeeringuala kinnistute sihtotstarve elamu- ja maatulundusmaa.

Elamute ja kõrvalhoonete rajamine vastavalt planeeringu arhitektuursetele tingimustele koos kruntide haljastamisega jätkab piirkonnale iseloomulikku ajalooliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ning kordab traditsioonilist asustusmuistrit. Planeeringuga hoonestusele seatavad arhitektuursed tingimused tagavad nendest kinnipidamise korral piirkonna miljööväärtuste kaitsmise.

Kihnu saarel on põhjavesi hästi kaitstud. Uus Viira kinnistu puurkaev on planeeritud 10 m hooldusalaga. Olemasoleva Pärnamäe kinnistu puurkaevu sanitaarkaitsevöönd on 10 m.

Kanalisatsioon on lahendatud omapuhastitega.

Nõuetekohaselt puhastatud heitvesi immutatakse pinnasesse.

Imbväljakute alade määramisel on lähtutud kehtivatest kujanõuetest.

Sadeveed juhitakse kalletega hoonestusest eemale ja immutatakse pinnasesse.

Olmeprügi äravedu on tagatud juurdepääsuteedega. Prügikastid paigutatakse kinnistute sissepääsude lähedale. Kinnistute omanikel on kohustus järgida Kihnu valla jäätmehoolduseeskirja.

6. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS.

Kinnistute jäätmekorraldus reguleeritakse Kihnu valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Krundid heakorrastatakse hoonete mahulise projekteerimise eelprojekti staadiumis koostatavate krundi asendiplaanide kohaselt.

Omanik peab paigutama oma maatüki piiridesse prügiurnid, rajama selleks hoiukoha ja tagama prügi vajaliku regulaarse äraveo. Prügikonteinerid paigutatakse hoonete lähedusse sissesõitude kõrvale, soovitavalt haljastuse või sobiva arhitektuurse vormiga ekraneeritult nii, et konteinerid asuksid valdavalt varjus, oleksid hõlpsasti teenindatavad ning ei tõuseks eesaias liialt esile.

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse võimalikult suures mahus ja terviklikult. Kinnistud piiratakse neutraalse 1,2 m kõrguse latt-tarade või teivasaedadega. Soovi korral võib ehitada kiviaedasid.

Planeeritava Niinemäe kinnistu K-3 läänepiiril tuleb tagada vaba liikumisvõimalus kaitsealusest Mõisasüdame pärnast 20 m raadiuses. St, et selles ulatuses ei tohi õueala piiretega sulgeda.

Planeeringujoonisel esitatud haljastuse elemendid (istutatavad puud-põõsad) üksnes markeerivad haljastamise põhimõtteid. Lõplik haljastamise kava määratakse arhitektuur-ehitusliku projekteerimise käigus arvestades hoonestaja vajadusi ja eelistusi.

Planeeringualal säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Krundid haljastatakse puude, põõsaste ja väikevormidega nii, et juurdepääsu teelt ja teistelt kruntidelt nähtav siseõuede ala oleks minimaalne.

Soovitav on õuealad ümbritseda sirelite vms kasvukõrgusega puude ja põõsastega. Iga krundi õueala servale tuleks istutada paar – kolm suuremat lehtpuud (nt tamm, pärn, vaher vms).

Osa haljastust (põõsad, hekk vms) tuleb istutada krundi piiri äärde piki juurdepääsuteed kuid piirist vähemalt 2.0 m kaugusele piirist. Kinnistute piiräärsete haljastamisel tuleb jälgida liiklusohutuse nähtavusnõudeid. Istutusmaterjali valikul tuleks seada eesmärgiks suurem liigiline mitmekesisus.

Puhkekoha heakorrastamise, prügiveo ja haljastamise küsimused lahendab Kihnu vallavalitsus oma eelarve vahenditest.

Puhkekoha asendiplaan, vaatlustorn, lõkkekoht ja väikevormid lahendatakse täiendavalt heakorra- ja haljastusprojektiga.

7. LIIKLUSSKEEM.

Füüsiline juurdepääs planeeringualal olevatele kinnistutele on tagatud kohalikelt pinnasekattega teedelt.

Need teed kulgevad osalt mööda eraõiguslikke kinnistuid, osalt mööda riigimaad. Õiguslikul alusel juurdepääsud puuduvad.

Teid kasutatakse vastavalt väljakujunenud tavadele ja vaikumisi kokkulepetele.

Kujunenud olukord ei võimalda maaomanikel maid sihipäraselt ja pikemas ajalisel perspektiivis efektiivselt kasutada.

Planeeringuga on ette nähtud avaliku tee rajamine planeeringuala kinnistutele ja kavandatavalt avalikult teelt juurdepääsude tagamine.

Avaliku tee rajamiseks on planeeritud transpordimaa kinnistu moodustamine.

Avaliku tee ääres olevate kinnistute taga paiknevate kinnistute juurdepääsude õiguslik regulatsioon on lahendatud servituutide seadmisega.

Viira – Mõisasüdame tee kinnistule planeeritava vallatee äärde ja selle alla paigaldatakse veetorstik, side- ja elektrimaakaabel.

Juurdepääsutee rajatakse kruusakattega.

Lubatud on kõik pöörded kõikides sõidusuundades.

Kinnistu K-11 sissesõit on planeeritud uue teena läbi moodustatava K-8 kinnistu. Tee kohale on planeeritud vastav juurdepääsu servituudi ala.

8. SERVITUUDI SEADMINE.

Kinnistuid K-1, K-2, K-3, K-6, K-7 ja K-8 läbivale veetrassile ning elektri- ja sidemaakaablitele seatakse teiste, trasside kulgemise mõttes tagapool asuvate kinnistute kasuks servituudid.

Kinnistule K-8 (Pärnamõisa) seatakse kinnistute K-9 (Pärna) ja K-11 (Pärnamäe) juurdepääsu tagamiseks teeservituudid.

Kinnistule K-7 (Viira) seatakse Kasemetsa, Lööba ja Lehise kinnistute juurdepääsu tagamiseks teeservituut.

Kinnistud K-9 ja K-11 rajavad omapuhasti ühiselt. Kinnistule K-9 seatakse kanalisatsioonitorustiku ja omapuhasti rajamiseks kinnistu K-11 kasuks servituut.

Iga konkreetse servituudi liik ja tingimused täpsustatakse ja fikseeritakse servituudilepinguga.

9. TULEOHUTUSABINÕUD.

Ehitusõigusega reguleeritavad tuleohutusabinõud on kirjeldatud planeeringu põhijoonisel vt leht 3: planeeritud hooned on maksimaalselt 2 korruselised, maksimaalselt 8,5 m kõrgused.

Lubatud tulepüsivusklass on TP3.

Erinevate kinnistute hoonestusalade vahelised kujud on minimaalselt 8 m. Hoonete paigutus planeeritud ehitusalasse täpsustatakse ehitusprojektiga arvestades kõiki kehtivaid kujanõudeid.

Planeeringualale pääseb juurde kahest suunast mööda kohalikke pinnasekattega teid. Maapind on päästetehnikale läbitav ka teedeväliselt. Uus planeeritav avalik tee on 3,5 m lai.

Tuletõrjeveresi väliseks tulekustutuseks saadakse olemasolevatest tuletõrjeverevõtu kohtadest. Kihnu saarel olevad tuletõrje veevõtukohtad on planeeringualast (veevõtukohtade suhtes kõige kaugemal asuva Aida kinnistu ehitusalast) järgmistel kaugustel:

1. kontrollimist ja vajadusel korrastamist vajav Kihnu poe juures olev side pumpla veevõtukoht: linnulennult 972 m, mööda avalikke teid 1328 m.
2. töökorras rahvamaja juures asuv veevõtukoht: linnulennult 1592 m, mööda avalikke teid 2511 m.
3. töökorras lennuvälja juures asuv veevõtukoht: linnulennult 2045 m, mööda avalikke teid 3569 m.
4. töökorras sadama juures asuv veevõtukoht: linnulennult 2969 m, mööda avalikke teid 3456 m.

Vahemaade määramisel on kasutatud Maa-ameti kodulehekülje X-GIS kaardirakenduse vahemaade mõõtmise töövahendit.

10. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE.

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579) ja Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine, 29.11.2002.a.

Planeeringuga tugevdatakse Linaküla otsas väljakujunenud asustumustrit. Osaliselt asustus tiheneb, kuid selle iseloom toetab sotsiaalse kontrolli tugevnemist planeeritava alal.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuursel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteoriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks -sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebatavalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid, võsastunud elupiirkondadega piirnevad tühermaad, jne).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Hea mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringiselt. Probleemiks võib olla inimeste suvilast ära olemine hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve korraldamine ja dünaamilise pettevalgustuse loomine.

Suvilate turvalisuse tagamine nõ hooajavälisel ajal tuleb lahendada koostöös kohalike elanike, politsei ja turvafirmadega.

Arhitektuursete tingimustega on ette nähtud kinnistute piiramine kivi ja roigasaedade ning varjava haljastusega. Nende rajamisel tuleks siiski jälgida territooriumi jälgitavust nii seest välja kui väljast sissepoole. Piiratud nähtavust tuleb kompenseerida parema valgustusega.

Hea vaateväli elamute ja suvilate akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jne). Vajalik on piisav valgustus, hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavus aeg murdvarguste katsete suhtes.

Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

Sissesõidutee avalik ruum on võrreldes mööduva valla teega privaatsem ja turvalisem.

Tupiktee iseenesest välistab juhusliku mööduja. Võõras saab olla vaid eksinu, kes kohe lahkub. Krundid on piiratud aedadega. Kinnistute heakorrastamisel rajatakse ka kinnistute välisvalgustus.

Seletuskirja koostas:

arhitekt

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, with a long horizontal stroke extending to the right. An arrow points from the signature towards the text 'Seletuskirja koostas:'.

Riho Jagomägi.

17.09.2010