

SISUKORD

1. Seletuskiri.....	2
1.1 Üldandmed.....	2
1.1.1 Detailplaneeringu eesmärgid ja asukoht.....	2
1.1.2 Detailplaneeringu koostamise alus ning arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	2
1.1.3 Geodeetiline alusplaan.....	3
1.2 Planeeringuala maastikulised seosed.....	3
1.3 Planeeringuettepaneku kirjeldus.....	5
1.3.1 Üldine lahenduse kirjeldus.....	5
1.3.2 Kruntimine, ehitusõigus ning arhitektuursed nõuded.....	5
1.4 Haljastuse- ja keskkonnakaitse põhimõtted.....	8
1.5 Muinsuskaitse.....	10
1.6 Geodeetilised märgid.....	10
1.7 Vertikaalplaneerimine.....	10
1.8 Hoonetevahelised kujad.....	11
1.9 Vastavus kehtiva Kihnu valla üldplaneeringuga.....	11
1.10 Tehnotrassid.....	13
1.10.1 Elekter.....	13
1.10.2 Veevarustus.....	13
1.10.3 Tuletõrje veevarustus.....	14
1.10.4 Kanalisatsioon.....	14
1.10.5 Sidevarustus.....	14
1.10.6 Soojavarustus.....	15
1.10.7 Sadeveekanaliseerimine.....	15

1. Seletuskiri

1.1 Üldandmed

1.1.1 Detailplaneeringu eesmärgid ja asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Kihnu vallas, Sääre külas. Detailplaneeringu algatusettepaneku tegija soovib Tolli katastriüksustel nr 3031:001:0215 ning 30301:001:0214 maakasutuse sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast väikeelamumaaks ja ärimaaks ning hoonestusalade määramist.

Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt Kihnu Vallavolikogu poolt kinnitatud lähteülesandele uute keskkonda sobivate hoonestusalade väljaselgitamine ja planeerimine. Vajadusel ja võimalusel ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja keeluala piiri muutmine loogiliselt naaberkinnistute hoonestuse suhtes.

1.1.2 Detailplaneeringu koostamise alus ning arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Kihnu Vallavolikogu 07.02.2004.a. otsus nr 5 detailplaneeringu algatamise kohta Kihnu vallas Tolli kinnistul;
- Tolli kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne (27.02.2005);
- Kihnu Vallavalitsuse ja kinnistu omaniku Valdo Umb'i vahel sõlmitud lepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise kohta;
- Kihnu valla üldplaneering (kehtestatud Kihnu Vallavolikogu 7.augusti 1995.a. otsusega nr 5);

- Kihnu valla ehitusmäärus (kehtestatud 07.04.2003, määrus nr 3);
- Pärnu maakonnaplaneering (1998);
- Pärnu Maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (2003);
- Planeerimisseadus
- Eesti Vabariigis kehtivad teised seadused ning õigusaktid.

1.1.3 Geodeetiline alusplaan

Alusmaterjalid on mõõdistatud süsteemis L.Est 97. Kõrgused on antud suvalises süsteemis. Mõõdistuse teostas OÜ AB Büroo 28.detsembril 2004.aastal. Kameraalne töö valmis 20.jaanuaril 2005 ning mõõdistus on tehtud mõõtkavas 1:500.

1.2 Planeeringuala maastikulised seosed

Planeeringuala asub Pärnumaal Kihnu vallas Sääre külas Liivi lahe rannal hõlmates Tolli kinnistu katastriüksused, katastritunnused 30301:001:0214 (edaspidi KÜ-I) ja 30301:001:0215 (KÜ-II). Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Sääre küla koosne kahest puisniitudega talude reast, mida üks tänav eraldab maapoolsest põllualast ja teine merepoolsest rannaniidust.

Maaüksused asuvad Sääre küla põhjatipus Sigatsuaru juures mõlemal pool Kosso-Liiva külateed põlisels küla alal. Maaüksuse KÜ-II idapoolset piiri mööda kulges ajalooline külatee (märgitud põhijoonisel), mis viis mere äärde. Praegu kasutatav Kosso-Liiva külatee osa Vana-Ruõ kinnistu kirdenurgast kuni maaüksuse KÜ-II

piiripunktini nr 9 on uuem. Vana-Ruõ kinnistu kirdenurgast jätkus olemasolev külatee risti maaüksuse KÜ-II idapiiriga.

Maaüksusel KÜ-I asub **Tolli turismitalu hoonete kompleks** – elamu, ait, saun, 2 kuuri ja taluõu. Põhjast piirneb Kosso-Tolli-Ansu külatänavaga, idast Vana-Ruõ taluga, läänest Saare taluga ja lõunast Tiidu ning Kandi talude õue aiamaadega.

Kaatastriüksus 30301:001:0215 külgneb Kosso-Liiva külatänavaga ning Liivi lahega. Ala on enamjaolt suhteliselt madal rannakarjamaa.

Katastriüksus 30301:001:0214 on kehtiva Kihnu valla üldplaneeringu kohaselt üleni elutsoonis, kus on lubatud uute ehitiste ehitamine.

Katastriüksus 30301:001:0215 lõunapoolne ots on kehtiva Kihnu valla üldplaneeringu kohaselt elutsoonis, kus on lubatud uute ehitiste ehitamine. Merepoolne ala, suurem osa, on heina- ja karjamaa ning üldplaneeringuga määratud rannakaitsealaks, kus on ehitustegevus keelatud.

Kogu ala jääb Natura 2000 Pärnu lahe linnu- ja loodushoiuala koosseisu. Samuti kuulub ala Pärnu maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi Kihnu väärtusliku maastike hulka.

Tehnovõrkudest on alal 0,4 kV elektri õhuliin ning puurkaev.

1.3 Planeeringuettepaneku kirjeldus

1.3.1 Üldine lahenduse kirjeldus

Tolli detailplaneeringuga luuakse Sääreküla külas, Kihnu vallas tingimused tegutseva Tolli turismitalu, mis asub maaüksusel KÜ-I, laienemiseks arvestades hetkel kehtivaid seadusandlikke akte ning keskkonnakaitse tingimusi. Maaüksus KÜ-II jagatakse. Jagamise käigus tekkivate maaüksuste sihtotstarveteks määratakse planeeringuga väikeelamumaa – katastriüksuse lõunapoolne ots ja maatulundusmaa – merepoolne ala, kus on ehitustegevus keelatud. Väikeelamumaa sihtotstarbega maaüksusele rajatakse uus talukompleks, mis harmoniseerub olemasoleva külamiljööga.

1.3.2 Kruntimine, ehitusõigus ning arhitektuursed nõuded

Planeering hõlmab Tolli kinnistu katastriüksuseid 30301:001:0214 ja 30301:001:0215. Kolmandat katastriüksust 30301:001:0216 ei hõlma. Katastriüksusest 30301:001:0215 moodustatakse uus kinnistu, mille koosseisu jääb kaks katastriüksust (krunt nr 2 ja krunt nr 3). Planeering teeb ettepaneku anda uutele katastriüksustele nimeks Kõrkja I ja Kõrkja II.

Katastriüksus 30301:001:0214 – krunt nr 1

Maakasutuse sihtotstarve – ärimaa, kõrvalsihtotstarbena elamumaad ei määrata, kuna jääb alla 5% üldisest maakasutusest.

Krundi pindala – 9091 m²

Lubatud suurim ehitusalune pind – 593 m²

Ehitised maaüksusel:

Hoonestusala nr 1

Rajatav külalistemaja, ehitusaluse pinnaga 112 m², kasutamise otstarve majutushoone, võimaldab majutada 20 inimest.

Hoonestusala nr 2

Rajatav külalistemaja-toitlustushoone, ehitusaluse pinnaga 276 m², kasutamise otstarve 17% majutushoone, 64% toitlustushoone, 19% elamu (korter personalile), võimaldab majutada 15 inimest.

Hoonestusala nr 3

Säilitatav ait, ehitusaluse pinnaga 38 m², kasutamise otstarve muuseum külastajatele. Hoones hakatakse eksponeerima Kihnu saarele omapäraseid esemeid.

Hoonestusala nr 4

Säilitatav saun, ehitusaluse pinnaga 55 m², kasutamise otstarve majapidamishoone.

Hoonestusala nr 5

Rajatav puhkemaja, ehitusaluse pinnaga 112 m², kasutamise otstarve lühiajalise majutusega hoone, võimaldab majutada 15 inimest.

Katastriüksus 30301:001:0215 – krunt nr 2 ja krunt nr 3**Krunt nr 2**

Maakasutuse sihtotstarve – väikeelamumaa

Krundi pindala – 6296 m²

Lubatud suurim ehitusalune pind – 321 m²

Ehitised maaüksusel: elamu ja kaks kõrvalhoonet

Krunt nr 3

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa

Krundi pindala – 17094 m²

Krundile rajatakse puurkaev krundi nr 2 tarbeks.

Hoonestusalad on määratud detailplaneeringu joonisel.

Hoonete esimese korruse põranda kõrgusmärk ei või olla alla +2,20m. Sokli kõrgus maapinnast ei või olla alla 50 cm.

Ehitiste lubatud suurim kõrgus krundil nr 1 on 8,5 m ja krundil nr 2 8,0 m.

Kavandatavad ehitised peavad oma olemuselt sobima Kihnu külamiljöösse. Hooned projekteerida viilkatustega (katusekalle 35-50 kraadi), ristviiludega ja vintskapidega. Hoonete fasaadis lubatud kasutada laudist, krohvi ja väiketellist. Avatäited puidust. Pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale ning piirkonna kontekstiga mitte sobivaid viimistlusmaterjale. **Enne ehitusprojekti koostamist tuleb kooskõlastada hoone(te) arhitektuurne lahendus ja materjalikasutus Kihnu Vallavalitsusega.**

1.4 Haljastuse- ja keskkonnakaitse põhimõtted

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igati kohustatud säästama elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeringuga mõjutatakse olemasolevat miljöokeskkonda turistide teeninduskompleksi ehitamisega vana talukompleksi asemele.

Turismi arendamisel kaasnev peamine negatiivne keskkonnamõju on võimalik **mürareostus**. Selle leevendamiseks nähakse lisaks ca 2,5 meetrisele olemasolevale plankaiale krundi piiri äärde ette ka elavmüüri (vabakujuline sirelihekk) istutamine.

Lubatud müratasemed on sätestatud Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusega nr 42 (RTL, 14.03.2002, 38, 511). Samuti reguleerib mürareostust välisõhu kaitse seadus (RTI, 19.05.2004, 43, 298). Järelvalvet välisõhus tekkiva müra üle on õigus vastavalt seadusele teha Tervisekaitseinspeksioonil. Kuna olukord on raskendatud arvestades, et saarel puudub isegi püsiv konstaablipunkt, kes vastutaks avaliku korra hoidmise eest, siis peamine vastutus mürareostuse leevendamisel lasub ikkagi krundi omanikul.

Planeering teeb ettepaneku Kihnu Vallavalitsusel kasutusloal fikseerida maksimaalne külastajate arv. **Arvestades ala asukohta ja naaberkinnistute omanike ettepanekuid ei või majutusasutuse külastajate arv ületada korraga 50 inimest.** Kui

see nõue on täidetud, siis sotsiaalse- ja looduskeskkonna taluvuspiiri ei ületata.

Tolli kinnistu kuulub täies ulatuses Natura 2000 Kihnu loodushoiuala ning Pärnu lahe linnuhoiuala sisse. Loodushoiualadeks on valitud alad Euroopa Liidu loodusdirektiivi I ja II lisas olevate elupaigatüüpide ja liikide elupaikade kaitseks.

Linnuhoiualadel tuleb vältida elupaikade saastumist ja lindude häirimist, kuivõrd see on oluline nende liikide säilimisele. Kõik ülejäänud tegevused, mis jätavad lindudele eluruumi, on lubatud.

Planeeringualalt on tagatud juurdepääs kallasrajale.

Olemasolev haljastus nähakse ette valdavalt säilitada olemasolevas mahus (va vanad ja kuivanud puud tee ääres). Kinnistu lõunaossa nähakse ette võimalus rajada puhkeotstarbelisi rajatisi (kiiged, lõkkeplats, väligrill, palliplats) ning samuti saab ala suvisel perioodil kasutada telkijate majutamiseks.

Mööda Tolli kinnistu KÜ-I ja KÜ-II lõunapiiri on planeeritud ala kuivendamise eesmärgil kuivenduskraav, mis viiakse vallatee alt läbi truubiga.

Kuni 2,5 meetri kõrgune plankpiire on lubatud püstitada vaid Tolli KÜ-I ja Vana-Ruõ kinnistu piirile. Muus osas kasutada elavmüüri (sirelihekk) või traditsioonilist piiret (roigas- või kiviaed) nagu seda kinnistul siiani kasutatud. Krundi piiramine piirdega väldib küllastajate sattumise võõrale kinnistule.

Krundil tekkiv prügi koguda vastavatesse konteineritesse ning tagada prügi äravedu ning käitlemine.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata hoonete ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

1.5 Muinsuskaitse

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

1.6 Geodeetilised märgid

Planeeringualal puuduvad geodeetilised märgid.

1.7 Vertikaalplaneerimine

Ehitiste rajamiseks maapinna kõrguste muutmist või pinnase mahtude teisaldamist ega ümberpaigaldamist sellisel kujul ei toimu, et maastiku olemasolev ilme sellest muutuks.

1.8 Hoonetevahelised kujad

Hoonete projekteerimisel näha ette tuletõrjekujad vastavalt Eesti Projekteerimismäärusele EPN 10.1. Ehitiste tuleohutus, osa 1 ja vastavalt Eesti Vabariigi 27. 10. 2004 määrusele nr 315. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-2 majutushooned ja TP-3 muud hooned, kus on hoonete vaheliseks kauguseks ettenähtud 8m.

1.9 Vastavus kehtiva Kihnu valla üldplaneeringuga

Planeerimisseadus § 9 lg 7: Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Tolli detailplaneeringuga nähakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise 170 meetrini tavalisest veepiirist (*Keskkonnaministri 12.01.2006.a. kiri nr 16-6/12064*) ning hoonestusala KÜ-II jagamisel tekkival maaüksusel (krunt nr 2) on vastavalt kehtivale Kihnu üldplaneeringule planeeritud Natura 2000 ning ehituskeeluala piiridesse.

Sellest tulenevalt on vajadus Kihnu valla üldplaneeringu täpsustamiseks Tolli kinnistu II maaüksuse piires.

Tolli kinnistu I maaüksus kuulub täies ulatuses elu- ja ehitustsooni. Planeering näeb ette maakasutusotstarbeks ärimaa, mis ei ole üldplaneeringukohane kasutusotstarve.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek planeeringuga haaratud Tolli kinnistu KÜ-I muuta maakasutuse sihtotstarve ärimaaks ning KÜ-II jagamisel tekkiva maaüksuse (krunt nr 2) maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaaks.

Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks:

Tolli kinnistu KÜ-I maakasutuse sihtotstarbe muutmise ärimaaks loob võimaluse turismiteenuse pakkumiseks, mis arvestab antud valdkonnale esitatud nõudeid ja on kooskõlas kehtivate seadustega. Planeeringuga nähakse ette mitmesuguseid kohustusi ja kitsendusi maaomanikule antud tegevusega tegelemisel. Sellest tulenevalt võivad planeeringu realiseerumisest nii naabrid kui kohalik omavalitsus, sest tegevus maaüksusel on seatud kindlatesse piiridesse.

Tolli kinnistu KÜ-II maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmise väikeelamumaaks loob võimaluse olemasoleva asustusega arvestades ühepereelamu ehitamise. Hoonestus on planeeritud arvestades naaberkinnistute hoonestust. Hoonete paiknemine krundil on lahendatud järgides saarele omast hoonete paljusust ja siseõue olemasolu. Antud elamu rajamine ei muuda olemasolevat külamiljööd vaid arvestab ja järgib seda igati.

1.10 Tehnotrassid

1.10.1 Elekter

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 57369 on planeeringuala toitepunktiks Tõstamaa toitealajaama, Liu toitefiidri Vetiku jaotusalajaama jaotusfiidri 0,4 kV õhuliini mastist. Liitumiskilbi asukoht on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Liitumiskilp paigaldatakse liituja krundi piiri lähedusse selliselt, et see ei segaks transpordi liiklust ja oleks teenindatav tänava maa-alalt.

Kõikide planeeritud elektrirajatiste väljaehitamiseks koostatakse tööprojektid.

1.10.2 Veevarustus

Veevarustus krundile nr 1 on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil, mille asukoht on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Puurkaevule on määratud hooldusvöönd 10 m. Eeldatav veevajadus ööpäevas on maksimaalselt 5 m³.

Kui osutub otstarbekamaks uus puurkaev puurida, siis planeeringul näidatud asukohta ja olemasolev puurkaev tamponeerida.

Veevarustus krundile nr 2 on lahendatud puurkaevu rajamisega krundile nr 3.

Vastavalt veeseaduse § 28 ei moodusta puurkaevu sanitaarkaitsevööndit, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister.

1.10.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeringualale on kavandatud paigaldada tuletõrje **veehoidla** mahtuvusega 50 m³, mis täidetakse olemasolevast või ehitatavast puurkaevust.

1.10.4 Kanalisatsioon

Turismikompleksi kanaliseerimine on raskendatud selle ebaühtlase koormuse tõttu. Suvel, turismi hooajal, oleks võimalik kasutada bioloogilisi puhastusseadmeid. Talveperioodil osutub see võimatuks, kuna biopuhastid vajavad pidevat toitmist. Imbväljakute rajamiseks oleks vajalik rajada ülepumppla ja imbväljak tuleks tõsta olemasolevast pinnasest kõrgemale. Lähtuvalt eelnevast, on planeeringuga ette nähtud rajada perioodiliselt tühjendatavad reovete kogumismahutid. Kogumismahutite maht määrata tööprojektis. Kasutatavad mahutid peavad vastama kehtivatele keskkonnakaitse nõuetele. Planeeringualal on lubatud ka kuivkäimlate rajamine.

1.10.5 Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS väljastatud telekommunikatsioonilistele tehnilistele tingimustele nr 3447629 Elino Ettevõtte AS'il kaablivõrk puudub. Alternatiivvariandina on antud piirkonnas võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda RAS1000 või AS4000 (RDSL) raadiotelefonisüsteemiga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust.

Olemas on ka Eesti suuremate mobiilsideoperaatorite tugijaamad, mis võimaldavad kasutada sidevahenditena mobiiltelefone.

1.10.6 Soojavarustus

Soojavarustus planeeritava alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektrikütet, õlikütet, puitkütet jne. Iga rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamu projektiga.

1.10.7 Sadeveekanaliseerimine

Sademevee ärajuhtimine on planeeritud lahtiste kraavide kaudu.