



KIHNU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kihnu

1. detsember 2003 nr 31

Detailplaneeringu algatamine

Planeerimisseaduse §10 lõike 5, Kihnu Vallavolikogu 27.02.2003 määrusega nr 2 kinnitatud "Kihnu valla planeerimismääruse" punkti 17 ja Endel Kiigajaani 26.09.2003 esitatud avalduse alusel

Kihnu Vallavolikogu
otsustab:

1. Algatada Kihnu vallas Säärküla külas Umba kinnistu detailplaneering ja kinnitada juurdelisatud lähteülesanne.
2. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Kihnu Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisel.

Evi Vesik
Volikogu esimees

DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

KINNITATUD
Kihnu Vallavolikogu 7. detsember 2003
korralduse nr. 3



1. DETAILPLANEERINGU NIMETUS	Sääreküla külas asuva Umba katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne	
2. DETAILPLANEERINGU ETTEPANEKU TEGIJA JA EESMÄRK	ETTEPANEKU TEGIJA:	Endel Kiigajaan
	PLANEERITAVA ALA LIGIKAUDNE SUURUS:	2 ha
	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK:	<p>Planeeringu algataja soovib Sääreküla külas Umba katastriüksuse maatüki nr. IV (3031;001;0260) jaotamist kolmeks ning ühe moodustatava katastriüksuse, u. 1/5 Umba katastriüksusest, maasihtotstarbe muutmist maatulundusmaast väikeelamumaaks. Tegemist on eestiaegse talukoha taastamisega.</p> <p>Detailplaneeringu ülesanne on erinevate huvigruppide huvide arvessevõtmine ja tasakaalustamine. Planeeritava ala hoonestamiseks sobivuse uurimine ja tingimustes kokkuleppimine.</p> <p>Planeerida tuleb juurdesõidutee. Hoonestuspõhimõtete, ehitusõiguse ja arhitektuursete üldtingimuste määramine, kommunikatsioonide planeerimine, haljastuse ja heakorra planeerimine.</p>
	PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS:	Planeeritav katastriüksus asub Sääreküla külas Antsu – Ati vallateest mere pool, Arvi (Otsa) talu kõrval, sellest ülejäämine katastriüksus edelas. Planeeritav ala on ilus looduslik heinamaa, peamiselt lage. Katastriüksuse keskel on veidi kõrgem ala, kus kasvavad ka mõned suuremad puud. Seal asub ka eestiaegse taluhoone vundamedi vare. Taluhoone on ka 1936 aasta plaanil.
	MAAKASUTUS:	<p>Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve on Kihnu Valla üldplaneeringu kohaselt looduslik rohumaa. Otsapidi ulatub ta mereni. Umba katastriüksus jääb üleni Üldplaneeringu kohase rannakaitsetsooni. Soovitav hoonestusala asub ka Ranna- ja kaldakaitse seaduse kohase 200 m laiuses ehituskeeluvööndis.</p> <p>Umba katastriüksus jääb ka Pärnu Maakonnaplaneeringu Teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaste :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. planeeritavasse looduskaitsealasse 2. väärtusliku märgala alasse 3. osaliselt pärandkultuurmaastiku alasse <p>Umba katastriüksuse väikeelamumaaks planeeritav ala jääb tervenesti nimetatud aladesse sisse.</p>
	GEODEETILINE ALUSPLAAN:	teostada väikeelamumaaks muudetavast alast digitaalne mõõdistus M 1:500.
3. DETAILPLANEERINGU LÄHTEMATERJAL	OLEMASOLEV ÜLDPLANEERING: OLEMASOLEV MAAKONNAPLANEERING:	Kihnu Valla üldplaneering (kehtestatud Kihnu Vallavolikogu 7. augusti 1995 otsusega nr. 5. Üldplaneeringuga tutvuda saab Kihnu vallamajas. Pärnu Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ saab tutvuda vallamajas.
	OLEMASOLEV DETAILPLANEERING:	puudub

	OLEMASOLEV KINNISTATUD MAAKASUTUSSIHOTSTARVE: looduslik rohumaa
	OLEMASOLEVAD KRUNDIPIIRID: Olemasolev Umba katastriüksusele on koostatud jaotamisplaan, mis näeb ette katastriüksuse kolmeks jagamist : Umba maatükk IV 1,07 ha; Tausla 0,3 ha ja Umba maatükk VI 0,98 ha.
4. LINNA- EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>HOONESTUSALA: Arvestada mere kõrgveesisuga ning uputuse ohuga. Hoonestusala põhjapoolseim serv ei tohi ületada Üldplaneeringu kohase hoonestusala põhjapoolse joone pikendust. Soovitavalt planeerida hoonestusala planeeritava krundi idakülge piiri lähedale looduslikust kõrgendikust Antsu – Ati tee poole, puistu varju, nii et planeeritavad hooned jääksid läänetuultest ja Linaküla küla linnuvaatetornist avanevatelt vaadetelt pisut varjatuks.</p> <p>HOONESTUS: Planeeringuga tuleb anda perspektiivse hoonestuse üldtingimused. Hooned planeerida madalad ühekordsed (katusekorrusega). Katusetüübina kasutada soovitatavalt viilkatust. Määrata suurim ja vähim lubatud hoonetealune pind kruntidel. Planeeritava eramu ehitusalune pind ei tohiks olla alla 60 m². Soovituslikult projekteerida majad Kihnule omaselt piklikud. Näidata orienteeruvad hoonete paiknemise asukohad ja siseõu.</p> <p>VIIMISTLUS: Soovitavalt kasutada välisviimistluseks puitu. Katusekatteks on soovituslik sindelkatus. Võimalusel mitte kasutada immiteerivaid materjale.</p> <p>Ala on planeeritud väärtuslik pärandkultuurmaastik. Kõik Kihnu külad on miljööväärtuslikud alad, kus tuleb kinni pidada ajaloolistest hoonestusprintsipiidest (Kihnu valla ehitusmäärus § 19 l.4, p.4).</p> <p>HOONETE ARV KRUNDIL: lahendada planeeringuga.</p> <p>TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga</p> <p>KUJAD: Hoonestusala vähim kaugus kinnistu piiridest võib olla 5m.</p> <p>SERVITUUDID: servituutide seadmine lahendada planeeringuga, täpsustada võimalike asjasthuvitatud isikute poolsed tingimused (näiteks trasside valdajad, omavahel külgnevate kruntide valdajad jne). Juurdesõidutee servituud.</p> <p>JUURDEPÄÄS KRUNDILE: Juurdesõidutee lahendada teeservituudiga üle naaberkinnistute. Tee planeerida nii, et ta võimalikult vähe muudaks maastiku veerežiimi. Seega soovitatavalt Arvi talu tee kaudu Antsu – Ati vallateelt, arevstades ka hoonestatava kinnistu ja Arvi talu vahelise kinnistu võimaliku hoonestamisega.</p> <p>HALJASTUS JA HEAKORD: Kogu Umba katastriüksus on Kehtiva Pärnumaa Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt väärtuslik märgala, planeeritud looduskaitseala ning väärtuslik pärandkultuurmaastik! Seetõttu on kinnistuomanikul kohustus oma kinnistut järjepidevalt hooldada ning praegust maastikupilti ja kooslust säilitada ja hoida. Igasugune keskkonda muutev tegevus peab olema näidatud detailplaneeringu koosseisus. Prügikonteinerite asukohad näidata hoonete juures.</p>
5. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEERIMIS- TINGIMUSED	<p>- VEEVARUSTUS. lahendada selve- või puurkaevuga. Arvestada veekaitse nõuetega. Projekteerimistingimused võtta Pärnumaa Keskkonnateenistusest.</p> <p>- REOVEE KANALISATSIOON. planeerida krundisisene reovete puhastus. (lahendada n. settekaevuga.)</p> <p>- SIDEVARUSTUS, ELEKTRIVARUSTUS planeerida vastavalt Eesti Energia ja sideoperaatori väljastatud projekteerimistingimustele. Projekteerida kaabelliin.</p>
6. ERITINGIMUSED JA TÄIENDAVAD KOOSKÖLASTUSED	ERITINGIMUSED JA VAJALIKUD KOOSKÖLASTUSED: Käesolev detailplaneering on Kihnu Üldplaneeringut muutev ning seetõttu määrab järelvalvet teostav Pärnu Maavanem täiendavad kooskõlastused. Kihnu Vallavalitsus võib nõuda täiendavaid kooskõlastusi.
7. DETAIL- PLANEERINGU VORMISTAMINE JA KOOSSEIS	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA :</p> <p>1. ASUKOHASKEEM M 1:10000,</p> <p>2. ASENDIPLAAN M 1:5000: näidata piirangulade piiride uued asukohad ning määratleda need ruumis. Näidata lähedalasuvad hooned. Juurdesõidutee täpne asukoht mõõtudega. Näidata kõigi planeeritavate hooneväliste kommunikatsioonide lahendused kuni olemasolevate, varemplaneeritud või varemprojekteeritud kommunikatsioonidega liitumiskohani (võib esitada ka eraldi plaanina).</p> <p>3. KRUNTIMISE PLAAN M 1: 2000: koos kruntide piiripunktide koordinaatidega, näidata ka naaberkinnistute piirid ning Arvi talu hooned.</p>

4. TUGIPLAAN M 1:500: Planeeritava väikeelamumaa maakasutussihotstarbega krundi olemasolev olukord geodeetilisel alusel olemasolevate krundipiiridega

5. HOONESTUSTINGIMUSTE PLAAN M 1:500: näidata ka haljastus ja vertikaalplaneerimine

6. SELETUSKIRI: peab sisaldama põhjendust üldplaneeringu muutmiseks, kirjeldama planeeringu üldideed, andma arhitektuursed tingimused hoonete projekteerimiseks ja (loodus-) maastiku senise seisundi säilitamiseks jne.

Planeeringu jooniste mõõtkavasid võib vajadusel muuta, kuid joonised peavad olema selgelt loetavad.

- Hooned, rajatised ja tehnokommunikatsioonid planeerida võimalusel digitaalselt ning digitaalsel alusmaterjalil. Täiendavad sidemed anda joonmootudega kas olemasolevatest hoonetest või krundi piiridest.

- Olemasolevate kruntide vaheliste piiride muutmisel või servituudi seadmisel: KIRJALIKUD KOKKULEPPED (OMANDIÕIGUSE VÕI ASJAÕIGUSE ÜLEMINEKU EELLEPINGUD, vt ka PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTUS ja SERVITUUDID).

- DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS peab vastama 01. 01. 2003.a jõustunud planeerimiseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgeltloetavate tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga.

- Kui lähteülesandes esitatud nõuetega ei ole võimalik arvestada, siis pöörduda planeeringu lähteülesande koostajate poole.

8. LÄHTE-ÜLESANDE KOOSSEIS

KÄESOLEVA DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANDE KOOSSEIS ON:

TEKSTILINE OSA 4 LEHEKÜLJEL,

ASENDIPLAAN M 1:5000, KATASTRIPLAAN, 1936 A. KAART, SKEEMID, AVALDUSED

9. VALMIS DETAIL-PLANEERINGU ESITAMINE

DETAILPLANEERING ESITADA KIHNU VALLAVALITSUSE ARHITEKTILE 050 92 411:

- Avalikustatud, kooskõlastatud detailplaneeringu projekt anda üle Kihnu Vallavolikogule paberikandjal (nõutav on 4 täismahus (seletuskiri ja joonised) komplekti) ja esitada Kihnu Vallavalitsusele digitaalsel andmekandjal (tekst .doc või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg või .mcd formaadis failidena).

10. LÄHTE-TINGIMUSTE KOOSTAJAD

Jaak – Adam Looveer

vallaarhitekt, tel. 05092411

nimi

allkiri

amet

Lähteülesanne on kehtiv kahe aasta jooksul alates selle kinnitamisest Kihnu Vallavolikogu poolt.

Seletuskiri

Umba Katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesande juurde.

Planeeringu algataja on Kihnu vald, planeeringu algatuse ettepaneku tegija on Endel Kiigajaan, kes soovib Sääreküla külas temale kuuluva Umba katastriüksuse maatükk nr. IV (30301;001;0260) jaotamist kolmeks ning ühe moodustatava katastriüksuse, u. 1/5 Umba katastriüksusest, maasihtotstarbe muutmist maatulundusmaast väikeelamumaaks.

Tegemist on endise talukoha taastamisega, sest Umba kinnistul Arvi taluga enam vhem ühel joonel paralleelselt merega oli eestiajal talu. See on selgelt nähtav ka 1936 aasta plaanilt ning Umba kinnistul on alles veel ka vundamendi vare.

Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve on Kihnu Valla üldplaneeringu kohaselt looduslik rohumaa. Kinnistu ulatub otsapidi mereni. Umba katastriüksus jääb üleni Üldplaneeringu kohase rannakaitsetsooni. Planeeringu algatuse ettepaneku tegija soovitatav hoonestusala asub ka Ranna- ja kaldakaitse seaduse kohase 200 m laiuses ehituskeeluvööndis.

Umba katastriüksus on Pärnu Maakonnplaneeringu Teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ 2003.a. kohaselt :

1. planeeritavas looduskaitsealas
2. väärtusliku märgala alas
3. osaliselt väärtusliku pärandkultuurmaastiku alas

Umba katastriüksuse väikeelamumaaks planeeritav ala jääb tervenesti nimetatud aladesse sisse.

Detailplaneeringu ülesanne on erinevate huvigruppide huvide arvessevõtmine ja tasakaalustamine. Planeeritava ala hoonestamiseks sobivuse uurimine ja tingimustes kokkuleppimine ning juurdesõidutee planeerimine (Antsu – Ati vallateelt).

Kavandatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

Jaak – Adam Looveer,
Kihnu vallaarhitekt

20.11.2003