



OÜ ARHITEKTUURIBÜROO MARGIT KÕRTS

Töö number: 26-14

Detailplaneeringu tellija: Kihnu Vallavalitsus

Detailplaneeringu algataja: Jaak Uibu

**Kihnu vald, Lemsi külas, Silveri katastriüksuse ja
lähiala
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

MTR: EP-10313119-0001

Aadress: Hospidali 14, Pärnu 80011

Telefon: +372-50-33-705

Mail: margit.korts @ gmail.com

Vastutav spetsialist: Margit Kõrts

Pärnus november 2017

SISUKORD.

A. SELETUSKIRI.

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

B. GRAAFILINE OSA.

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

C. LISAD:

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

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

SELETUSKIRI .

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1.Planeeringuala asend.

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

1.2.Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed.

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

1.2.2. Kehtiv Kihnu valla üldplaneering.

1.2.3.Pärnu maakonnaplaneering.

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

1.2.5. Planeerimisseadus.

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

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

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

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Lemsi külas, Silveri katastriüksusel seada olemasoleva väikeelamumaa sihtotstarbe kõrvale täiendavalt maakasutuse sihtotstarbeks majutusehitiste maa ning turismi- ja puhkeotstarbeline maa (30% ärimaa). Detailplaneeringu alusel kavatakse Silveri katastriüksusel elamisfunktsiooni kõrval hakata pakkuma majutusteenust.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Silveri maaüksusel korrastada hoonestust: kavandatakse olemasolevate aiamajade likvideerimist ja maaüksuse õuealale kahe majutushoone ehitamist.

Detailplaneeringuga suurendatakse olemasolevaid ehitusõiguse näitajaid ja hoonestusalasid, määratakse täiendavad arhitektuursed nõudeid ja planeeritakse hooneid teenindavaid tehnorajatisi.

Detailplaneeringu alusel kavandatakse Silveri katastriüksus olemasolevatele hoonetele juurdeehitusi, majandushoonet ja majutushoonet.

Seoses ehitusõiguste suurenemisega taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist 100 m 1m samakõrguse joonest mõõdetuna suurenevatele ehitusmahtudele ja tiigile, mis täidab tuletõrjeveevõtu koha ülesannet.

Tõnismaa katastriüksusele määratakse täiendavalt 30% ulatuses ärimaa sihtotstarve ning suurendatakse 30% ulatuses ehitisealust pinda.

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

3.1. Planeeritava ala asukoht.

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

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

3.2.Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.

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

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

Kihnu valla arengukava 2012-2020 näeb ette koostatava detailplaneeringu piirkonnas majandustegevuse valdkonnas üheks eesmärgiks aastaringselt kasutatavate majutus- ja toitlustusasutuste väljaehitamist.

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

Planeeritava ala ida küljel paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega Hiituka katastriüksus (30301:001:1105), mille suuruseks on 3260 m².

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

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

Lemsi küla reoveepuhasti on Kihnu Vald välja ehitanud.

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

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

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

3.3.Maakasutus ja hoonestus.

Silveri katastriüksus on 7702 m² suurune (moodustatud Silveri ja Hiimäe katastriüksuste liitmisel). Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Kinnistu on hoonestatud.

Sellel paiknevad ehitusregistri andmete alusel järgmised hooned ja rajatised:

Elamu (hoone) – ehitisealune pindala ehitisregistri kohaselt 189 m²

Abihoone (hoone) – ehitisealune pindala ehitisregistri kohaselt 181 m²

Grillipaviljon (rajatis) – ehitisealune pindala ehitisregistri kohaselt 21 m²

Ehitisregistris olevate ehitiste alune pind kokku: 391,0 m²

Lisaks on kinnistul:

Väikeehitised 7 tükki – ehitisealuse pinnaga 14,8 m². (kokku 103,6 m²)

Abihoone laienduse osa – ehitisealune pind 63 m².

Grillipaviljoni laiendusosa – ehitisealune pind 56 m².

Ehitisealune pind kokku kinnistul on käesoleval hetkel 613,6 m².

Arvestuse hulka ei kuulu hoonete ja rajatiste räästaste alused pinnad.

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

Tõnismaa katastriüksus on 0,33 h suurune ja sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu on hoonestatud. Sellel paikneb viilkatusega suvemaja (ehitusealune pindala ehtiseregistri kohaselt 64,9m²) ja abihoone (ehitisealune pindala ehtiseregistri kohaselt 73,4m²).

3.4. Haljastus.

Silveri ja Tõnismaa katastriüksustel ei asu Looduskaitseaduse paragraaf 4 mõistes kaitstavaid loodusobjekte sh kaitstavate liikide leiukohti. Kehtiva detailplaneeringu järgi on mõlemale katastriüksusele ehitatud elamud, eemaldatud on võsa ja kinnistuid on niidetud. Seetõttu hoonetest ja teedest vabal alal kasvab muru.

Silveri katastriüksusele on istutatud viljapuid.

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

3.5. Tehnovõrgud.

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

Silveri katastriüksusele on hoonetest tulevad olmeheitveed puhastamisel kaheastmelises puhastusseadmes, mille esimene aste on septik. Septiku maht on võrdne 3 ööpäevase reoveekogusega. Septiku puhastamise teine aste on imbväljak. Olmeheitveed juhitakse elamust ja abihoonest välja ühe kanalisatsiooni väljundtoruga kontrollkaevu, sealt edasi klaasplastist 3-kambrisse septikusse, milles olmeheitveest settivad välja kõik tahked osad. Setted septikus lagunevad pikemaajalisel seismise anakroobse protsessi toimetel. Septikut tuleb üks kord aastas puhastada. Septiku maht on 3 m³. Kohtpuhasti rajamisel on järgitud heitvee juhtimisel Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavaid nõudeid, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäära ning nõuete täitmise kontrollimise meetmed" nõudeid.

Tõnismaa katastriüksusel reoveekanalisatsiooni väljaehitus puudub.

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

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

Tõnismaa katastriüksusel välja ehitamisel suvemaja on seni planeeritud autonoomne küttesüsteem.

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

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

Piirkonnas on mobiilside varustatus olemas.

3.6. Keskkonnavalused nõuded.

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

Looduskaitseaduse § 35 lg 1, lg 3¹, lg 4, § 37 lg 1 p1 ja § 38 lg 1 p1 alusel kehtib Läänemere ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd laiusena 200 meetrit 1 m samakõrgusjoonest möödetuna.

Ehituskeeluvööndit on varem koostatud detailplaneeringu käigus vähendatud. Beti, Silveri ja Hiimäe katastriüksuste detailplaneering, mis on kehtestatud Kihnu Vallavolikogu 19.07.2006.a. otsusega nr 30, on vähendanud Silveri ja Tõnismaa katastriüksuste ehituskeeluvööndit 200 meetrilt 100 meetrile.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtus eelpool nimetatud detailplaneering maatulundusmaa sihtotstarbe muutmisest elamumaaks koos ehitusõiguse seadmisega kolmele hoonele kindlaks määratud ehitusaluse pinnaga.

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

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

Sellest lähtuvalt tuleb detailplaneeringu koostamisel säilitada väärtusliku maastiku omapära :

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

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

3.7.Muinsuskaitse.

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

4.ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

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

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

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

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

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

Piirkonna areng on kulgenud strateegiliste planeerimisdokumentide kohaselt.

Silveri ja Tõnismaa katastriüksused asuvad Kihnu Vallavolikogu 19.07.2006 otsusega nr 30 kehtestatud Beti, Silveri ja Hiemäe katastriüksuste detailplaneeringu alal. Kehtiv detailplaneering määras

maakasutuse sihtotstarbe elamumaaks, vähendas ehituskeeluvööndit, andis kruntidele ehitusõiguse (elamu ja kaks abihoonet) määras ehitusmahud ja arhitektuursed nõuded. Koostatud detailplaneering oli Kihnu üldplaneeringut muutev ehituskeeluvööndi vähendamise osas 200 meetrilt 100 meetrile 1m samakõrgusjoonelt mõõdetuna.

Kehtiv Beti, Silveri ja Hiiemäe katastriüksuste detailplaneering on Silveri maaüksuse osas ellu viidud. Ehitatud on välja aastaringsest kasutatav elumaja koos abihoone ja grillipaviljoniga. Detailplaneeringus lubatud suurim ehitisalune pindala on realiseeritud. Katastriüksust kasutatakse kehtiva detailplaneeringu kohaselt.

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

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Kihnu valla üldplaneeringu (arengukava) kohaselt asub detailplaneeringu ala rannakaitse-, heina – ja karjamaade tsoonis. Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut muuta Kihnu valla üldplaneeringus ulatuslikult maakasutuse juhtotstarvet. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse ümbritseva heina- ja karjamaadetsooni sihtotstarvet vaid ligikaudu 1,1 hektarilisel alal, mida ei saa lugeda piirkonnas ulatuslikuks juhtotstarbe muudatuseks. Samuti ei planeerita koostatava detailplaneeringuga vastuolu üldplaneeringu hoonestuse kõrguspiiranguga.

Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohases rannakaitsetsoonis, mis markeerib joont, milleni meri võib ulatuda järgmise (XXI) sajandi tormide ajal. Rannakaitsetsooni üheks funktsiooniks on takistada asustuse levimist võimaliku üleujutustsooni, teiseks funktsiooniks on hoida randa avatud piki ranna liikumisele. Üldplaneering ei keelusta rannakaitsetsooni ehitamist, ehitamine on võimalik, kui ei ole vastuolus rannakaitsetsooni eesmärkidega. Planeeringus kavandatu ei takista rannal liikumist, kuna käesoleva detailplaneeringuga kavandatu asub riigimaanteest sisemaa pool õuealal. Ranna kalda aladel säilivad ranna karjamaad, kus saab takistamata piki mereäärt liikuda.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek tugineb kohaliku omavalitsuse hinnangul olulisele muutmise sättele, milleks on olemasoleva ehituskeeluvööndi vähenemine Silveri ja Tõnismaa kinnistute suurendatavate ehitusmahtude ja ehitisaluse pinna tarbeks ning majutustegevuse arendamiseks.

5.1.1. Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Kihnu valla üldplaneeringut ehituskeeluvööndi vähendamise osas Silveri ja Tõnismaa maaüksusel 200 meetrilt 100 meetrile ranna 1 m samakõrgusjoonest mõõdetuna ning seega võimaldades suurendada katastriüksuste ehitusõigust.

Silveri katastriüksuse ehitisalusust pinda suurendatakse kuni 785 m²-le koos hoonete arvu suurendamisega ja elumumaa arvelt 30% ärimaa sihtotstarbe lisandumisega. Tõnismaa katastriüksuse ehitisalusust pinda suurendatakse kuni 455 m²-le ja lisatakse elumumaa sihtotstarbele juurde 30% ärimaa sihtotstarvet.

5.1.2. Põhjendus.

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

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata piiranguvööndis keelatud tegevusi, mis võiksid kahjustada ranna kaitse eesmärgi. Kavandatud majutushoone on planeeritud Silveri katastriüksuse tagumisse ossa elamukompleksi taha õuealale. Kahte majutushoonesse on kokku planeeritud majutada maksimaalselt 20 inimest. Vahetu sadama lähedus soosib majutuse teenuse arendamist, kuna sadamast saab külastaja kohale tulla jalgsi või jalgrattaga. Planeeritav alal Silveri katastriüksus jääb Sadam-Kaasiku riigimaanteest maismaa poole ning maanteest mere poole tegevusi ette ei nähta. Seal säilivad väärtuslikud heina- ja karjamaade tsoonid ning rannakaitsetsoon.

Silveri katastriüksuse majutustegevus kasvas välja eelkõige 2006-2007 aastatel rajatud elamukompleks baasil, kuna algselt hakkasid perekonna tuttavad külas käima ja tutvusringkonna suurenedes huvi saarel puhkust veeta aina kasvas koos nõutava ööbimiskohaga. Ajapikku hakkasid majutust küsima saart külastavad turistid soovides kodumajutusteenust. Tänapäevaks on võetud eesmärgiks luua ettevõtte, mis hakkab tegelema turismi edendamisega Silveri maaüksusel ja soovib ehitada kaks nõuetele vastavat majutushoonet.

Läbi detailplaneeringu menetluse avaldas ka Tõnismaa kinnistu omanik soovi seada Tõnismaa katastriüksusele lisaks elamumaa sihtotstarbele 30% ulatuses ärimaa sihtotstarve.

Majutusteenuse pakkumine on piirkonna suundumus, kuna seda soosib Kihnu sadama lähedus ja püsielanike talukohtade eemal paiknemine.

Silveri ja Tõnismaa katastriüksused (nagu ka Liivaku) on puhkemajanduslikult väärtuslikud ning võimaldavad ettevõtluse arendamist turismi valdkonnas, mis on omavalitsuse üks prioriteete vastavalt Kihnu valla kehtivale arengukavale. Omavalitsus näeb ühe võimalusena suuremate turismile suunatud uusarendustegevuse koondumist eelkõige Kihnu sadama lähedusse. Seda eesmärgiga, et kaitsta saare ülejäänud looduslike alade kontrollimatu puhkemajanduse eest ning vähendada püsielanikele tekkivat koormust seoses külakeskustesse suuremate puhkekohtade rajamisega. Silveri ja Tõnismaa katastriüksused jäävad Kihnu sadama lähialale.

Seega detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Kihnu valla üldplaneeringut ehituskeeluvööndi vähendamise osas 200 meetrilt 100 meetrile ranna 1 m samakõrgusjoonest mõõdetuna, võimaldades Silveri ja Tõnismaa katastriüksustel ehitusmahtusid suurendada ja osaliselt edendada ettevõtlust. Varem koostatud detailplaneeringuga on Kihnu valla üldplaneeringut ehituskeeluvööndit vähendatud 200 meetrilt 100 meetrile ranna 11 m samakõrgusjoonest mõõdetuna, kuid kehtestatud detailplaneeringus määratud ehitusmahtude piires. Käesolev planeering võimaldab Silveri ja Tõnismaa katastriüksustel elamumaa juhtotstarbe kõrvale seada 30% ulatuses ärimaa juhtotstarve.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Käesolev detailplaneering katastriüksustele jagamise ettepanekut ei esita. Katastriüksused säilivad olemasoleval kujul: Silveri (30301:001:1086) katastriüksus 7702 m² suurusena ja Tõnismaa katastriüksust (30301:001:0464) 3340 m² suurusena.

Käesolev detailplaneering määrab Silveri katastriüksuse kasutamise sihtotstarbe.

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

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

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

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

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

5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

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

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

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

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

Silveri katastriüksuse hoonestusalad on määratud olemasolevatest hoonete asukohtadest lähtuvalt tagades juurdeehituse võimalused ja kahele majutushoonele (78,2 m² ja 128,3 m² ehitisaluste pindadega, millele lisanduvad räästad) ühtse taluõue ansambli moodustamise nõude järgimisest. Oluline on järgida nõuet, et majutushooned on oma mahult väiksemad kui olemasolev elamu.

Lubatud on krundi tagumises osas uus hoonestusala loomapidamishoonele (kuni 70 m² ehitisaluse pinnaga, millele lisanduvad räästad). Loomapidamishoone arhitektuur peaks olema erinev olemasolevast hoonekompleksist ja sarnanema ajaloolistele traditsioonilisele abihoonele (püstvoodrilaud seinas, viilkatus kaldega kuni 45 kraadi.)

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

Sellest lähtuvalt on Silveri maaüksuse majutushooned planeeritud katastriüksuse tagumisse külge eluhoone taha. Majutushooneid on katastriüksusele kavandatud kaks tükki eesmärgiga, et hooned mõjuksid eraldi seisvalt väiksema mahulistena.

SILVERI KATASTRIÜKSUSE EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 70% väikeelamumaa/ 30% majutusehitiste maa/ turismi- ja puhkeotstarbeline maa; (Katastri sihtotstarve 70% elamumaa ja 30% ärimaa).
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil – **6** hoonet
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala -**785** m².
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus – 5,0 m. (Mõõdetuna olemasolevast maapinnast).

TÕNISMAA KATASTRIÜKSUSE EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 70% väikeelamumaa/ 30% majutusehitiste maa/ turismi- ja puhkeotstarbeline maa; (Katastri sihtotstarve 70% elamumaa ja 30% ärimaa).
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - **3** hoonet
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala -**455** m².
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus – 8,0 m (Mõõdetuna olemasolevast maapinnast).

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

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

Planeeritaval maa-alal kavandatud hoonestus ei ületa üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangut.

Beti, Silveri ja Hiiemäe katastriüksuste detailplaneering, mis on kehtestatud Kihnu Vallavolikogu 19.07.2006.a. otsusega nr 30, määras ehitusõigusega mõlemale katastriüksuse hoonetele suurimaks lubatud kõrguseks 8 m. Lubatud kõrgus võimaldas ehitada viilkatusega hooneid, mille kalle on vahemikus 40-50 kraadi.

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

Silveri katastriüksusel viib käesolev detailplaneering ehitusõigusesse sisse muudatuse. Olemasolev elamu on ehitatud kõrgusega maapinnast ligikaudu 5,0 m. Silveri kinnistu elumaja on ehitatud ühe korruselise ja madala katuse kaldega.

Seega näeb käesolev detailplaneering ette elumaja suurimaks kõrguseks 5 m. Katusekalle on lubatud elumajal vahemikus 15 – 35 kraadi.

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

Katastriüksuse tagumisse külge on planeeritud hoonestusala perspektiivse loomapidamishoone tarbeks. Loomapidamishoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5 m ja kavandatud viilkatusega ühe korruselise ehitisena. Loomapidamishoone katusekalle võib olla vahemikus 15-45 kraad. Tõnismaa krundi poole loomapidamise hoone kõrvale istutada puid, et tagada privaatsust Tõnismaa katastriüksuse sisehoovi.

Silveri katastriüksusele planeeritud majutushoone (hoonete) maksimaalne kõrgus on kavandatud 5 m. Majutushoonete katusekalle on lubatud vahemikus 15-35 kraadi. Majutushoonetele on ette nähtud viilkatused. Majutushooned peavad paiknema ümber õueala ja olema mahult väiksemad kui olemasolev elamu.

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

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

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

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

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

Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded .			
NR.	Nõude sihtgrupp	Silveri katastriüksus	Tõnismaa katastriüksus
1.	Krundi pindala	7702 m2	3340 m2
2.	Lubatud ehitiste suurim arv	6 hoonet	3 hoonet
3.	Lubatud suurim ehitisealune pind	785 M2	455 M2
4.	Hoone tulepüsivus klass	tp-1;tp-2; tp-3	tp-1;tp-2; tp-3
5.	Esimese korruse põranda kõrgus	0.00= +1,70 kuni +2,35	0.00= +1,70 kuni +2,35
6.	Katuse kalde nurk	elumajal 15- 35 kraadi abihoonetel 15- 35 kraadi loomapidamishoonel 15-45 kraadi majutushoonetel 15-35 kraadi grillipaviljonil 10-25	elumajal viilkatus 40 - 50 kraadi abihoonel viilkatus 10-45 kraadi
7.	Hoone lubatud suurim kõrgus	elumajal 5 m abihoonetel 5 m loomapidamishoonel 5 m majutushoonetel 5 m grillipaviljonil 4 m	Köigil hoonetel 8 m
8.	Hoone katuse tüübid	Viilkatus, pultkatus ja kelpkatus	Viilkatus, pultkatus ja kelpkatus
9.	Hoone räästa suurim kõrgus	Jälgida olemasolevate hoonete räästajoont	

10.	Hoone välisviimistluse materjalid	Lubatud puitvooder, maakivi, tellismüüritis. Katusekate: sindlikatus, laastkatus, kivi-, pigisindel- või plekk-katus.	Lubatud puitvooder, palkvooder, maakivi, tellismüüritis. Katusekate: rookatus, sindlikatus, laastkatus, kivi-, pigisindel- või plekk-katus.
11.	Piirded	Maantee poolsesse külge soovitatav rajada maakiviaed, alternatiivina lubatud rajada 1,2 m kõrgune puitpiire. Silveri ja Tõnismaa kinnistu piirile rajatakse 1,5 m kõrgune piirdeaed koos tiheda okaspuu hekiga (näit. kadakas, elupuu, kuusehekk). Ümber katastriüksuse piirde rajamine tervikulatuses ei ole lubatud.	
12.	Hoone katuse harjajoon	Vastavalt hoone paiknemise suunale	Vastavalt hoone paiknemise suunale
13.	Ehitiste vahelised kujad	Vastavalt normidele enam kui 8 m	
14.	Servituut	Seada läbivatele tehnovõrkudele	Seada läbivatele tehnovõrkudele
15.	Juurdepääsud	Sadam-Kaasiku riigimaantee	Sadam-Kaasiku riigimaantee

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

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

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

Katastriüksuste tagumistesse osadesse on vajalik puid juurde istutada. Seda selleks, et oleks takistatud helide kandumine naaberkatastriüksustele ning suureneks privaatsus.

Silveri katastriüksusele on rajatud viljapuuaiad.

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

Seoses majutushoonete ehitamisega paigaldada piirdeaed Silveri ja Tõnismaa katastriüksuse piirile. Aia kõrgus on 1,5 m. Lubatud on võrkaed, puitlipaied ja kiviaed. Lisaks istutada Silveri kinnistu poole tihe okaspuu hekk. Okaspuu hekki hakatakse piirama kõrguselt 1,5-1,6m.

Kinnistu heakorrastatakse hoonete tehnilise projekti staadiumis koostatavate krundi asendiplaanide kohaselt.

Silveri ja Tõnismaa katastriüksusel paikneb ühine tiik, kuhu suunatakse maapinna kallete abi sademeveed. Silveri maaüksusel paikneb 660 m² ulatuses tiigiosa ja 168 m² ulatuses paikneb tiigiosa Tõnismaa maaüksusel. Tiik ehitatakse ümber tuleohutusnõuetele vastavaks tuletõrje veevõtukohaks.

Kruntide heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Planeeringuala jäätmekäitlus (nii ehitusaegne kui kasutusaegne) tuleb lahendada vastavalt Kihnu valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügi tuleb hoida sissesõidu värava tsooni paigaldatud konteineris või

väikevormina rajatavas prügimajas, mille regulaarselt tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Orgaanilised jäätmed, niidetav rohi ja peenoksad komposteeritakse ning kasutatakse krundi haljastamisel.

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

Silveri ja Tõnismaa katastriüksuste detailplaneeringu kagu küljel paikneb Sadam-Kaasiku riigimaantee, mille kaitsevöönd on 30 m mõlemal pool sõiduraja telge.

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

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

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

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

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

Parkimiskohtade arv tagada vastavalt kehtivatele normatiivdokumentidele.

Tõnismaa katastriüksusele on planeeritud 2 parkimiskohta.

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

5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.

5.6.1. Veevarustus.

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

Silveri katastriüksuse hooned on ühendatud veetrassiga.

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

5.6.2. Reovete kanalisatsioon.

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

Seni on Silveri katastriüksuse hoonetest tulevad olmeheitveed puhastatud kaheastmelises puhastusseadmes, mille esimene aste on septik, mille maht peab olema võrdne 3 ööpäevase reoveekogusega, ja teine aste on imbväljak. Olmeheitveed juhitakse elamust ja abihoonest välja ühe kanalisatsiooni väljundtoruga kontrollkaevu, sealt edasi klaasplastist septikusse, milles olmeheitveest settivad välja kõik tahked osad. Setted septikus lagunevad pikemaajalisel seismise anakroobse protsessi toimel. Septikut tuleb üks kord aastas puhastada. Septiku mahuti on 3 m³. Olemasoleva septiku maht

rahuldab elamisfunktsiooni vajadusi. Olemasolev mahuti on ebapiisav suureneva ehitusmahu (rajatavad majutushooned) reovete puhastamisel.

Silveri maaüksusele majutushoone projektdokumentatsiooni mahus koostada projektlahendus suurenenud reoveekanaliseerimise tarbeks järgides kehtivaid normatiivdokumente.

Planeeringu koostamise hetkel Tõnismaa ja Rannamäe katastriüksusel reoveekanaliseerimise väljaehitus puudub

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt tuleb nii Silveri, Tõnismaa kui ka Rannamäe kinnistu hoonetele luua ühendus Sadam-Kaasiku riigimaantee äärde kavandatavasse reoveekanaliseerimistrassi. Antud trassi kaudu juhitakse reoveed valla puhastisse. Trassi väljaehitamist koordineerib vallavalitsus. Pärast trassi valmimist kaob võimalus omapuhastite rajamiseks antud kinnistutel.

5.6.3. Sajuvete kanalisatsioon.

Sadamevee kanalisatsiooni väljaehitus Silveri ja Tõnismaa kinnistul puudub. Katustelt tulevad sadameveed suunatakse vihmaveesüsteemidega alla maapinnale ja sealt maapinna kallakute abil mõlema katastriüksuse tagumises osas paiknevasse tuletõrjeveevõtu hoidlasse. Tagada katastriüksuse sadamevete mittevalgumine naaberkinnistute territooriumile.

5.6.4. Elektrivarustus.

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

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

5.6.5. Side.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud sidetrassi koridor paralleelselt Sadam-Kaasiku maanteega kuni Silveri kinnistuni.

5.6.6. Küte.

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

Rannamäe katastriüksuse maaküttekollektor on planeeritud osaliselt Läänemere ehituskeeluvööndisse.

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

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

5.7. Tuleohutuse tagamine.

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

Silveri katastriüksusele on kavandatud I ja II kasutusviisi hooneid.

Tõnismaa katastriüksusele on kavandatud I kasutusviisi hooneid.

Planeeritud hoonete vahelised kujud on vastavalt normatiivsetele nõuetele enam kui 8 meetrit. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teisele hoonele, kusjuures juhul, kui hoonetevaheline

kuja on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude meetmetega. (näiteks rajada tulemüür).

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

Kehtiva üldplaneeringu alusel paikneb planeeritavad katastriüksused hajaasustuse piirkonnas, kus hüdrandi süsteem puudub.

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

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

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

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

Enne hoonetele kasutuslubade väljastamist peab olema väljaehitatud tuletõrje veevõtukoht.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Krundi territooriumile paigaldada välisvalgustus.

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

5.9. Keskkonnatingimused.

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

5.10. Kehtivad piirangud.

5.10.1. Servituudid.

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

Servituut seatakse Silveri, Tõnismaa ja Rannamäe kinnistutele läbivale side- ja elektrikaabli paiknemisele.

5.10.2. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsendused.

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

Planeeritaval kinnistul puudub vajadus määrata riigikaitse otstarbega maa-alasid.

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

5.11. Vertikaalplaneering.

Vertikaalplaneering jälgib planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi.

Vertikaalplaneeringu joonisel on kõik kõrgusmärgid esitatud Balti süsteemis.

5.12.Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.

5.12.1.Silveri katastriüksusele koostatakse detailplaneeringu nõudeid jälgides projektdokumentatsioon ja taotletakse ehitusload.

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

5.12.3.Rannamäe, Tõnismaa ja Silveri kinnistutele seada servituudid enne detailplaneeringu kehtestamist läbivatele vee- ja kanalisatsiooni torustiku ning side- ja elektrikaabli paiknemisele.

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

5.13.Situatsiooniskeem.



Materjal võetud Maa-ameti koduleheküljelt.
Koostas arhitekt Margit Kõrts