

KOLMKOMANELI
P R O J E K T

LIIVAKU KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

PÄRNU MAAKOND, KIHNU VALD
LEMSI KÜLA
30301:001:0746

JOONISED JA SELETUSKIRI

TELLIJA:

**Kihnu Vallavalitsus
Kihnu vald, Pärnu maakond**

**HUVITATUD ISIK:
Rainer Vesik**

PLANEERIJA:

**Mati Armas
OÜ KOLM KOMA NELITEIST PROJEKT
A.H. Tammsaare 137,12915,Tallinn
EP10425539-0001**

APRILL 2011

SISUKORD

| | |
|---|-----------|
| 1. Üldosa | 3 |
| 1.1 Alusdokumendid | 3 |
| 1.2 Planeeringuala | 3 |
| 1.3 Planeeringu eesmärk | 3 |
| 1.4 Detailplaneeringud | 4 |
| 1.5 Üldplaneeringust tulenevad nõuded | 4 |
| 1.6 Maakonnaplaneeringust tulenevad nõuded | 5 |
| 1.7 Seadusest tulenevad maakasutuspiirangud | 5 |
| 1.8 Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks | 6 |
| 2. Krundijaotus | 6 |
| 3. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded | 7 |
| 3.1 Maaüksus 1, Rannamäe | 7 |
| 3.2 Maaüksus 2, Liivaku | 8 |
| 3.3 Hoonestustihedus | 8 |
| 4. Tehnovõrgud | 9 |
| 4.1 Soojavarustus | 9 |
| 4.2 Veevarustus | 9 |
| 4.3 Kanalisatsioon ja heitveekäitlus | 9 |
| 4.4 Elektrivarustus | 9 |
| 4.5 Sidevarustus | 10 |
| 5. Liikluskorraldus | 10 |
| 6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 10 |
| 7. Tuleohutusabinõud | 11 |
| 8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks | 11 |
| 9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 12 |
| 10. Servituutide vajadus | 12 |
| 11. Planeeringu rakendamine | 13 |

JOONISED

1. Asukohaskeem 1:5000
2. Tugiplaan 1 :2000
3. Krundijaotusplaan 1:2000
4. Põhijoonis 1 : 500

1. ÜLDOSA

1.1 Alusdokumendid

Liivaku katastriüksuse detailplaneeringu koostamise alusteks on Kihnu Vallavolikogu 19.02.2010. a otsus nr 8 ja planeerimist, ehitamist ja kavandatud tegevust reguleerivad seadused ning muud õigusaktid.

Planeeringuga kavandatud puhkeküla alale on Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ poolt 16.05.2010. a koostatud topo-geodeetiline maa-ala plaan mõõtkavas 1:500 L-EST'97 koordinaatide süsteemis (töö nr KI-24/10).

1.2 Planeeringuala

Kihnu saare kirdeosas paiknev planeeringuala suurusega ca 2,6 ha hõlmab Liivaku maaüksuse katastritunnusega 30301:001:0746, mis kuulub kinnistusraamatu registriosa nr 3675606 koosseisu. Planeeringuala külgneb kagust riigiteega nr 19141 Sadam-Kaasiku, edelast Tõnismaa ja Mere maaüksustega, loodest Saaru maaüksusega ning kirdest Kõrkja maaüksusega.

Lähedal on Kihnu Sadam, mis asub planeeritavast maalaast kirde suunas. Maaüksus külgneb olemasoleva väljakujunenud hoonestruktuuriga hoonestatud maaüksustega edela suunal. Eelnimetatud tegurid soodustavad ja toetavad käesoleva maaüksuse planeerimist puhkerajatiste tarvis.

Planeeringuala on tasane, kõrgusvahemikuga Balti süsteemis 1,0 – 1,6 m. Ala on looduslikus seisundis: osaliselt rannakarjamaa, osaliselt kaetud väheväärtusliku võsaga (paju, lepp), mille seas on säilitamisväärsed suuremaid mände ja kaski.

Maaüksuse edelaosas on olemasolevad kuivenduskraavid. Maa-ala on hoonestamata ja aktiivse kasutusega. Puudub juurdepääsutee. Kinnistule on võimalik pääseda Sadam-Kaasiku maanteelt, kuna puudub eraldav kraav ja maapinna kõrguste erinevus pole suur.

1.3 Planeeringu eesmärk

Olemasolev maaüksus on maatulundusmaa. Planeeringu eesmärgiks on maaüksus jagamine kaheks maaüksuseks. Põhjapoolisel maaüksusel säilitatakse senine kasutusotstarve - maatulundusmaa. Lõunapoolsele maaüksusele rajatakse puhkeküla, mille tarbeks muudetakse maakasutuse sihtotstarve – ärimaa, määratakse hoonestusala ja -mahud ning olulised arhitektuurilised nõuded,

juurdepääsude ja tehnovõrkude vajadus ning paigutus, keskkonna- ja heakorratingimused, nõuded tuleohutusele ja turvalisusele.

1.4 Detailplaneeringud

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeringuala külgneb edelast Kihnu Vallavolikogu 19.07.2006. a otsusega nr 30 kehtestatud Tõnismaa, Silveri ja Hiimäe katastriüksuse detailplaneeringuga, millest ei tulene mõjutusi käesolevale planeeringule.

Planeeritav ala kattub osaliselt kirdest Kihnu Vallavolikogu 18.05.2006. a otsusega nr 25 algatatud Lemsi küla sadamapiirkonna ja Vanakirikumäe detailplaneeringu alaga. Kattuvale alale võidakse tulevikus rajada reoveepuhasti, kuid selle võimalik asukoht jääb puhkeküla alast piisavalt kaugemale (vt tugiplaani), mistõttu planeeringute omavahelised konfliktid mõjutused puuduvad. Seda enam, et puhkeküla alast ülejääval osal ehitustegevust ette ei nähta, säilib senine looduslik kasutus.

1.5 Üldplaneeringust tulenevad nõuded

Kihnu valla üldplaneeringu (arengukava) kohaselt asub planeeringuala heina- ja karjamaade tsoonis.

Planeerimisseaduse § 9 lõike 7 kohaselt on üldplaneeringu põhilahenduse muutmise vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise. Antud planeeringuga muudetakse ümbritseva karjamaade tsoonis sihtotstarvet vaid ca 0,5 ha ulatuses, mida ei saa lugeda ulatuslikuks. Kõrguspiiranguid üldplaneering ette ei näe. Samuti puuduvad muud olulised või ulatuslikud muudatused, mida tuleks käsitleda üldplaneeringu muutmisenä. Seega ei ole antud detailplaneering üldplaneeringut muutev.

Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohases rannakaitsetsoonis, mis markeerib joont, milleni meri võib ulatuda järgmise (XXI) sajandi tormide ajal. Arvestatud on kliima soojenemisest tingitud mere tõusu, aga samuti väljakujunenud looduslike tingimusi ning piirjooni. Rannakaitsetsooni üheks funktsiooniks on takistada asustuse levimist võimalikku üleujutustsooni, teiseks funktsiooniks on hoida rannad avatud piki randa liikumisele. Viimane vajadus tuleneb igamehe õigusest ning on samuti elementaarne tingimus turismi arendamise korral. Tsooni piirides on reeglina keelatud uusehitus, välja arvatud maaparandus ja olemasolevate õuede juurde vajalike hoonete püstitamine.¹

¹ Kihu valla üldplaneering (arengukava), 2. köide, lk 43, 1994; 3. köide lk 23, 1995
Liivaku detailplaneering

Üldplaneering ei keelusta rannakaitsetsooni ehitamist üldiselt. See tähendab, et ehitamine on võimalik, kui see ei ole vastuolus rannakaitsetsooni eesmärkidega. Planeeringus kavandatu ei takista rannal liikumist, sest planeeringuala asub riigiteest sisemaa pool. Liikuda ja nautida vaadet merele ja mereäärsele karjamaale on võimalik nii mööda riigiteed kui ka tee ja rannajoone vahele jäävat rannakarjamaad mööda. Samuti ei kavandata püsiasutust, vaid hooajaliselt kasutatavat väikesemahulist turismiettevõtet, mis on omamoodi jätkus olemasolevale Silveri ja Tõnismaa maaüksuste hoonestusele.

1.6 Maakonnaplaneeringust tulenevad nõuded

Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt kuulub kogu Kihnu saar väärtuslike maastike hulka, kusjuures planeeringuala ei kuulu silmapaistvalt ilusa vaatega kohtade hulka². Sama teemaplaneeringu kohaselt kuulub Kihnu saar roheline võrgustiku tugialade hulka.³

Detailplaneeringuga ei nähta ette tegevusi, mis oleks vastuolus maakonna planeeringu teemaplaneeringus fikseeritud nõuetega väärtuslike maastike säilimiseks või soovitud maastikuväärtuste suurendamiseks, samuti tingimustega roheline võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks.

1.7 Seadusest tulenevad maakasutuspiirangud

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitseobjektid ja –alad. Samuti puuduvad looduskaitse alad, hoiualad, püsielupaigad, liigikaitsealad ja kaitstavad looduse üksikobjektid.

Planeeringuala läbivad 10 kV elektriliin, millel on kaitsetsoon 10 m ulatuses mõlemale poole liini teljest⁴ ja 0,4 kV elektri maakaabel, millel on kaitsetsoon 1 m ulatuses mõlemale poole kaablist.⁵

Planeeringuala asub osaliselt, puhkeküla ala valdavalt riigi tee kaitsetsoonis, mille laiuseks on 50 m äärmise sõiduraja teljest.⁶

Planeeringuala asub valdavalt ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis.⁷

² Pärnu maakonna planeering. Teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" lk 7, 2003

³ Teemaplaneeringu kaardil "Roheline võrgustik" tähistatud tugialana T8.

⁴ Elektrihoituseaduse § 12 lg 1 ning majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määruse nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" § 2 lg 1 p 3.

⁵ Elektrihoituseaduse § 12 lg 1 ning majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määruse nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" § 2 lg 3.

⁶ Teeseaduse § 13 lg 1 ja lg 2.

Piirangud on kantud põhijoonisele.

1.8 Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks

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

Planeeringuga ei kavandata piiranguvööndis keelatud tegevusi, mis võiksid kahjustada ranna kaitse eesmärke. Planeeritav väike puhkeküla (üheaegselt kuni 24 külastajat) asub olemasoleva riigi tee ääres ja on jätkuks olemasolevale hoonestusele sadama suunas (vt. lisaks 1.2 Planeeringuala). Vahetu sadama lähedus on sobivaks majutus-, puhke- ja vaba aja veetmise otstarbega ehitistele. Planeeritav maa-ala jääb riigimaanteest maismaa poole ning maanteest mere poole antud kinnistu planeerimine tegevusi ette ei näe.

Planeeritava maaala hoonestamisel korrastatakse olemasolev ning rajatakse täiendav sadevete kraavide süsteem, mis parandab liigvete ärajuhtimist merre hoonestatud aladelt.

Valitud asukoht on sobiv kavandatud hooajaliseks tegevuseks. Detailplaneering teeb ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit riigitee Sadam-Kaasiku tee telgjoonest 17 m kaugusele. Ehituskeeluvööndit vähendatakse ka juurdepääsutee rajamiseks vajamineva maa osas

2. KRUNDIJAOTUS

Planeeritav maa-ala jagatakse kaheks maaüksuseks⁸ (vt krundijaotusplaan):

Maaüksus nr 1

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Lähiaadress | Rannamäe |
| Pindala | 4776 m ² |
| Kasutamise otstarve | puhkeküla maa |
| Katastri sihtotstarve | ärimaa |

Maaüksus nr 2

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Lähiaadress | Liivaku |
| Pindala | 20774 m ² |
| Kasutamise otstarve | maatulundusmaa |
| Katastri sihtotstarve | maatulundusmaa |

⁷ Looduskaitse seaduse § 35 lg 3¹ ja lg 4, § 37 lg 1 p 1, § 38 lg 1 p 1.

⁸ Krunt on planeerimisseaduse § 9 lõike 3 kohaselt ehitamiseks kavandatud maaüksus. Kuna jagamisel moodustatavatest kahest maaüksusest ühele ehitusõigust ei anta, on kasutatud üldmõistet "maaüksus".

Planeeritud maaüksuste pindalad on ligilähedased ning täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus maaüksuste moodustamisel arvestades nõutavat mõõdistustäpsust.

3. EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

3.1 Maaüksus 1, Rannamäe

Planeeringuga on määratud võimalik hoonete paigutamise ala (hoonestusala) ja orienteeruv hoonete paiknemine hoonestusalas. Hoonete tegelik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse lõplikult ehitusprojektiga. Esimese hoone ehitusprojektiga tuleb anda kogu hoonestusala asendiplaaniline lahendus, minimaalselt kolme hoone (peahoone + kaks muud hoonet) paiknemisega, mis on aluseks hiljem ehitatavate hoonete kavandamisel. Asendiplaaniline lahendus peab järgima planeeringu põhijoonisel esitatud orienteeruvate hoonete paiknemise põhimõtet (peahoone asukoht tee pool ning moodustama teiste kavandatavate hoonetega ühtse terviku - õue). Lubatud on rajada vastuvõtuhoone (peahoone), majutushooned, väliköök, majutusettevõttele lisaväärtust andvaid rajatisi nagu näiteks spordiplats (võrkpall, korvpall, minigolfirada, jmt) ja/või õpitube Kihnu saare traditsiooniliste ja/või eripäraste tegevuste eksponeerimiseks ja kaasategemise võimaldamiseks. Ei ole lubatud rajada kämpingumajade baasil puhkeküla.

Maaüksuse planeeritav maksimaalne hoonete ehitusalune pind on 350 m² (7 % maaüksuse pindalast). Maksimaalne hoonete arv 5. Ühe eraldiseisva hoone ehitusalune pind ei tohi olla suurem kui 100 m².

Ühel (peahoonel) võib olla maksimaalselt 2 korrust, sealjuures teine korrus katusekorrusena. Maksimaalne lubatud hoone kõrgus maapinnast 8,5 m. Lubatud kahepoolne viilkatus katusekaldega 15-50 kraadi.

Ülejäänud hooned kuni 2 korruselised, kusjuures teine korrus on katusekorrus. Maksimaalne lubatav hoone kõrgus 6,0 m planeeritavast maapinnast. Lubatud kahepoolne viilkatus katusekaldega 15-50 kraadi. Hoone siseruumi kõrgus võiks olla vähemalt 2,4 m, mis võimaldaks voodite asemel kasutada narisid⁹. Ei ole lubatud Kihnule ebatraditsioonilisi hoonekujusid nagu näiteks kolmnurgad, püramiidid, vigvamid.

Nõutav on, et rajatavad hooned moodustaksid traditsioonilise taluõue ümber koondunud kobara. Seetõttu on nõue hoonete kavandamisel esimese hoone ehitusloa taotlemisel esitada projekti asendiplaanilises lahenduses vähemalt kolme hoone (peahoone + kaks muud hoonet) asendiplaaniline paigutus, et oleks

⁹ Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.10.2005. a määruse nr 128 "Nõuded majutusettevõttele" § 45 lõike 2 kohaselt on naride kasutamine lubatud, kui majutusruumi kõrgus on vähemalt 2,4 m.

võimalik hinnata kavandatava hoonestuse sobivust ja traditsioonilise taluõue motiivi arvestamist planeerimisel.

Hoonete paigutamisel ei ole vaja jälgida ühist katuseharja suunda vms tänavajoone kujundamise võtet. Hooned ei pea olema üksteise suhtes risti või paralleelselt.

Hoonete +/- 0,00 projekteeritakse soovitavalt 30 kuni 50 cm planeeritavast maapinnast.

Fassaadimaterjalidest on lubatud laudised, tahutud- ja ümarpalk, maakivi- ja/ või tellismüüritised. Freespalki on soovitav mitte kasutada. Katusekatetena kasutada roogu, katusekivi, laastu, sindlit, kaaslaudist, valtsplekki või kärgmooduliga bituumenkatusekatteid. Vältida katusekivi jäljendavat pleki kasutamist. Avatäited tehakse puitkonstruktsioonis. Hoonete projekteerimisel vältida suurte akende või klaaspindadega arhitektuuri, eriti merepoolses küljes. Soovitav on akende väikesemateks ruutudeks jagamine, et vältida lindude eksitamist.

Hoonete tulepüsivusklass võib olla TP3

Puhkeküla piiratakse kuni 1,2 m kõrguse teivasaiaga või latttaraga vms.¹⁰ Merepoolsel küljele on soovitav rajada kiviaed, mis suurte tormide korral toimiks lainemurdjana. Külgedes, kus on looduslik või mõni muu tehiskülje piire, näiteks kraav, pole täiendava piirde rajamine vajalik. Teepoolsel küljel ei tohi piire olla teele ligemal kui 5 m teemaa servast.

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastatakse eskiisi staadiumis Kihnu Vallavalitsusega.

3.2 Maaüksus 2, Liivaku

Planeeringuga maaüksusele ehitusõigust ei anta. Vajadusel võib rajada vajalikke põllumajandusrajatisi lähtudes maakatastriseaduse §-s 18 sätestatust.

3.3 Hoonestustihedus

Kogu planeeritava ala kavandatav hoonestustihedus (hoonestustihedus = suletud brutopind / planeeritava ala pindala) $k=700 / 25550=0,03$.

Hoonestustihedus Rannamäe maaüksusel: $k=700 / 4776=0,15$.

Hoonestustihedus Liivaku maaüksusel: $k=0$.

¹⁰ Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.10.2005. a määruse nr 128 "Nõuded majutusevõttele" § 42 lõike 1 punkti 1 kohaselt peab puhkeküla territoorium olema ääristatud tehisliku või loodusliku piirdega.

4. TEHNOVÖRGUD

4.1 Soojavarustus

Puhkeküla kasutus on ette nähtud hooajaliselt – suveperioodil, mistõttu majutushoonetesse kütteseadmeid ette ei nähta. Vajadusel võib majutushooneid kütta elektriradiaatoriga. Erandiks on peahoone, kuhu võib projekteerida tahkel kütusel kamina või ahju, kööki ka pliidi.

4.2 Veevarustus

Veevarustus nähakse ette planeeringuala läbivalt Tõnismaa ja Silveri kinnistuid varustavalt veetrassilt. Liitumise sobiv asukoht ja maaüksuse sisene veetorude asukoht määratakse ehitusprojektiga. Orienteeruv veetarve suveperioodil puhkeküla maksimaalse täituvuse juures on 3,6 m³/d.¹¹ Veetarvet on võimalik vähendada vähemalt 20 % asendades WC kuiv- või kompostkäimlaga.¹²

4.3 Kanalisatsioon ja heitveekäitlus

Heitvee kogus on võetud võrdsena tarbitava veehulgaga. Heitvee kogust ja reostuskoormust on võimalik vähendada vähemalt 20 % asendades WC kuiv- või kompostkäimlaga. Heitvee puhastamiseks sobivad septikuga imbsüsteemid või biofiltrid, mis taluvad koormuse kõikumist ja puhastusprotsessi katkemist talveperioodil. Köögi heitveele tuleb ette näha rasvapüünis. Omapuhastile on reserveeritud vajalik maa-ala (vt põhijoonis). Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Hoonete katustelt ja platsidelt kogunev sademevesi immutatakse pinnasesse või juhitakse puhkeküla loode- ja edelaküljel asuvasse kraavi.

4.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus on ette nähtud naaberkinnistu Silveri liitumiskilbilt kasutades ära ülejäävat võimsust. Puhkeküla territoorium tuleb varustada välisvalgustusega.¹³ Välisvalgustusena mitte kasutada kõrgeid postidel olevaid valgusteid, pigem hoonete külge kinnitatavaid ja/või madalaid nn aiavalgusteid. Kasutada maakaableid, õhuliinide ehitamine pole lubatud.

¹¹ Veetarbenormiks on võetud 150 l/d ühe inimese kohta, inimeste arvuks 24 (EVS 835:2003 Lisa D).

¹² Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.10.2005. a määruse nr 128 "Nõuded majutusettevõttele" § 43 punkti 4 kohaselt on kuivkäimlad puhkekülas lubatud.

¹³ Nõue tuleneb majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.10.2005. a määruse nr 128 "Nõuded majutusettevõttele" § 42 lõike 1 punktist 2.

4.5 Sidevarustus

Sidekaablite rajamist planeeringuga ette ei nähta. Puhkekülale ettenähtud telefonikasutamise võimalus tagatakse mobiiltelefoniteenuse kasutamise võimalusega. Puhkeküla ala on soovitatav katta traadita interneti kasutamise võimalusega, näiteks Eesti Energia poolt pakutava "Kõu" baasil.

5. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs maaüksustele on ette nähtud külgnevalt riigiteelt nr 19141 Sadam-Kaasiku. Põhijoonisel näidatud mahasõidu asukoht on orienteeruv ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Puhkekülale on lubatud üks mahasõit risti riigi tee teljega.

Sõidukite parkimine puhkekülas lahendatakse ehitusprojektiga arvestades hoonete ja rajatiste asukohaga ning säilitatava kõrghaljastusega. Lubatud on parkimiskohtade paigutus hajusalt – üksikute parkimiskohtadena hoonete läheduses või väikeste (kuni 3 autot) parkimisaladena kõigi töötajate ja külastajate tarbeks. Üksikud parkimiskohad võib kavandada väljapoole hoonestusala tee poolses servas, kui seejuures tagatakse võimalused tehovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Parkimiskohad tee poolses küljes ei tohi kujuneda täiendavaks mahasõiduks ega asuda ligemal kui 5 m teemaa servast.

Puhkekülasisesed teed peavad olema pinnakattega teed (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.10.2005. a määruse nr 128 "Nõuded majutusettevõttele" § 42 lg 2).

Normatiivselt (EVS 843:2003 Linnatänavad) on ette nähtud 1pk 100m² suletud brutopinna kohta, ehk 7 parkimiskohta. Planeeringus on arvestatud orienteeruvalt 10 parkimiskohaga.

6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Maaüksusele 2 täiendavaid nõudeid planeeringuga ei määrata, kuna säilib senine looduslik seisund, senine kasutus.

Maaüksusel 1 puhkeküla territooriumil tuleb hoonete ja rajatiste paigutamisel säilitada maksimaalselt seal asuvad elujõulised ja esteetilist väärtust omavad puud (kased, männid) Puude min. kaugus hoonetest 4 m . Väheväärtuslik võsa raadatakse. Täiendava kõrg- ja poolkõrge haljastuse paigutus lahendatakse vajadusel ehitusprojekti asendiplaanil.

Maaüksuse loodepiiril asuv märjale alale (kraavi jäänustele) kaevatakse uus kraav pealt laiusse vähemalt 4 m selliselt, et maaüksuse piir jääks kraavi telgjoonele. Kraavi kaevamisel saadud pinnasega täidetakse kraavi kallast. Kraav ühendatakse edelapiiri ääres asuva kraaviga, mis puhastatakse. Puhastamise käigus ei tohi

kahjustada teetruupi. Soovitav on truubi ots kindlustada kivisillutisega.

Maaüksuse edelaosas asuva teise (piirist kirde pool asuva) kraavi võib (aga ei pea) likvideerida. Kahe kraavi vahel asuva olemasoleva loodusliku kõrg- ja poolkõrge haljastuse võib säilitada, korrastada parema esteetilise välimuse saavutamiseks ja täiendada, et tekiks looduslik müratõke, mis vähendaks puhkeküla võimaliku müra levimist naaberkinnistule.

Rannamäe kinnistule on ette nähtud kõval alusel sorteeritud jäätmete kogumiskoht.

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavuses Kihnu valla jäätmehoolduseeskirjale.¹⁴

7. TULEOHUTUSABINÕUD

Planeeringualale lubatavad hooned kuuluvad II kasutusviisi¹⁵ ja TP3 tulepüsivusklassi.¹⁶ Hoonetevaheline kuja on üldreeglina 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on vähem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega kooskõlastatult Lääne-Eesti Päästkeskusega. Sõidukite parkimine ehitiste vahelise tuleohutuskuja alal ei tohi ehitistele tekitada täiendavat tuleohtu ega takistada päästetööd.

Ehitiste tuleohutuse osa projekteerimisel tuleb lähtuda tuleohutuse seaduse ja ehitusseaduse ning nende alusel antud õigusaktide sätetest.

Tuletõrjevesi väliseks tulekustutuseks saadakse sadamast, kaugus ca 400 m või Sadamakao puurkaevust, kaugus ca 350 m. Lähimad tuletõrjevee hoidlad asuvad jäätmejaam-tehnokeskuse juures, kaugus ca 1330 m ja Lemsi küla tuletõrjeveehoidlast, kaugus ca 1350 m. Tulekustutusvett on võimalik saada ka Silveri ja Tõnismaa maaüksusel asuvast tiigist, kaugus ca 130 m või Laose maaüksusel asuvast tiigist, kaugus ca 730 m.

8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringuga ei sätestata planeeringuga kavandatu elluviimiseks täiendavaid eritingimusi. Planeeringuga kavandatu ei nõua ehitusprojektide koostamisel keskkonnamõju hindamise läbiviimist. Ehitusprojektides tuleb ette näha nõue säilitatavate puude kaitsmine kilpidega kaeve- ja ehitustööde ajal vältimaks puude vigastamist.

¹⁴ Kihnu Vallavolikogu 28.04.2008. a määrus nr 10, kätte saadav ka veebilehel www.kihnu.ee.

¹⁵ Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määruse nr 315 "Ehitise ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" lisa 1.

¹⁶ Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määruse nr 315 "Ehitise ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" lisa 2.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Olemasolev piirkond on suhteliselt turvaline.

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.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks -sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust 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 tuleb hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringsest. Probleemiks võib olla puhkeküla kasutamine hooajaliselt. Seda parandab näiteks naabrivalve korraldamine ja dünaamilise pettevalgustuse loomine. Turvalisust saab suurendada koostöös kohalike elanikega.

Planeeringuga on ette nähtud kinnistute piiramine kivi ja/või teivasaedade, latt-taraga vms. Nende rajamisel tuleks siiski jälgida territooriumi jälgitavust nii seest välja kui väljast sissepoole. Piiratud nähtavust tuleb kompenseerida parema valgustusega.

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituut on vaja seada Tõnismaa ja Silveri kinnistuid varustavale veetrassi talumiskohustuse tekkimiseks, kuna seda pole varem tehtud. Servituudi leping peab sisaldama õigust veetrassist vett võtta.

Puhkeküla maaüksuse kasuks on vaja seada servituut Tõnismaa maaüksusele elektri maakaabli talumiskohustuse tekkimiseks ja Tõnismaa maaüksuse liitumiselt elektrienergia saamise õiguse tekkimiseks.

11. PLANEERINGU RAKENDAMINE

Ehitusluba ei väljastata enne vajalike servituutide seadmist.

Esimeses järjekorras tuleb projekteerida ja ehitada hooned ruumidega, mis on minimaalselt nõutud majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.10.2005. a määruses nr 128 "Nõuded majutusettevõttele".

Koostas

Arhitekt Mati Armas