



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellijaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 9381

Huvitatud isikud: Kalmar Suuster

Kandla OÜ
Türi tn 3, Tallinn

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, KUDJAPE ALEVIK,
RIKU JA PÕLDE
Kat.tunnus 27003:001:0624, 27003:001:0538

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 02-20-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 13.03.2020

KURESSAARE 2020

RIKU JA PÕLDE DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Kalmar Suuster`i taotlus detailplaneeringu algatamiseks; Kandla OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Saaremaa valla Kudjape aleviku lõunaosas.

Riku katastriüksus, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, piirneb põhja poolt Põlde katastriüksusega, lõuna poolt Piiri katastriüksusega, ida poolt avaliku veekogu Sepamaa laht, lääne poolt Sepavere tee 25 ja Sepavere tee 27 katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Riku 4271 m² looduslikust rohumaast ja 27536 m² muust maast.

Põlde katastriüksus, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, piirneb põhja poolt Meritse katastriüksusega, lõuna poolt Riku katastriüksusega, ida poolt avaliku veekogu Sepamaa laht, lääne poolt Sepavere tee 19, 21 ja 23 katastriüksustega ja ja Põlde tee katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Põlde 5404 m² looduslikust rohumaast ja 41031 m² muust maast.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtfunktsiooniga alal. Haljasmaa juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Hajaasustuses antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Nimetatud alad Riku ja Põlde katastriüksustel puuduvad. Planeeritav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga seatud maakasutuse juhtfunktsiooniga.

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringus p.4.3 nimetatud üldistest ehitustingimustest.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala lähipiirkonda iseloomustab võsastunud karjamaade ja loodusliku rohumaaga haljasmaa. Planeeringualast loode poole jääb kehtestatud Lahevere dp elamupiirkonna arendusala. Samas piirkonnas algatati Saaremaa Vallavalitsuse 18.02.2020 korraldusega nr 2-3/340 Sepavere detailplaneering. Planeeringualast ca 100 m lääne poole jääb Kuressaare lennuvälja kaitsevöönd.

Arvestades piirkonna väljakujunenud struktuuri, olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, jääb piirkond peale detailplaneeringu realiseerumist tiheasustusega elamualaks. Planeeritavast hoonestusalast Sepamaa lahe pool asuv maa-ala jääb haljasmaaks, kus ehitustegevust ei planeerita.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevatest Riku ja Põlde katastriüksusest moodustatakse elamumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel ehitised ja rajatised puuduvad.

Planeeritavatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele rajatakse üksikelamu koos abihoonetega, elamu suurim ehitisealune pind 250 m², abihooned suurim ehitisealune pind 100 m². Elamud rajatakse kuni ühekorruselised, maksimaalse harja kõrgusega 6,0 m, abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad. Projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatisi. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Piirded rajada vajadusel, soovitatavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Põlde kinnistule planeeritakse 4 hoonestusala, Riku kinnistule 3 hoonestusala. Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 350 m², sh. olemasolevad 0 m².

Hoonete maksimaalne arv on 14 - eluhooned 7, abihooned 7.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualal asuvale Riku katastriüksusele pääseb Kuressaare linna piiridesse jäävalt Kelluka tänavalt L1, kat.tunnus 34901:015:0091 läbi Piiri kinnistu, mis kuulub riigivarana Keskkonnaaministriumile. Riku kinnistu omanik on sõlminud Piiri kinnistu omaniku volitatud asutuse Maa-ametiga servituutlepingu juurdepääsu tagamiseks Riku kinnistule. Selleks on Klotoid OÜ koostanud Riku kinnistu mahasõidu projekti, töö nr 441119. Tee on projekteeritud kruuskattega, katendi laiusega 3,5 m.

Põlde katastriüksusele pääseb Lahevere detailplaneeringu tulemusel moodustatud Põlde tee katastriüksuselt. Rajatavad teed ja platsid peavad võimaldama juurdepääsu päästetehnikale ja elamuid teenindavale transpordile.

Parkimine elamumaal lahendatakse krundisiseseelt.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kehtestatud Lahevere detailplaneeringu lahendus näeb ette veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike rajamise Põlde teele. Riku ja Põlde kinnistute planeeringuala liitumine ühisvõrkudega planeeritakse Põlde teelt. Alternatiivse variandina planeeritakse Riku kinnistu kolmele krundile ühispuurkaev ja kanalisatsioon lokaalsena- igale elamule eraldi kanalisatsioonirajatis. Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

10. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taodeldakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonna- sõbralikud päikeseenergia lahendused. Maapealseid päikeselektrijaamu ei planeerita. Elektripaigaldiste rajamiseks koostada eraldi tehnilised projektid.

11. Sidevarustus

Teleteenustega liitumiseks taodeldakse tehnilised tingimused Telia Eesti AS-st. Telefoni- ja internetiühendus on võimalik ka Wifi või mobiilse interneti kaudu.