

Klotoid OÜ projektbüroo

Töö nr 120419

Tellija: Ando Raud



Saare maakond Saaremaa vald

Neeme küla

Reediku ja Möldri maaüksuste

detailplaneeringu

eskiislahendus

Klotoid OÜ projektbüroo projektijuht

Planeerija

Indrek Himmist

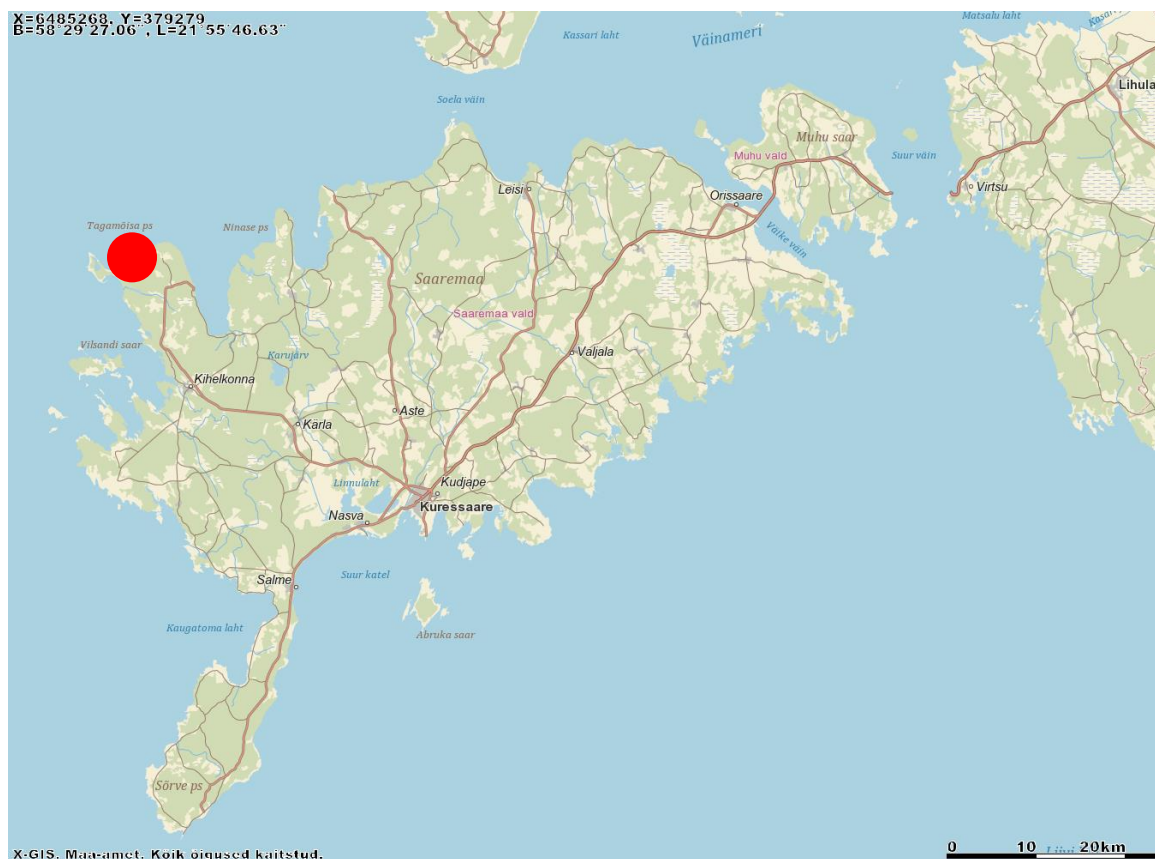
Pille Hein

SELETUSKIRI Neeme külas, Reediku ja Möldri maaüksuste detailplaneeringu eskiislahendusele.

1. Olemasolev olukord

Planeeringu ala asub Saaremaa lääneosas, Neeme külas. Planeeritavateks maaüksusteks on Möldri mü 30101:001:0092 ning Reediku mü 30101:001:0049.

Planeeritava ala pindala on ca 20 ha



Planeeritava ala asukoht

Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 30.04.2019	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Möldri mü	OÜ KNS Varad (registrikood 12250498)	8,72 ha	Maatulundusmaa 100%	30101:001:0092	312034
Reediku mü	OÜ KNS Varad (registrikood 12250498)	10,92	Maatulundusmaa 100%	30101:001:0049	1371634

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Keskkonnaamet	Planeeringuala asub Tagamõisa hoiualal
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa vald	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd

Maaüksused on hoonestamata.

Juurdepääs maaüksustele mööda Kalmu-Kuralase-Neeme teed.

Planeeritavatel maaüksustel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

2. Üldiselt

Käesolevaga on planeeritavale alale moodustatud neli pereelamu maa krunti.

Elamukruntidele on kavandatud eluhoone ja neli kõrvalhoonet.

Keskkonnaamet on 29.11.2019 oma kirjas nr 7-9/18/19428 „Neeme küla Reediku ja Möldri kinnistutele ehitamisest“ esitanud skeemi võimalike ehitusaladega. Lähtuvalt sellest on käesolevaga kavandatud planeeritavatele kruntidele hoonestusalad ja juurdepääsuteed.

3. Hoonestuse põhimõtted

Kihelkonna valla üldplaneeringu järgi ei tohi õuemaa või krundi hoonestusala metsas või pool-looduslikel kooslustel ehitamisel ületada 10% katastriüksuse pindalast. Kruntidel 1-5 on hoonestus kavandatud metsalale. Hoonestusalade määramisel on maksimaalselt ära kasutatud Keskkonnaameti poolt lubatud võimalikke ehitusalasid. Õuemaa määratakse hoonestusala piiridesse hoonete ehitusprojektiga ning selle maksimaalseks suuruseks on 2500 m².

Hoonestuse paigutamisel eelistada lagedamaid kohti. Lubatud on maha võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid. Võimalusel vältida õuealal lageraiet, võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va. avaliku kasutusega parkla, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal.

Kruntide ehitusõigus

Krunt 1

Krundi pindala:	4,6 ha
Krundi kasutamise otstarve:	Pereelamu maa, Metsamaa, Muu looduslik maa,
Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone maks kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 5 m
Ehitiste maks korruselisus:	2
Maks hoonete alune pind:	400 m ²

Krunt 2

Krundi pindala:	4,8 ha
Krundi kasutamise otstarve:	Pereelamu maa, Metsamaa, Muu looduslik maa,
Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone maks kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 5 m
Ehitiste maks korruselisus:	2
Maks hoonete alune pind:	400 m ²

Krunt 3

Krundi pindala:	4,1 ha
Krundi kasutamise otstarve:	Pereelamu maa, Metsamaa, Muu looduslik maa,
Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)

Lubatud hoone maks kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 5 m
Ehitiste maks korruselisus:	2
Maks hoonete alune pind:	400 m ²

Krunt 4

Krundi pindala:	6,1 ha
Krundi kasutamise otstarve:	Pereelamu maa, Metsamaa, Muu looduslik maa,
Lubatud hoonete maks arv krundil:	3 (1 elamu +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone maks kõrgus:	elamu 8,5 m, kõrvalhooned 5 m
Ehitiste maks korruselisus:	2
Maks hoonete alune pind:	400 m ²

4. Juurepääsude lahendus

Juurdepääs kruntidele lahendatud Kalmu-Kuralase-Neeme teelt mööda olemasolevaid pinnasteid.

Parkimine lahendada igal krundil vastavalt vajadusele.

Möldri ja Reediku kinnistutest mere pool asub Neeme ühisranna kinnistu. Möldri ja Reediku kinnistute omanik teeb ettepaneku rajada olemasoleva juurdepääsutee äärde teelaiendusena avaliku kasutusega parkla. Parklast edasi on kavandatud avaliku kasutusega jalgrada, mille kaudu saavad külaelanikud ja külalised külastada Neeme ühisranda (vt eskiisi joonist). Jalgrajana on kavandatud kasutusele võtta olemasolev Möldri ja Reediku maaüksuste vaheline metsasiht.

Foto 1 Vaade metsasihile kavandatavast parklast



Foto 2 Vaade metsasihile



Avaliku kasutuse seadmiseks sõlmida vastavad lepingud kinnistu omaniku ja kohaliku omavalitsuse vahel.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika (veoauto gabariit) liikumise.

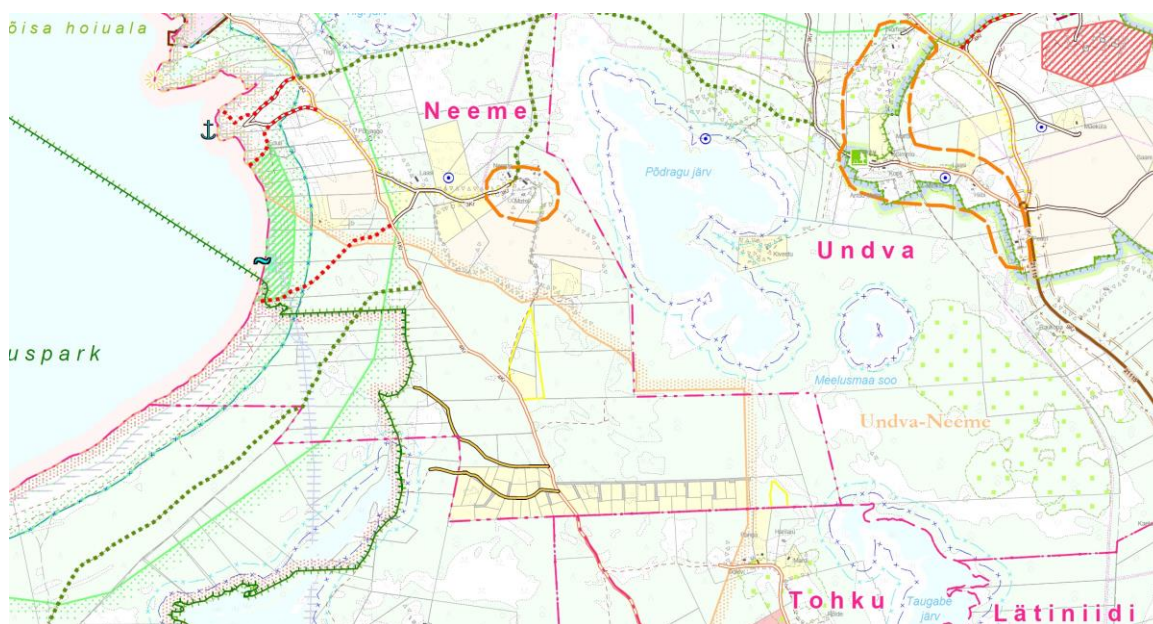
5. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude lahendused antakse vastavalt tehnorajatiste valdajate ja kohaliku omavalitsuse tehnilistele tingimustele.

6. Vastavus üldplaneeringule

Maa-alal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi on määratud planeeringualal väikeses osas mereäärses piirkonnas puhke- ja virgestusmaa maakasutuse otstarve. Ülejäänud osas on tegemist valge alaga. ÜP järgi jääb planeeringualale kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik, väärtuslik põllumaa ja rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu järgi on planeeringualal kavandatud avaliku kasutusega tee.

Väljavõtte Kihelkonna valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



6.1 Üldplaneeringujärgsed tingimused elamumaa arendamiseks hajaasustuses.

Väljavõtte Kihelkonna valla üldplaneeringu seletuskirjast:

„Kihelkonna vallas säilib hajaasustus, olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris ei kavandata. Eesmärgil tagada külade jätkusuutlikkus võib hajaasustuse põhimõttel üksiktalude ehitada kõigis valla külates, kuid järgima peab konkreetse küla asustusstruktuuri ja looduslikku eripära. Kogu valla territooriumil on külates palju endisi talukohti, mis on olnud ajalooliselt hoonestatud, kuid kaasajal hoonestus puudub. Uuselamute ehitamisel on oluline rajada uued eluhooned eelkõige endistele talukohtadele, mis aitab kaasa külastruktuuri taastamisele ja säilimisele (vt skeemid lisa 14.1).

Üldplaneeringuga antakse elamuarendamiseks võimalus ka väljaspool endist talukohta, kuid sellisel juhul peab säilima külastruktuur, kiviaiad, puisniidud ja kadakased karjamaad. Oluline on järgida külale omast hoonestustihedust, hoonete paigutust ja kõrvalhoonete arvu ning uued hooned sobitada väljakujunenud ehituslaadiga. See on oluline küla terviklikkuse ja miljöö säilitamiseks. Tagamaks ranna-alal loodusväärtuslike maastike ja koosluste kaitse ja ranna-alade säilimise avalikuks puhkeotstarbeks ning säilitamiseks avatud vaated merele, on elamuehituse otstarbel uute hoonete ja rajatiste ehitamine ehituskeeluvööndisse keelatud.“

„Ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Põhjendatud kaalutlusotsuse alusel (nt asustusstruktuurist tulenevalt) võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja lubada eluasemekoha rajamist väiksematele katastriüksustele kui 1 ha;

„väärtuslikku põllumaad, vabade põllumaade/metsamaadena erastatud maaüksusi üldjuhul ei hoonestata, va üksik eluasemekoht 1 ha suurusele katastriüksusele juhul, kui on olemas ajalooline taluõu või rajatavad hooned ja sinna juurde rajatav tee ei tükelda põllumaad ja ei kahanda põllumaa väärtust

(hea harida). Soovitav on hoonete paigutamisel järgida kõlvikute piire, teede ja liinitrasside paigutust ning leida uushoonetele sobilik asukoht maastikus;

Käesolevaga soovitakse rajada Neeme külla 4 uut eluaseme krunti, on plaanitud Kalmu-Kuralase-Neeme teest lääne ehk mere poole.

Merepoole planeeritavatel kruntidel on 1948 a NL topokaardi järgi asunud üks talukoht.

Eesti topokaardi 1935-1938 kui ka NL 1948 a. topokaardi järgi on ajaloolise Neeme küla hoonestus asunud mõlemal pool Kalmu-Kuralase-Neeme teed. Kaartide väljavõtetel on näha talukohtade paiknemine alates Möldri kinnistust piki mereäärt kui ka tänaseni säilinud külasüda teest idapool.

Kogu planeeringuala jääb täies ulatuses Tagamõisa hoiualale. Keskkonnaamet hoiuala valitsejana on 29.11.2019 kirjas nr 7-9/18/19428 „Neeme küla Reediku ja Möldri kinnistutele ehitamisest“ esitanud skeemi võimalike ehitusaladega (0 elupaik). Hoonestusalad kruntidele on kavandatud koostöös Keskkonnaametiga.

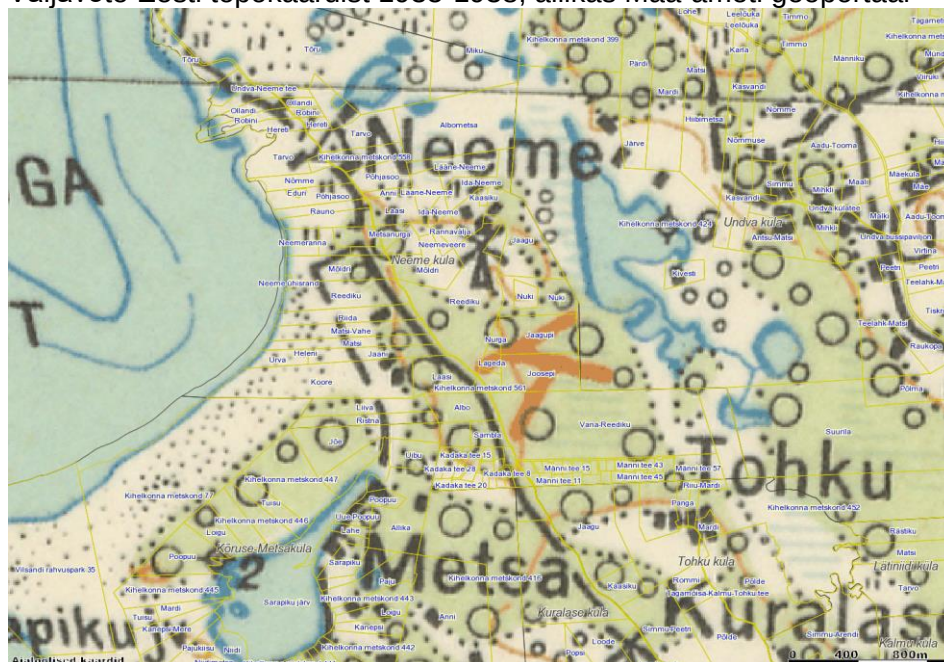
Juurdepääsuteede kavandamisel on maksimaalselt ära kasutatud olemasolevad teid. Uued juurdepääsuteed on kavandatud Kruntidele 1 ja 3.

Ajalooline Neeme küla on asunud laiemal alal kui käesoleval hetkel säilinud küla osa. Seega detailplaneeringu ala puhul ei tegemist ei ole uue ala hõivamisega vaid küla taastamisega ajaloolistes piirides.

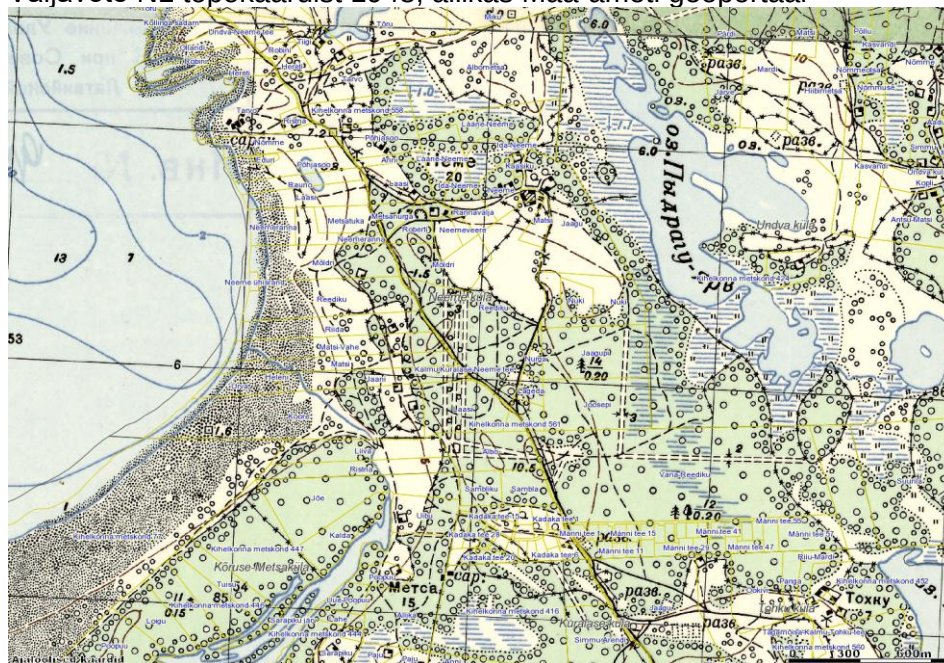
Neeme küla on ajalooliselt koosnenud külasüdamest ja rannaäärsest hoonestusest. Külasüda on sumbküla tüüpi küla ja rannaäärne hoonestus hajaküla tüüpi, mõlema puhul paiknevad hooned vaba vormiga kobaras koos. Külasüdames asuvad õuealad tihedasti üksteise kõrval, rannaäärse hoonestuse õuealad on ajalooliselt paiknenud veidi hajusamalt kui külasüdames, ca 75-250 m vahekaugustega. Sarnast lahendust on järgitud uute õuealade kavandamisel. Planeeritavate kruntide suurus on kooskõlas ajalooliste talukohtade kruntide suurusega.

Seega uus hoonestuse kavandamisel on lähtutud üldplaneeringus määratud hajaasustuse printsiibist ning on arvestatud Neeme küla ajaloolise asustusstruktuuri ja loodusliku eripäraga.

Väljavõte Eesti topokaardist 1935-1938, allikas Maa-ameti geoportaal



Väljavõte NL topokaardist 1948, allikas Maa-ameti geoportaal



6.1 Kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik, väärtuslik põllumaa

Üldplaneeringujärgsele väärtuslikule maastikule jääb osaliselt Krunt 1. Krunt 1 hoonestusala jääb väärtuslike maastike alast välja.

Käesoleva eskiisi koostamisel on järgitud üldplaneeringuga kehtestatud väärtuslike maastike alade üldistest maade arendamise põhimõtetest.

6.2 Rohevõrgustiku ala

Planeeritud krundid jäävad osaliselt rohevõrgustiku alale. Kruntide hoonestusala on kavandatud väljapoole rohevõrgustiku ala. Piirded on lubatud rajada ainult

õuealade ümber, mis tagab loomade vaba liikumise väljaspool õuealasid asuval rohevõrgustiku alal.

Rohevõrgustiku alale ei ole lubatud rajada uut kompaktse asustusega ala. Kihelkonna valla üldplaneeringus lähtutakse hajaasustuse määramisel kriteeriumist, kus üks eluasemekoht rajatakse katastriüksusele, mis on vähemalt 1 ha. Kompaktse asustusega alaks loetakse üldplaneeringus ühtsete tehnovõrkudega ala, kui alale soovitakse ehitada enam kui viiest pereelamust koosnevat hoonete gruppi, kus hoonete omavaheline kaugus on väiksem kui 100 m ning elamukrundi suurus on alla 1 ha. Kavandatavad eluaseme krundid on kõik üle 4 ha. Seega ei ole üldplaneeringu mõistes tegemist uue kompaktse asustuse kavandamisega.

Juurdepääsuteede kavandamisel on maksimaalselt ära kasutatud olemasolevad teid.

Neeme ühisranna külastamiseks on kavandatud parklaala ja jalgteed rannani. See tagab puuduoleva parkimisvõimaluse ranna külastajatele ja minimaalse kasutuse olemasolevatel kehvast seisukorras olevatel teedel.

Käesoleva töö maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel on säilitatud looduslike alade sidusus.

6.3 Puhke- ja virgestusmaa

Planeeringuala mereäärsele osale on üldplaneeringuga määratud puhke- ja virgestusmaa maakasutus. Piirkonnas asub Neeme ühisrand.

Üldplaneeringu järgi, kui arendatav ala asub eramaal, toimub puhke- ja virgestusmaa arendamine koostöös maaomaniku ja vallavalitsusega. Eeldatavalt ei ole kohalikul omavalitsusel kavas puhke- ja virgestusmaa laiendamine väljaspool Neeme ühisranna kinnistut.

Neeme ühisranna kasutus käesoleva planeeringu eskiisi järgselt ei muutu ning ühisrannale kavandatakse koostöös planeeritava ala kinnistuvaldajaga avalik juurdepääs.

Planeeritavate kinnistute piires ei ole üldplaneeringuga reserveeritud puhke- ja virgestusalale hoonestusala ega rajatise plaanitud, maa-alal säilib olemasolev olukord.

6.4 Avaliku kasutusega tee

Neeme ühisranna kasutamiseks on üldplaneeringuga kavandatud avaliku kasutusega tee. Üldplaneeringus on tee näidatud mööda olemasolevat pinnasteed. Olemasolevad pinnasteed on kehvast seisukorras ja ei kannata suurt koormust, seda eriti merepoolses osas kus tee hargneb. Üldplaneeringuga määratakse üldjuhul maakasutuse põhimõtted. Antud juhul on tõenäoliselt põhimõtteks see, et kohalikud inimesed ja külalised pääseksid Neeme ühisranda. Konkreetse tee asukoha ja kasutamise saab määrata avaliku kasutuse lepinguga, mis sõlmitakse eramaa omaniku ja kohaliku omavalitsuse vahel.

Möldri ja Reediku kinnistute omanik teeb ettepaneku rajada, ühele Keskkonnaameti poolt (Keskkonnaameti kiri nr 7-9/18/19428) märgitud võimalikule ehitusalale, avaliku kasutusega parkla. Planeeritava parklani viib olemasolev juurdepääsutee ning parklast edasi on kavandatud avaliku

kasutusega jalgrada, mille kaudu saavad külaelanikud ja külalised külastada Neeme ühisranda (vt eskiisi joonist). Jalgrajana on kavandatud kasutusele võtta olemasolev Möldri ja Reediku maaüksuste vaheline metsasiht. Omaniku väljapakutud lahendus jätab võimaluse avalikuks juurdepääsuks randa, annab võimaluse sõidukite parkimiseks ja vähendab sõidukite koormust olemasoleval pinnasteel.

Kokkuvõte

Võttes arvesse eeltoodut, on kavandatud detailplaneering eeldavalt üldplaneeringuga kooskõlas.