



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellijä: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 9381

Huvitatud isik: Riho Kadastik
Riho, Tehumardi küla, Saaremaa vald 93222

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, TEHUMARDI KÜLA,
KUUSE
Kat.tunnus 72101:001:0604

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 08-20-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 08.10.2020

KURESSAARE 2020

KUUSE DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Riho Kadastiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Salme rannalade osaüldplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine üksikelandute 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 Tehumardi küla Tehumardi-Kogula ja Kuresaare-Sääre tee ristmiku läheduses.

Kuuse katastriüksus sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt 21111 Tehumardi-Kogula teega, lõuna poolt Orava katastriüksusega, ida poolt 77 Kuresaare-Sääre teega, lääne poolt Agaselja, Liiva ja Liisuaugu katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kuuse katastriüksus 11343 m² metsamaast ja 912 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 Salme rannalade osaüldplaneeringu kaardimaterjalile planeeringual juhtotstarvet määratud ei ole. Kuuse katastriüksusele kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused, kus eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus olla väiksem kui 200 meetrit. Vastavalt ÜP-le on planeeringuala loodusväärtusega ala. Kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Tulenevalt eelnevast on algatatav detailplaneering Salme rannalade osaüldplaneeringut muutev.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala lähipiirkonnas domineerivad elamumaade ja puhkekompleksidega maa-alad. Planeeringualast põhja ja ida poole jääb riigimaantee kaitsevööndiga 30 m teekatte servast. Juurdepääs planeeringualalt avalikule teeale on tagatud. Ca 270 m ida poole jääb avalik veekogu Suur Katel. Lähim tiheasustusega asula (Salme alevik) jääb planeeringualast ca 2,0 km kaugusele.

Arvestades piirkonna väljakujunenud struktuuri, olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, jääb piirkond peale detailplaneeringu realiseerumist hajutatud hoonestusega elamualaks.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevatest Kuuse katastriüksusest moodustatakse 2 elamumaa sihtotstarbega katastriüksust.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel ehitised puuduvad. Rajatistest asuvad kinnistul ühiskanaliseerimise reoveepumpla, kanalisatsioonitrassid, madalpinge õhuliin, elektri- ja sidekaablid, kergliiklustee.

Planeeritavatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele rajatakse üksikelamu koos abihoonetega, elamu suurim ehitisealune pind 250 m², abihoone suurim ehitisealune pind 100 m². Elamud rajatakse kuni ühekorpuselised, maksimaalse harja kõrgusega 8,0 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.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 350 m², sh. olemasolevad 0 m².

Hoonete maksimaalne arv krundil on 3 - eluhooned 1, abihooned 2.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb 77 Kuressaare-Sääre teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Planeeringulahendus näeb ette uue mahasõidu ja juurdepääsutee rajamise 21111 Tehumardi-Kogula teelt. Kuuse katastriüksuse idapoolset osa läbib kergliiklustee.

Uued rajatavad teed ja platsid peavad võimaldama juurdepääsu päästetehnikale ja elamuid teenindavale transpordile.

Parkimine elamumaal lahendatakse krundisisiselt.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevude baasil. Kanalisatsioon ühendatakse survetorustikku kasutades ühiskanalisatsioonivõrkudesse. 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. Elekripaigaldiste rajamiseks koostada eraldi tehnilised projektid.

11. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.