



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 9381

Huvitatud isik: Kerli Koovisk
Tongrite, Ninase küla, Saaremaa vald

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, NINASE KÜLA,
TONGRITE
Kat.tunnus 48301:001:0027

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 06-20-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 25.09.2020

KURESSAARE 2020

TONGRITE DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Kerli Koovisk taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Ninase poolsaare üldplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine puhkeküla rajamiseks, ehituskeeluvöödi vähendamise ettepaneku tegemine, 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 Ninase küla lõunaosas, Saaremaa sadama lähipiirkonnas. Tongrite katastriüksus, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, piirneb põhja poolt Tammekaevu ja Raunjala katastriüksustega, lõuna poolt Janne katastriüksusega, ida poolt riigimaanteega 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna tee, lääne poolt avaliku veekoguga Küdema laht. Kõlvikuliselt koosneb katastriüksus 15165 m² metsamaast ja 4445 m² muust maast.

Planeeringuala piirneb ida poolt Natura 2000 võrgustiku Küdema lahe hoiualaga, Küdema lahe linnualaga ja Küdema lahe loodusalaga. Planeeringualal asuvad III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised *Gymnocarpium robertianum* (paas-kolmissõnajalg). Puuduvad vääriselupaigad, samuti muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualale on eelnevalt rajatud puhkeküla ehitised.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Ninase poolsaare üldplaneeringu tzoneerimise kaardile asub planeeringuala EV/HM väikeelamute ja puhkehaljasmaal. Ehitusalad on mõeldud väikeelamute ja suvilate rajamiseks. Ehitusalad koos looduliku puhkehaljasmaaga kujundatakse raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusena looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada 30 % krundi piirides kasvava metsa mahust. Puhkealadel arendatakse edasi puhkemajandust (tähelepanu võiks pöörata haagissuvilate kasutamisevõimalustele), samuti kultuuriürituste, matkade jms. korraldamist. Ninase küla piirkonnas sadama-alaga külgnevatel Tongrite ja Janne maaüksustel on ehituskeeluvööndit vähendatud 100 meetrini rannajoonest.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt dp eskiislahenduses näidatud piirile. Seega on detailplaneering üldplaneeringut muutev.

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringus p.4.2.1 toodud ehitustingimustest detailplaneeringute koostamiseks.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala lähipiirkonda iseloomustab männimetsaga kaetud hajaasustus. Lääne poolt piirneva riigimaantee lähialasse jääb Taga-Kuuli elamumaa kinnistu. Planeeringualast põhja pool asub Saaremaa sadam, mis loob eeldused Tongrite kinnistul puhkemajandusega tegelemiseks. Planeeringuala idapoolne osa kuni Küdema laheni säilitab olemasoleva olukorra ja jääb ehitustegevusest välja.

Arvestades piirkonna perspektiivi seoses Saaremaa sadama ja lähedal asuva Tagaranna küla ning loodusobjektidega, jääb planeeringuala ja selle lähipiirkond turismindusele orienteeritud alaks.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevatest Tongrite katastriüksusest moodustatakse ärimaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel hooned puuduvad. Rajatistest asub Janne kinnistuga ühisel piiril puurkaev. Kinnistu keskossa on ehitatud EHR-s registreerimata hoonestus, mida huvitatud isik soovib detailplaneeringu menetluse tulemusel likvideerida.

Planeeritavatele ärimaa sihtotstarbega katastriüksustele rajatakse teenindushoone ja majutushooned. Teenindushoone suurim ehitisealune pind 60 m², majutushoone suurim ehitisealune pind 20 m². Teenindushoone rajatakse kuni kahekorruseline, maksimaalse harja kõrgusega 8,0 m. Majutushooned rajatakse ühekorruselised maksimaalse harja kõrgusega 5,0 m. Projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatise. 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, soovitavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 220 m². Hoonete maksimaalne arv on 9.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt, millelt on rajatud ühine mahasõit Tammekaevu kinnistuga. Kinnistusiseselt on rajatud pinnasteed planeeringuala keskossa ja Janne kinnistule, mille tarbeks sõlmitakse kokkulepe tee kasutamiseks. Puhkekompleksile juurdepääsuks peavad teed ja platsid võimaldama päästetehnikaga liiklemist.

Parkimine lahendatakse kinnistusiseselt teenindushoone lähedusse planeeritavas parklas.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuseks kasutatakse ühisele piirile Janne kinnistuga rajatud puurkaevu. Kinnistu omanike vahel sõlmitakse puurkaevu kasutamise kokkulepe. Kanalisatsioon rajatakse teenindushoonele lokaalsena kogumismahuti baasil. Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

10. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks vormistatakse uus liitumine Janne kinnistu piiril asuvast liitumiskilbist. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Maapealseid päikeselektrijaamu ei planeerita. Elekripaigaldiste 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.