



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: Saare Kinnistud OÜ
Tallinna tn 16, Kuressaare, Saaremaa vald 93819

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, TAGARANNA KÜLA,
HALDI, KALLASE JA MERE KINNISTUD
Kat.tunnus 48301:001:0487; 48301:001:0486; 48301:001:0485

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 05-21-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 26.04.2021

KURESSAARE 2021

HALDI, KALLASE JA MERE DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Saare Kinnistud OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Ninase poolsaare üldplaneering
- Astangu detailplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine suvemajade 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 Tagaranna küla lääneosas, Kugalepa lahe ääres. Planeeringualal asuvate katastriüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Katastriüksused piirnevad põhja poolt Kuldima katastriüksustega (48301:001:0123), lõuna poolt Vahuranna katastriüksusega (48301:001:0147), ida poolt Ninasoo (48301:001:0300) ja Mäemetsa (48301:001:0513) katastriüksustega ning lääne poolt avaliku veekoguga Kugalepa laht. Kõlvikuliselt koosseisult kuuluvad katastriüksuste koosseisu metsamaa ja muu maa. Katastriüksuste läänepoolses osas asub osaliselt Natura 2000 võrgustikku kuuluv Küdema lahe hoiuala, Küdema lahe linnuala ja Küdema lahe loodusala. Planeeringualal puuduvad vääriselupaigad, samuti muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Ehitised ja rajatised planeeringualal puuduvad.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Ninase poolsaare üldplaneeringu tsoneerimise kaardile asub planeeringuala HK kaitsehaljastuse alal ja P/HM puhke-haljasmaa alal. Poolsaare üks arengusuundi on puhke- ja suvituspiirkonna rajamine, suvilatele on ette nähtud ehitusalad (Vt. Joonis YP-0-002) S/HM, mis jäävad poolsaare läänekaldal ehituskeeluvööndi ja põllumaade vahele ning ka metsaaladele. Kuna detailplaneeringuga kavandatakse hoonestusalad jäävad puhke- ja haljasmaa aladele, kaalub kohalik omavalitsus planeeritava tegevuse vastavust kehtiva ÜP-ga. Kaitsehaljastuse aladele hoonestust ei planeerita. Ehitusalad on mõeldud suvemajade ja neid teenindavate abihoonete ning rajatiste ehitamiseks. Hoonestusalad koos loodusliku puhke-haljasmaaga kujundatakse raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusena looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada 30 % krundi piirides kasvava metsa mahust. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringus p.4.2.1 toodud ehitustingimustest detailplaneeringute koostamiseks.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringualast põhja, lõuna ja ida pool asuvad metsamassiivudega kaetud maa-alad. Planeeringuala läänepoolne osa kuni Kugalepa laheni säilitab olemasoleva olukorra ja jääb ehitustegevusest välja. Planeeringualast lõuna pool on koostatud ja kehtestatud Astangu detailplaneering, mille lahendus näeb ette suvemajade koos abihoonetega rajamise. Arvestades Astangu detailplaneeringu asustustihedust, järgib käesolev planeerimislahendus sama lahenduse mustrit. Piirkonna väljakujunenud krundisuurused jäävad 2,5-2,7 ha piiresse, planeeringualal kruntimist ei teostata. Arvestades planeeritud hoonestusalade paigutust, saab suvemajade vahekauguse määrata minimaalselt 100 m. Sellega tagatakse kõrghaljastatud maa-ala hõre hoonestustihedus, mis on loodusele vähem koormav. Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri, krundijaotust ning olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist hajatunud hoonestusega kõrghaljastusega maa-alaks.

6. Kruntide moodustamine

Katastriüksuste jagamist ei planeerita ja piire ei muudeta.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-i andmetel planeeringualal ehitised ja rajatised puuduvad. Planeeringuala keskosa ja läänepoolset osa läbivad pinnasteed.

Katastriüksustele planeeritakse suvemajad koos abihoonetega. Suvemaja suurim ehitisealune pind on 200 m², abihooned suurim ehitisealune pind 100 m². Suvemajad rajatakse kuni kahekorruselised, maksimaalse harja kõrgusega 9,0 m, abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad, harja kõrgusega kuni 6 m. 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 300 m², sh. olemasolevad 0 m².

Hoonete maksimaalne arv krundil on 4 - eluhooned 1, abihooned 3.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääsemiseks praegusel hetkel nõuetele vastav juurdepääsutee puudub. Kokkuleppeliselt munitsipaalomandis oleva Mäemetsa kinnistu valdajaga (Saaremaa vald) rajatakse uus juurdepääsutee planeeringualani. Mäemetsa kinnistut läbib eratee, mis kulgeb Kordoni tee kaudu Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteele.

Juurdepääsuteed planeeritavatele kruntidele tuleb välja ehitada vastavalt Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, planeeringualal peab olema manööverduplats min 12x12 m ja umbteede lõpus või õuealadel peab olema võimalus päästetehnika ja hoonestusi teenindava transpordi ümberpööramiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek juurdepääsuteele reaalservituudi seadmiseks.

Parkimine elamumaadel lahendatakse krundisiseselt.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevude baasil. Reovete kanaliseerimiseks rajatakse igale krundile omapuhasti imbsüsteemiga, vajadusel võib kasutada nõuetekohast kogumismahutit.

10. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taodeldakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

11. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.