



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: SRMK STABLES OÜ
Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna tn 16, 93819

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, VANAMÕISA KÜLA,
KADAKA
Kat.tunnus 59201:005:0026

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 06-21-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 31.05.2021

KURESSAARE 2021

KADAKA DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- SRMK Strables OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Pihtla valla rannikualade üldplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine tallikompleksi, teenindavate hoonete ja taristu rajamiseks, 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 Vanamõisa külas Vaivere-Vätta riigimaantee vahetus läheduses, Vanamõisa ja Kailuka külakeskuste vahel.

Kadaka katastriüksus sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt Ääripõllu ja Raudsepa katastriüksustega, lõuna poolt Vaivere-Vätta riigimaantee, ida poolt Ransu katastriüksusega ja lääne poolt Reinu ning Lõugu katastriüksustega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kadaka katastriüksus 3,03 ha haritavast maast, 0,48 ha metsamaast ja 0,02 ha muust maast. Maa-alal asuvad põldudele kuhjatud kivi-hunnikud, mis on võsa ja harvikuga kaetud. Juurdepääsuks on rajatud mahasõit riigimaanteelt.

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

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt kehtivale Pihtla valla rannalade üldplaneeringu (edaspidi ÜP) kaardile asub planeeringuala juhtotstarbena nn. valgel alal, st piirangud puuduvad. Lähtuma peaks printsiibist, et hajaasustuses antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Nimetatud alad Kadaka katastriüksustel puuduvad. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse ÜP p.8 nimetatud ehitamise printsiipidest.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala lähipiirkonda iseloomustavad põllumassivide, karjamaade ja heinamaadega maa-alad. Hobukasvatuseks ja ja sellega kaaasnevate tegevuste läbiviimiseks on väljakujunenud maastikustruktuur sobilik. Planeeringuala vahetult elamumaadega kokku ei

puutu, Vanamõisa ja Kailuka külakeskused jäävad vastavalt 1,0 ja 0,6 km kaugusele. Tööstus- ja tootmisettevõtteid lähipiirkonnas ei asu. Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb Vaivere-Vätta riigimaantee, tagades juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt.

Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud maastikustruktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat asustumustrit, jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist hajutatud hoonestusega loomakasvatusele suunatud maa-alaks.

6. Kruntide moodustamine

Katastriüksuse jagamist ei planeerita ja piire ei muudeta.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel katastriüksusel ehitised ja rajatised puuduvad. Rajatud on pinnastee ja mahasõit riigimaanteelt. Katastriüksuse sihtotstarbeks on planeeritud 70% maatulundusmaa ja 30% tootmismaa.

Katastriüksustele on planeeritud hobutallikompleks koos sinna kuuluvate ehitiste ja rajatistega. Hoonete suurim ehitisealune pind kokku on kuni 3000 m², sh. olemasolevad 0 m². Hooned rajatakse kuni kahekorruselised, maksimaalse harja kõrgusega kuni 10,0 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 rajatakse vastavalt katastriüksuse piirile, soovitavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Hoonete tulepüsivusklass on TP2, TP3.

Hoonete maksimaalne arv krundil on 10.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb 21136 Vaivere-Vätta riigimaanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu, mis tuleb välja ehitada vastavalt Transpordiameti tehnilistele tingimustele. Olemasolevat juurdepääsuteed parandatakse vastavalt Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, planeeringualale rajatakse parkimisala mõõtudega 10x25 m.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustus lahendatakse rajatava puurkaevu baasil. Reovete kanaliseerimiseks rajatakse reoveepuhasti koos imbväljakuga.

Välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

10. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taodeldakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Alternatiivselt kasutatakse elektrienergia tootmiseks taastuvenergiat (hoonete katustele paigaldatavad päikesepaneelid). Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

11. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.