



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: Ott Allik
allik.ott@gmail.com

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, ABULA KÜLA,
TIIRU
Kat.tunnus 30101:004:0013

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 20-21-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 24.11.2021

KURESSAARE 2021

TIIRU DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Ott Alliku taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Kihelkonna valla üldplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine üksikelamu koos kõrvalhoonetega ehitamiseks, ehituskeeluvööndi vähendamine juurdepääsutee rajamiseks, krundi 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 Abula küla läänepoolses osas, Tagalahe läheduses. Tiiru katastriüksus sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt Pärdi-Mereääre ja Adeele katastriüksustega, lõuna poolt Kadaka, Saime, Rannametsa ja Loigu katastriüksustega, ida poolt Kaasiku katastriüksusega ja lääne Merise-Kalasma tee katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Tiiru katastriüksus 4,29 ha metsamaast ja 5,70 ha muust maast.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualast lääne poole jääb Tagalaht. Osaliselt asub planeeringuala Tagalahe ranna ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringu (edaspidi ÜP) maaskutuse kaardile asub planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaal, osaliselt looduslal ja pärandkooslusel. Maakasutuse juhtfunktsioon on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja arendustegevusega seotud maa või metsamajandusmaa – metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

Põllu- ja metsamajandusmaa arendamistingimused:

- põllumajandusmaa tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses, põldude sööti jätmisel tagada nende niiteline kasutus, kuna põllumajanduslike maastike majandamine ja loodushoid on üheks võimaluseks säilitada külamaastiku ajalooline, esteetiline ja looduslik väärtus.

Põllumajandusmaa Tiiru kinnistul puudub.

- metsaressurse tuleb kasutada säästlikult, metsamaade majandamisel lähtuda metsamajandamiskavadest ning metsamajanduse heast tavast;

põllu- ja metsamajandusmaal arendustegevusel tuleb järgida ÜP punktis 4.2.2 toodud elamute arendamispehmoõtteid ja –tingimusi hajaasustuses, ÜP punktis 9, 10 ja 11 toodud maade arendamise pehmoõtteid ja tingimusi.

Pärändkooslused.

Pärändkooslustega on reguleeritud niitude kaitsekorraldussüsteem, kus hooldus on kas niitmine koos heinakoristamisega, karjatamine või ka võsaraie. Toetust saab taotleda rohumaade taastamise eest, sõltuvalt algsest võsastumise astmest. Vt Looduskaitseeadus. Rohumaade hoolduse toetust on võimalik taotleda ka PRIA-st (sh väljaspool kaitsealuseid maid).

Loodusala asub Tiiru kinnistu ehituskeeluvööndi ulatuses ja hoonestust sinna ei planeerita.

Detailplaneeringuga esitatakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks juurdepääsutee osas kuni hoonestusalani.

Planeeritav tegevus ehitusõiguse osas on kooskõlas ühisplaneeringuga seatud maakasutuse juhtfunktsiooniga. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringus p. 4.2.2 nimetatud ehitustingimustest.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringualast põhja ja lõuna poole asuvad nii elamumaa kui ka maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lagendike, kadastike ja metsaharvikutega kaetud hajaasustus. Planeeritavast hoonestusalast lõuna poole jääb Kadaka kinnistu hoonestus. Eeldatavalt rajatakse hoonestus ka põhja poole, Pärdi-Mereääre elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele. Lääne poole, üle Merise-Kalasma tee, jääb Tagalaht. Ida poole jäävad Abula küla maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarvetega kinnistute hõre asustus. Külakeskus jääb sõiduteid kasutades ca 2 km kaugusele ida poole. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Merise-Kalasma tee kaudu.

Arvestades olemasoleva hoonestusega naaberkinnistul (Kadaka) ja võimalike perspektiivsete hoonestusaladega naaberkinnistutel, jääb piirkond hõreda hoonestustihedusega maa-alaks. Lähipiirkonna väljakujunenud struktuur ning olemasolev ja planeeritav hoonestustihedus eeldavad planeeringu realiseerumisel hajutatud hoonestusega hajaasustuse säilimist.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevatest Tiiru katastriüksusest moodustatakse üks elamumaa ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel ehitised ja rajatised puuduvad.

Planeeritavatele maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustele ehitisi ja rajatisi ei planeerita. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele planeeritakse üksikelamu koos abihoonetega, elamu suurim ehitisealune pind kuni 300 m², abihooone suurim ehitisealune pind kuni 150m². Elamud rajatakse kuni kahekorruselised, 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 kokku on 600 m², sh. olemasolevad 0 m².

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

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb munitsipaalomandis olevalt Merise-Kalasma teelt. Juurdepääsutee planeeritava hoonestusalani tuleb välja ehitada vastavalt Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, õuelalal peab olema võimalus päästetehnika ja elamuid teenindava transpordi ümberpööramiseks.

Parkimine lahendatakse õuealal.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava hoonestusala veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil. Reovete kanaliseerimiseks rajatakse reoveepuhasti koos imbväljakuga.

10. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustuse põhilahendusena kasutatakse maakütete. Selleks planeeritakse maa-ala küttekontuuri rajamiseks. Alternatiivselt kasutatakse kütelahendusi tahkekütel, elektri ja taastuenergia (päikesepaneelid) baasil.

11. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks on kinnistu omanik esitanud Elektrilevi OÜ-le liitumise taotluse. Peakaitse suurus 25A. Alternatiivsete lahendustena kasutatakse taastuenergiat (päikeselaneelid). Elektripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

12. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.