



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: Tanel Ilmjärv

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819
e-post: alar@dpprojekt.ee
tel: +372 4545491

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, MURATSI KÜLA,
REDIKA
Kat.tunnus 27003:003:0253

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 03-22-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Koostatud: 25.02.2022

KURESSAARE 2022

REDIKA DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Tanel Ilmjärve taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on Redika katastriüksuse kruntideks jagamine; moodustatavate katastriüksuste sihtotstarbe määramine; elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine üksikelamute ehitamiseks; liikluskorralduse põhimõtete määramine; tehnovõrkude 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 Muratsi küla lõunapoolses osas, Muratsi sadama lähedal. Planeeringuala asub osaliselt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud tiheasustusega alal. EHR andmetel katastriüksusel ehitised ja rajatised puuduvad.

Redika katastriüksus (kat.tunnus 27003:003:0253) pindalaga 7,48 ha ja sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt Pilliroo (kat.tunnus 34801:008:0168), Allika tee 13 (kat.tunnus 27003:005:0020), Allika tee 3 (kat.tunnus 27003:005:0018) ja Allika tee 1 (kat.tunnus 27003:005:0019) katastriüksustega, lõuna poolt Nuki (kat.tunnus 27003:003:0222), Otsa (kat.tunnus 27003:003:0052) ja Tinore-Otsa (kat.tunnus 27003:003:0036) katastriüksustega, ida poolt Rooniidu (kat.tunnus 27003:003:0370), Ranna (kat.tunnus 43301:001:1170) ja Rannaallika (kat.tunnus 43301:001:1171) katastriüksustega, lääne poolt Uue-Koordi (kat.tunnus 43301:001:0249) katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Redika katastriüksus 3,19 ha haritavast maast, 1,58 ha looduslikust rohumaast, 0,91 ha metsamaast ja 1,80 ha muust maast. Planeeringuala läbib Elektrilevi OÜ 0,4 kV õhuliin ja madalpingekaabel.

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

Planeeringuala läbivad järgmised kitsendusi põhjustavad objektid:

- 0,4 kV õhuliin, trassikaitsevöönd 4 m;
- madalpingekaabel, trassikaitsevöönd 2 m

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ÜP) maakasutuse kaardile asub planeeringuala osaliselt planeeritaval pereelamute alal (EV) ja osaliselt haljasmaal (H). Pereelamute ala all mõistetakse vastavalt ÜP-le ühepereelamumaad

kompaktse hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Haljasmaa juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Hajaasustuses antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Redika katastriüksusel asub vastavalt ÜP-le osaliselt toetuskõlbulik põllumaa, kuhu ehitustegevust ei planeerita. Planeeritav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga seatud maakasutuse juhtfunktsiooniga. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringus p.4.3 nimetatud üldistest ehitustingimustest.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala külgneb põhja poolt Allika ja Saare tee pereelamute alaga, kruntide suurused ca 1300 kuni 2000 m². Lõuna poole jäävad hajutatud hoonestusega elamu- ja maatulundusmaad. Ida ja lääne poole jäävad hoonestamata maatulundusmaad. Planeeritav krundijaotus ja hoonestusalade paigutus arvestab planeeringuala lõunapoolses piirkonnas väljakujunenud asustumustriga. Kruntide suurused jäävad vahemikku 1,1 kuni 2,8 ha. Muratsi sadam jääb juurdepääsuteid kasutades planeeringualast ca 1 km kaugusele. Avalik veekogu (Muratsi laht) jääb planeeringualast ca 130 m kaugusele kagu suunas. Arvestades olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, jääb piirkond peale planeeringu realiseerumist hajutatud hoonestusega pereelamualaks.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevast Redika katastriüksusest moodustatakse planeeringu tulemusel 3 elamumaa, 1 transpordimaa ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

Redika katastriüksus on hoonestamata. Rajatistest asub kinnistul madalpinge õhuliin kaitsevööndiga 2 m liini teljest mõlemale poole ja madalpinge maakaabel kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole.

Planeeritavatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele rajatakse üksikelamu koos abihoonetega ehitisealuse pinnaga ühel krundil kuni 400 m², elamu suurim ehitisealune pind 250 m², abihoonete suurim ehitisealune pind 150 m². Hoonete maksimaalne arv krundil on 3 - eluhooned 1, abihooned 2. Elamud rajatakse kuni kahekorruselised, maksimaalse harja kõrgusega 9,0 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. Ehitus- ja viimistlusmaterjalideks valida looduslikud materjalid ja looduslähedased värvitoonid.

Pos nr 2 planeeritakse päikeseпарк kruntidele taastuvenergia tootmiseks. Päikesepaneelide maa-ala on planeeritud ca 5000 m², väljundvõimsusega kuni 250 kW.

Piirded rajada vajadusel hoonestusaladel- rajada kooskõlas planeeritava arhitektuuri ja ümbrusega sobivad. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Kinnistutele pääseb 21170 Muratsi sadama teelt läbi avalikult kasutatava Saare tee. Planeeritavale maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele pääseb läbi Uue-Koordi ja Nuki kinnistute juurdepääsutee. Positsioonidele nr 2 ja 4 planeeritakse juurdepääs jalgsi liikumiseks Otsa taluteelt läbi Tinore-Otsa kinnistu. Juurdepääsud läbi eraomandis kinnistute eeldavad maaomanike kooskõlastusi. Planeeringualale rajatakse transpordimaa sihtotstarbega teemaa katastriüksus. Rajatavad teed ja platsid peavad olema tolmuvaba kattega, võimaldades juurdepääsu päästetehnikale ja elamuid teenindavale transpordile. Parkimine elamumaadel lahendatakse krundisisiselt.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate hoonestusalade veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevude baasil. Reovete kanaliseerimiseks rajatakse reoveepuhastid imbväljakutega. Pos nr 2 planeeritakse tuletõrjevõetukoht- maa-alune mahuti.

10. Soojavarustus

Hoonete soojavarustuseks võib kasutada päikesepargis toodetud taastuenergiat, õhksoojuspumpasid, maakütetet ja tahkekütet lahendusi.

11. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taotletakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Alternatiivselt võib kasutada elektrienergia tootmiseks taastuenergia allikaid- maapealne päikesepark ja päikesepaneelid hoonete katustel. Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

12. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.