



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 9381

Huvitatud isik: Energialevi OÜ
Tirbi küla, Mäki, 94128, Saaremaa vald

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, TIRBI KÜLA,
LAUTRI, KADAKAMARJA, KADAKAJUURE

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 03-19-DP

Koostajad: Janika Jürgenson
Alar Oll

Esitatud: 23.03.2022

KURESSAARE 2022

LAUTRI, KADAKAMARJA, KADAKAJUURE ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Energialevi OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Saadu kinnistu detailplaneering, Merinõela OÜ töö nr DP 1709/13.

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksuste sihtotstarvete muutmine, katastriüksustele ehitusõiguse määramine ja hoonestusalade piiritlemine, liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude, trasside ja tehonorajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega, 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 Saare maakonnas Saaremaa valla Tirbi küla lõunaosas Tirbi poolsaarel. Planeeringualasse kuuluvad Lautri (59201:001:0908, elamumaa 100%), Kadakamarja (59201:001:0907, maatulundusmaa 100%) ja Kadakajuure (59201:001:0909, maatulundusmaa 100 %).

Planeeritava ala piirkonnas asub varem koostatud Saadu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 25.09.2014), mis kattub osaliselt Lautri katastriüksusega.

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis olevalt Vanamõisa-Laheküla teelt nr 592004 ja läbi Laheküla-Tirbi tee, ETAK ID 4529693. Planeeringuala piirneb läänest avaliku veekoguga Kasti laht (veealad on Natura 2000 võrgustiku alad). Põhjast piirneb Mäki, Leeko ja Saaduvälja katastriüksustega ning lõunast Männioksa ja Priidiku katastriüksustega. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

EHR-is on Lautri katastriüksusel registreeritud suvemaja (kood 120168383), saun (kood 120821383) ja aerukuur (kood 120818716). Teistel planeeringulala asuvatel katastriüksustel ehitised ja rajatised puuduvad.

Lautri katastriüksusel asub vastavalt Kutselise kalapüügi registrile Siiasadam, mis on registreeritud kutseliste kalurite kala lossimise kohana alates 1995. aastast.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Pihntla valla rannaala üldplaneeringule asub planeeringuala reserveeritud elamualal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Kadakamarja ja Kadakajuure katastriüksustele planeeritakse elamumaa sihtotstarbega krundid, mis on üldplaneeringuga kooskõlas. Lautri katastriüksusele planeeritakse elamumaa ja tootmismaa sihtotstarbega krunt. Planeeritav tootmismaa (dp sihtotstarbega LS sadama maa) on kavas peale detailplaneeringu kehtestamist kasutusele võtta sadamaalana, registreerida kohanimeregistris ja sadamate registris. Sadama teenindamiseks on maa-alale planeeritud sadamakaid ja paadislipp. Akvatooriumi süvendamiseks taotleti Keskkonnaministeriumilt vee erikasutusluba ja süvendamine toimus vastavalt loale detsembris 2017.

Vastavalt sadamaseaduse § 2 punktile 1 on sadam veesõidukite sildumiseks ja/või randumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veela ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.

Veekaitsevöönd on moodustatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Kinnistu piirile planeeritavad ajutised/mitteajutised sadamakaid, mis toimivad kaldakindlustusena, ei võimalda hajureostust ja kallaste uhtumist. Sadama rajamisega parandatakse olemasoleva lossimiskoha olukorda, kus paatide veeskamise ja hoidmise, kala vastuvõtmise ja üleandmise tingimused on majanduslikult raskendatud. Planeeringu realiseerimise tulemusel paranevad kohalike kalurite ja teiste harrastuspüüdjate võimalused merele pääsemiseks ja kalapüügiga tegelemiseks. Merele pääs eeldab kokkuleppeid maaomanikuga.

5. Kruntide moodustamine

Katastriüksuse piire planeeringualal ei muudeta.

6. Katastriüksuste ehitusõigus

Lautri katastriüksusel on EHR-is registreeritud suvemaja (kasutusel, reg. kood 120168383, ehitisealune pind 63,6 m²), saun (kasutusel, reg.kood 120821383, ehitisealune pind 28 m²) ja aerukuur (ehitamisel, reg.kood 120818716, ehitisealune pind 40 m²). Teistel planeeringulala asuvatel katastriüksustel ehitised ja rajatised puuduvad.

Lautri katastriüksusele planeeritakse lisaks olemasolevatele ehitistele elamu koos abihoonetega, olemasolevate sadamakaide parendamine ja täiendav paadislipp. Aerukuurile, mis on projekteeritud lossimiskoha lähedusse planeeritavale sadamaalale, on väljastatud ehitusteatis ja ehituse alustamise teatis.

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa 15%, elamumaa 85%.
Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind- 631,6 m², sh olemasolevad 131,6 m².
Hoonete maksimaalne arv- 9, sh olemasolevad- 3.
Hoonete maksimaalne kõrgus- 8,0 m.

Kadakamarja katastriüksusele planeeritakse elamu koos abihoonetega.

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa 100%
Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind- 350 m², sh olemasolevad 0 m².
Hoonete maksimaalne arv- 3, sh olemasolevad- 0.
Hoonete maksimaalne kõrgus- 8,0 m.

Kadakajuure katastriüksusele planeeritakse elamu koos abihoonetega.

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa 100%
Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind- 350 m², sh olemasolevad 0 m².
Hoonete maksimaalne arv- 3, sh olemasolevad- 0.
Hoonete maksimaalne kõrgus- 8,0 m.

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa 100%

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind- 350 m², sh olemasolevad 0 m².
Hoonete maksimaalne arv- 3, sh olemasolevad- 0.
Hoonete maksimaalne kõrgus- 8,0 m.

Maksimaalne lubatud uusehitiste pind planeeringualal on 1250 m².

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind arvestades olemasolevaid ehitisi on kokku 1350 m². Ehitus- ja viimistlusmaterjalideks valida piirkonnale sarnased materjalid ja värvitoonid. Piirete rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasutuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 meetrit maapinnast. Erandi moodustavad rajatavad traditsioonilised kiviaiad, mis vastavalt Saare maakonna rannaala tsoneeringuga määratud rannavööndis ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit maapinnast.

Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

7. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb munitsipaalomandis olevalt Vanamõisa-Laheküla teelt nr 592004 läbi avalikku kasutusse määratud Laheküla-Tirbi tee, ETAK ID 4529693. Planeeritavatele hoonestusaladele ja sadamaalale juurdepääsuks rajatakse uued juurdepääsuteed ja platsid.

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon planeeritakse igale katastriüksusele eraldi lokaalsetena.

9. Elektrivarustus

Elamumaade ja tootmismaa ühendamiseks elektrivõrkudega taotletakse Eesti Energia AS-lt tehnilised tingimused.