



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isikud: Paul Põld, Odette Põld
Sõrve mnt 13, Nasva alevik, Saaremaa vald

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

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, NASVA ALEVIK,
SÕRVE MNT 13
Kat.tunnus 34804:001:0046

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 24-21-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 21.01.2022

KURESSAARE 2022

SÕRVE MNT 13 DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Paul Pöld ja Odette Pöld taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine sh Sõrve mnt 15 juurdepääsu planeerimine, 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 Nasva aleviku keskosas, 77 Kuressaare-Sääre riigimaantee (Sõrve mnt) lõunapoolses küljes. Planeeringuala asub Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud tiheasustusega alal. EHR andmetel asub katastriüksusel elamu (kood 121286802) ja kaks registreerimata abihoonet.

Sõrve mnt 13 katastriüksus pindalaga 15592 m² ja sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt 77 Kuressaare-Sääre teega (kat.tunnus 34801:008:0168), lõuna poolt Kõrtsi katastriüksusega (kat.tunnus 34804:001:0022), ida poolt Sõrve mnt 11 (kat.tunnus 34804:001:0110) ja Sõrve mnt 7a (kat.tunnus 34804:001:0311) katastriüksusega, lääne poolt Sõrve mnt 15 (kat.tunnus 34804:001:0007) ja Sõrve mnt 17 (kat.tunnus 34804:001:0031) katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Sõrve mnt 13 katastriüksus 3307 m² õuemaast, 1674 m² looduslikust rohumaast, 6815 m² metsamaast, 3796 m² muust maast. Planeeringuala läbivad OÜ Elektrilevi 1-20 kV ja 0,4 kV õhuliinid, kesk- ja madalpingekaablid. Katastriüksusel asub Elektrilevi OÜ alajaam Mudiste:(Kuressaare). Sõrve mnt ääres asuvad Telia Eesti AS sidekaablid ja Kuressaare Veevõrk AS vee- ja kanalisatsioonitrassid. Katastriüksusele on rajatud aiamaa, viljapuuad, kõrg- ja madalhaljastus, juurdepääsutee, side- ja elektrivarustus, vee ja kanalisatsiooni ühisevõrgud.

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

Planeeringuala läbivad järgmised kitsendusi põhjustavad objektid:

- 1-20 kV keskpinge õhuliin, trassikaitsevöönd 20 m;
- madal- ja keskpinge kaabel, trassikaitsevöönd 2 m;
- sidekaabel, trassikaitsevöönd 2 m;
- vee- ja kanalisatsioonitrassid, trassikaitsevöönd 4 m.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ÜP) maakasutuse kaardile asub planeeringuala pereelamute alal. Pereelamute ala all mõistetakse vastavalt ÜP-le ühepereelamumaad kompaktses hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

SAARE MAAKONNAPLANEERING 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) kohaselt asub maaüksus üleujutusohuga seotud riskipiirkonnas. Üleujutuste seisukohalt tuleb planeeringutes arvestada üleujutusohuga seotud riskidega ning rakendada looduslikke veesidumismeetmeid. Tiheasustusaladel, mis asuvad üleujutusohuga riskipiirkonnas tuleb seada vajalikud ehituspiirangud, mis arvestavad üleujutuse ulatust, veetaset ja prognoositud kliimamuutusi.

Sõrve mnt 13 kinnistu omanik soovib maa-alale lisaks olemasolevale uute pereelamu maade kavandamist ja juurdepääsu tagamise planeerimist Sõrve mnt 15 kinnistule. Planeeritav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga seatud maakasutuse juhtfunktsiooniga pereelamu ala. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringus p.4.3 nimetatud üldistest ehitustingimustest.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala lähipiirkonda ida ja lääne poolt iseloomustavad Nasva aleviku tiheasustatud elamualad. Lõuna poole jäävad hoonestamata maatulundusmaad. Piirkonna keskmised elamumaa krundisuurused on 4000-5000 m². Elamute omavahelised kaugused on keskmiselt 40-60 m. Planeeritav krundijaotus ja elamute paigutus arvestab piirkonna väjakujunenud asustustrüga. Arvestades olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, jääb piirkond peale planeeringu realiseerumist Nasva alevikule omaseks pereelamualaks.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevast Sõrve mnt 13 katastriüksusest moodustatakse planeeringu tulemusel 3 elamumaa ja 1 transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR andmetel asub katastriüksusel elamu (kood 121286802) ja kaks registreerimata abihoonet. Rajatistest asub kinnistul keskpinge õhuliin kaitsevööndiga 10 m liini teljest mõlemale poole, madalpinge õhuliin kaitsevööndiga 2 m liini teljest mõlemale poole, alajaam kaitsevööndiga 2 m rajatise seinast, kesk- ja madalpinge maakaabel kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole, sidekaabel kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole, vee- ja kanalisatsioonitrassid kaitsevööndiga 2 m trassi teljest mõlemale poole.

Planeeritavatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele rajatakse üksikelamu koos abihoonetega ehitisealuse pinnaga ühel krundil kuni 350 m², elamu suurim ehitisealune pind 200 m², abihoonete suurim ehitisealune pind 150 m². Hoonete maksimaalne arv krundil on 3 - eluhooned 1, abihooned 2. Elamud rajatakse kuni kahekorruselised, maksimaalse harja kõrgusega 8,0 m, abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad. Projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatiseid. 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. Piirded vajadusel krundipiiridel rajada kooskõlas planeeritava arhitektuuri ja ümbrusega sobivad. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Kinnistutele pääseb Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77 (Sõrve mnt) olemasolevate mahasõitude kaudu. Planeeringualale rajatakse transpordimaa sihtotstarbega teemaa katastriüksus. Rajatavad teed, platsid ja tänavad on tolmuvaba kattega, võimaldades juurdepääsu päästetehnikale ja elamuid teenindavale transpordile. Parkimine elamumaadel lahendatakse krundisisiselt.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon moodustatavatele kruntidele planeeritakse Nasva aleviku ühisevõrkudest. Võrguühendused teostatakse vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehniliste tingimustele. Liitumised teostatakse moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuselt. Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostada eraldi tehnilised projektid.

10. Soojavarustus

Hoonete soojavarustuseks planeeritakse põhiküttelehendusena maakütteväljakud. Kasutada võib ka teisi liike kütteallikaid- õhksoojuspumbad, tahkeküte ja taastuvenergia. Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostada eraldi tehnilised projektid

11. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taodeldakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Alternatiivselt võib kasutada elektrienergia tootmiseks taastuvenergia allikaid (näit. päikesepaneelid hoonete katustel). Hoonestusalade otstarbekamaks paigutamiseks planeeritakse olemasolevate madalpinge õhuliinide osaline likvideerimine ja maakaablite rajamine. Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

12. Sidevarustus

Sidevarustuseks kasutatakse olemasolevalt Telia Eesti teleteenuseid. Planeeritavatel kruntidel on võimalik teleteenustega liitumine või kasutada mobiilse interneti teenust.