



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: Ines Vapper
e-post: ines.vapper@gmail.com
tel: +372 53935523

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

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, NASVA ALEVIK,
KÜNGU
Kat.tunnus 34801:008:0059

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 19-21-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 05.07.2021

KURESSAARE 2021

KÜNGU DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Ines Vapper 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, 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 lääneosas, 77 Kuressaare-Sääre riigimaantee ja Tiigi tänava läheduses. Planeeringuala asub Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud tiheasustusega alal. EHR andmetel katastriüksusel ehitised ja rajatised puuduvad.

Küngu katastriüksus sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt Tiigi tn 12 katastriüksusega (kat.tunnus 34801:008:0300), lõuna poolt 77 Kuressaare-Sääre teega (kat.tunnus 34801:008:0168), ida poolt 2700097 Tiigi tänavaga (kat.tunnus 34801:008:0565), lääne poolt Kõrtsi katastriüksusega (34801:008:0027). Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Küngu katastriüksus 18487 m² haritavast maast, 436 m² looduslikust rohumaast, 7181 m² metsamaast, 2285 m² muust maast. Planeeringuala läbib OÜ Elektrilevi 1-20 kV õhuliin, Kuressaare-Sääre tee ääres asuvad OÜ Elektrilevi madal- ja keskpinge kaablid, Telia Eesti AS sidekaablid ja ELA SA ELA093 sidetrass. Tiigi tänaval asuvad OÜ Elektrilevi madalpingekaabel ja AS Kuressaare Veevõrk vee- ja kanalisatsioonitrassid. Maaüksust on varem kasutatud põllumajanduslikuslikel eesmärkidel heina tootmiseks. Käesoleval ajal piirneb maakasutus rohttaimede purustamisega PRIA-lt toetuste taotlemiseks. Maaüksusele rajatud kraavitused on valdavalt kõrghaljastusega kaetud ja osaliselt täis kasvanud.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal asub Kuressaare-Sääre tee teekaitsevöönd, 30 m teekatte servast. Vastavalt kehtivale Maa-ameti kitsenduste kaardile asub planeeringuala ranna või kalda piiranduvööndis ja osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndis. Küngu katastriüksusel asub vastavalt Maa-ameti mahekaardi rakendusele mahepõllumajandusmaa, massiivi nr 40445524622.

Planeeringuala läbivad järgmised kitsendusi põhjustavad objektid:

- 1-20 kV keskpinge õhuliin, trassikaitsevöönd 20 m;
- madal- ja keskpinge kaabel, trassikaitsevöönd 2 m;
- sidekaabel ja ELA093 sidetrass, trassikaitsevöönd 2 m;
- vee- ja kanalisatsioonitorustikud, 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 väärtuslikul põllumajandusmaal ja üleujutusohuga seotud riskipiirkonnas. Väärtuslik põllumajandusmaa on põllumajanduslikus kasutuses. Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada ning selle sihtotstarvet muuta üksnes avalikes huvides. 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.

Vastavalt Maa-ameti mahealade kaardirakendusele asub Kõngu kinnistu osaliselt mahepõllumajandusmaa alal. Maakasutuse tüüp on püsirohumaal. Kuna maa-ala kuivendamiseks rajatud kraavitus on valdavalt kinni kasvanud ja kõrghaljastusega kaetud, siis liigniiskuse tulemusel on rohumaa kvaliteet madal ning loodushoidliku tootmisviisiga (rohttaimede varumisega) ei tegeleta.

Kõngu kinnistu omanik soovib maa-alale kavandada terviklikku elamupiirkonda. Selle tulemusel kasvab Nasva aleviku elanikkond, millega kaasneb ka töökohtade suurenemine kohalikus kogukonnas elavdades piirkonna sotsiaalset arengut. 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.

Planeeringualast põhja ja lõuna pool asuvad püsirohumaade ja kraavitustega maa-alad.

Perspektiivselt on nendesse piirkondadesse planeeritud arenduslasid ja väljastatud projekteerimistingimusi elamuehituseks. Planeeringuala lähipiirkonda ida poolt iseloomustavad Nasva aleviku elamumaad ja aktiivses arengufaasis arendusalad.

Planeeringualast ca 700 m lääne poole (Mändjala küla) jääb nõukogude ajal aianduskooperatiivina tegutsenud aiandusühistu. Perspektiivne arendustegevus naabermaaüksustele loob võimaluse kogu piirkonna terviklikuks arenguks. Arvestades olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, moodustub piirkonnast terviklik elamuala, kus on lahendatud hoonestuse tihedus ja infrastruktuur.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevatest Kõngu katastriüksusest moodustatakse 10 elamumaa ja 1 transpordimaa sihtotstarbega katastriüksust.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel ehitised puuduvad. Rajatistest asub kinnistul keskpinge õhuliin kaitsevööndiga 10 m liini teljest mõlemale poole, keskpinge maakaabel kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole, sidekaabel kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole. Rajatud on üks mahasõit, mis tuleb vastavalt nõuetele välja ehitada.

Planeeritavatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele rajatakse üksikelamu koos abihoonetega, elamu suurim ehitisealune pind 250 m², abihoone suurim ehitisealune pind 150 m². Hoonete maksimaalne arv krundil on 3 - eluhooned 1, abihooned 2. Elamud rajatakse kuni ühekorruselised, 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. Piirded vajadusel krundipiiridel- rajada kooskõlas planeeritava arhitektuuri ja ümbrusega sobivad. Hoonete tulepüsisivusklass on TP3.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Kinnistutele pääseb Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77 mööda Tiigi tänavat. 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 planeeritakse Nasva aleviku ühisvõrkudest. Võrguühendused teostatakse vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele. Planeeringualale nähakse ette reoveepumpla ja liitumine olemasolevate trassidega teostatakse Tiigi tänaval. Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostada eraldi tehnilised projektid.

10. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taodeldakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

11. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.