



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: Ahti Rattasepp
peidetud

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, JÕISTE KÜLA,
LAUTRI JA MERE DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 13-22-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Koostatud: 04.11.2022

KURESSAARE 2022

LAUTRI JA MERE DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Ahti Rattsep taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Paaste puhkepiirkonna üldplaneering
- Lautri kinnistu detailplaneering, Dagopen OÜ töö nr 03-34
- Mere ja Jänese kinnistute detailplaneering, Dagopen OÜ töö nr 03-47
- geodeetiline alusplaan, DP Projektbüroo OÜ töö nr 16-22-G

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksuste liitmine, liitmise tulemusel moodustatava katastriüksuse sihtotstarbe määramine, ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine, elamu ja abihoonete ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukohta 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 Jõiste küla põhjapoolses osas, 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee ja Triigi lahe vahelisel alal. Lautri katastriüksus pindalaga 8498 m² ja sihtotstarbega elamumaa 100% piirneb põhja poolt Mere (40302:001:0227) ja Jänese (40302:001:0228) katastriüksustega, lõuna poolt Sadama (40302:001:0208) ja Silla (40302:001:0209) katastriüksustega, ida poolt Triigi lahega ja lääne poolt 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teega (40302:001:0371). Mere katastriüksus pindalaga 10284 m² ja sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt Kase-Andruse (40302:001:0585) katastriüksusega, lõuna poolt Lautri (40302:001:0207), ida poolt Triigi lahega ja lääne poolt Jänese (40302:001:0228) katastriüksusega. Lautri katastriüksusele on rajatud suvemaja koos abihoonete, juurdepääsutee ja tehnovõrkudega. Mere katastriüksusele rajatud suvemaja on 2019 aastal teisel aastal teisel aastal.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Ida poolt (Triigi laht) piirneb planeeringuala Väinamere hoiualaga ning registreeritud on III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised- Cobitis taenia (hink). Planeeringualal asub osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd ja kallastada. Orissaare-Leisi-Musjala maantee äärmise sõiduraja servast 30 m kehtib teekaitsevöönd.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringu (edaspidi ÜP) maaskutuse kaardimaterjalile asub planeeringuala osaliselt kaitsehaljastuse maal (HK), 50% suvemajade maal (S) ja 50%

looduslikul puhkehaljasmaal (HM). Ehituskeeluvööndi piiri on vähendatud 100 m tavaveepiirist. ÜP seletuskirjas on määratud järgnevad ehitustingimused:

A. Maaüksuste ja uute kruntide suurused.

- Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt (s.t. mitte alla) 0,5 ha
- Merega piirneva kinnistu jagamisel (pärast käesoleva planeeringu kehtestamist) peab olema ehitusõiguse taotlemiseks vähemalt 50 m krundi laiust piki kalda piiri.

B. Suvemajade ja väikeelamute hoonestuse nõuded.

- Hooned võivad olla maksimaalselt 1,5-korruselised
- Hooned võivad olla kuni kahepereelamud
- Ehitusmaterjalina kasutada võimalikult looduslähedasi materjale, nagu:

katus - roog, sindel (puit ja ruberoid), katusekivi (tsement ja savi);

välisseinad - puit (palk ja laud), looduslik kivi;

nähtav sokliosa - looduslik kivi, betoon (mitte üle 1m kõrguselt)

aknaraamid, ukсед - puit

Ehitusalad on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks. Suvemajade ja väikeelamute ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohiks ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust.

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on esitada ettepanek vähendada ÜP-s määratud ranna ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel planeeritava hoonestusala ulatuses olemasolevate õuealade vahel. Planeeritav elamu on kavandatud olemasolevate Lautri ja Mere katastriüksuse piirile. Lautri kinnistu suvemaja kuulub likvideerimisele. Lähtuvalt looduskaitseaduse §-st 34 on ranna kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjutaks oluliselt looduskooslusi ega nende säilimist. Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju on seotud valdavalt teatava inimkoormuse suurenemisega planeeritaval hoonestusalal. Samas on kavandatav tegevus mahult väike ja seetõttu on ka mõjud väheolulised. Planeeritav hoonestusala ei ole tallamise suhtes tundlik ning arvestades ühe elamu ja abihoone kavandamise mahtu ranna-alale, siis ei ole tõenäoline, et kaasnev tallamiskoormus ületaks koosluse taluvuse piire. Hoonestuse asukoha planeerimisel on arvestatud ehitamiseks sobilike looduslike tingimuste ja suhteliselt kõrge reljeefiga merepinna suhtes. Olemasolevate õuealade vahele jääv ala on sobilik uue elamu rajamiseks, kuna kõrghaljastus seal on osaliselt likvideeritud ja elamu rajamisel hoonestusala keskossa moodustuks kompaktne õuema.

Detailplaneeringuga esitatakse Saaremaa Vallavolikogule ettepanek vähendada ÜP-s Jõiste küla Mere katastriüksusel ehituskeeluvööndit planeeritava hoonestusala ulatuses.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Kehtestatud Lautri, Mere ja Jänese ning Tutku detailplaneeringute realiseerimise tulemusel on planeeringu lähialast kujunenud suvilate ja väikeelamutega asustatud elamumaa piirkond.

Hoonestusalad paigutuvad kõrghaljastatud maa-alal põhja-lõuna suunaliselt vastavalt Triigi lahe rannajoonest tingitud ehituskeeluvööndile. Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab hajutatud hoonestuse, lagendike, kadastike ja metsaharvikutega kaetud hajaasustus.

Arvestades planeeritava hoonestusega, jääb väljakujunenud asustusstruktuur piirkonnale omaselt kõrghaljastusega elamumaade alaks.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevad Lautri ja Mere katastriüksused liidetakse ja moodustatakse Lautri katastriüksus.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel asub Lautri kinnistul suvemaja (EHR kood 120313595), EHR-s registreerimata 4 abihoonet ja 2 varjualust. Mere kinnistul asub EHR-andmetel suvemaja (EHR kood 120261939), mis on käesolevaks ajaks teisedatud. Lisaks asub kinnistul üks EHR-s registreerimata abihoone.

Dedailplaneeringuga kavandatud hoonestusalale planeeritakse lisaks olemasolevale hoonestusele üksikelamu koos abihoonega. Planeritava elamu suurim ehitisealune pind on kuni 200 m², abihoone suurim ehitisealune pind kuni 150 m². Elamu rajatakse kuni kahekorruselise, maksimaalse harja kõrgusega 8,0 m, abihoone rajatakse eluhoonest madalama. 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 hoonestusalal, soovitatavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind planeeringualal kokku on 600 m², sh. olemasolevad (Mere ja Lautri kokku) 198,3 m².

Hoonete maksimaalne arv krundil on 7 - eluhooned 1, abihooned 6.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt läbi Jänese ja Silla kinnistute. Rajatud on mahasõidud riigimaanteelt ja juurdepääsuteed. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m ja õuelalal peab olema võimalus päästetehnika ning hoonestust teenindava transpordi manööverdamiseks.

Parkimine lahendatakse õuealal.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava hoonestusala veevarustus lahendatakse olemasolevate puurkaevude baasil. Reovete kanaliseerimiseks on rajatud reoveepuhastid koos imbväljakutega.

10. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustuseks võib kasutada tahkekütteil lahendusi, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumpasid, samuti maaküttelahendusi ja katustele paigaldatavate päikesepaneelidega toodetud taastuvenergiat. Keelatud on kasutada keskkonnaohtlike kütteallikaid, nt. kivisüsi.

11. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks on sõlmitud võrguvaldajaga liitumisleping, rajatud on liitumiskilp ja ühendused maakaablitega . Uue hoonestuse elektripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehniline projekt.

12. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.