

ESKIISI SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tagaranna Ninasoo maaüksuse kruntimine ning kruntidele ehitusõiguse määramine hoonestuse rajamiseks. Arhitektuursete tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Ninase poolsaare põhjaosas Tagaranna külas ning hõlmab järgmisi maaüksuseid:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Ninasoo	48301:001:0300	131357 m ²	Maatulundusmaa 100%
Kordoni	48301:001:0121	7975 m ²	Ärimaa 100%

Maa-ala lähiümbruses paiknevad põhiliselt metsamaad, Ninase pank ja Kugalepa laht. Tagaranna küla väljakujunenud hoonestus paikneb planeeritavast maaüksusest ca 200 m idas. Lõuna pool asub munitsipaalomandis puhkeala. Planeeritava ala sees asub Kordoni alajaam maaüksus, mis ei ole käesoleva planeeringuga hõlmatud. Lähim elamu paikneb linnulennult umbes 80 m kaugusel Ranna maaüksusel. Planeeringuala läheduses asuvad veel Ninase panga linnuvaatlustorn, parvlaev Estonia mälestusmärk ning Tagaranna sadam.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala on valdavalt metsamaa kõlvikuga, kus kasvab peamiselt keskealine kastikuloo männik. Ehitisregistri andmetel paiknevad Ninasoo maaüksusel 8 korteriga 2-korruseline elamu (EHR kood 106012440, ehitisealune pind 288 m²) ja kuur (EHR kood 106012441, ehitisealune pind 60 m²) ja Kordoni maaüksusel majandushoone (EHR kood 106012433, ehitisealune pind 502 m²) ja ehitisregistrisse kandmata vanad hooned ning varemed. Planeeritav ala on mere poolt sisemaa suunas tõusva astangulise reljeefiga. Üleujutusohu puudub. Planeeringuala läbivad mitmed teed ja rajad.

Maa-ala piirneb põhjast Vaatlustorni (ühiskondlike ehitiste maa 100%), Ranna (maatulundusmaa 100%), Pihlaka (elamumaa 100%) ja Kipri (maatulundusmaa 100%) maaüksustega, loodest Kuldimesa, Kuldima, Mere, Kallase ja Haldi (kõik maatulundusmaa 100%) maaüksustega ning lõunast Mäemetsa (üldkasutava maa 100%) ja idast Kajumaa (maatulundusmaa 100%) maaüksusega. Planeeringuala piirneb läänest Kugalepa lahega.

Juurdepääs planeeringualale on 4830159 Tagaranna-Jaha-Merise teelt, mis on avalikult kasutatav külatee. Sama tee läbib planeeringuala loode ja lääne osa, selles osas on tegemist erateega. Planeeringuala läbib veel tee nr 4830339, mis on samuti eratee. Lisaks kulgeb planeeringuala rannikul 4830351 Ninase panga tee, mis on valdavas ulatuses eratee.

Planeeringualal on Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Ranna piiranguvöönd
- Ranna ehituskeeluvöönd
- Kallasrada
- Ranna veekaitsevöönd
- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd
- Kudemäe lahe hoiuala

Lisaks paikneb alal II kaitsekategooria taime pruun raunjalg (*Asplenium trichomanes*) leiukoht. Rannikualal on osaliselt inventeeritud Natura elupaigatüüp loopealsed.

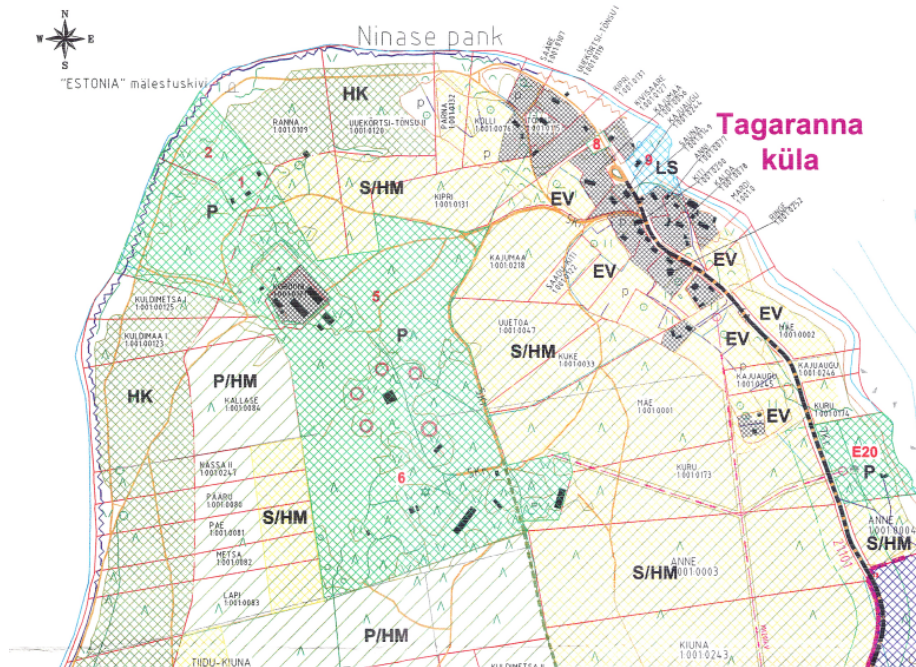
2.3. Vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Ninase poolsaare osaüldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus kogu ulatuses puhkealal. Üldplaneeringuga on määratud ehituskeeluvöönd tavalisest veepiirist 200 m, seega paikneb Ninasoo maaüksus osaliselt ehituskeeluvööndis. Maaüksusele soovitakse osaliselt rajada elamukrundid.

Detailplaneeringuga soovitakse laiendada üldplaneeringu suvilate ja puhkehaljasmaa juhtotstarvet praeguse puhkeala juhtotstarbega alale.

Üldplaneeringu kohaselt on Ninase poolsaare üks arengusuundi puhke- ja suvituspiirkonna rajamine, seega vastab käesolev detailplaneering Ninase poolsaare piirkonna arengusuundadele.

Väljavõte kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardist:



3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga kavandatakse maa-ala jaotamist kruntideks, millest osadele antakse ehitusõigus elamute rajamiseks. Ehitustegevus on planeeritud väljaspoole ehituskeeluvööndit ja kaitstavat ala.

3.1. Krundijaotus

Detailplaneeringuga jagatakse Ninasoo maaüksus elumumaa, korterelamumaa, metsamaa ning tee ja tänava maa kruntideks. Kordoni maaüksus säilib olemasolevalt, sellele on kavandatud majutushoone maa krunt.

3.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga soovitakse määrata ehitusõigus kruntidele pos 1 – 7 ja 13 elamute ja abihoonete rajamiseks, krundile pos 9 korterelamu taastamiseks ning krundile pos 8 puhkemaja (majutushoone) ehitamiseks. Kruntidel pos 10 ja 11 ning ranna ehituskeeluvööndis ehitustegevust ei kavandata- tegemist on peamiselt metsamaaga, mis säilib olemasolevalt.

3.3. Krundile pääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on 4830159 Tagaranna-Jaha-Merise teelt, mis on planeeringualani avalikult kasutatav külatee. Sama tee läbib Ninasoo maaüksuse põhja- ning lääneosa ja on selles osas eratee. Tagaranna-Jaha-Merise tee paikneb osaliselt ehituskeeluvööndis ning on muuhulgas juurdepääsuks Ninase vaatetornile.

Planeeritavat ala läbib tee nr 4830339 (eratee), mis on juurdepääsuks kavandatavatele kruntidele pos 5, 6 ja 8-11. Kruntidele pos 1- 4 juurdepääsuks on kavandatud uue tee rajamine. Kruntidele pos 7 ja 13 on juurdepääs Tagaranna-Jaha-Merise teelt või krundile pos 1 rajatava tee kaudu.

Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires.