

Klotoid OÜ
Töö nr 170425
Tellija: Rauni Põllumajanduse OÜ



Saare maakond Saaremaa vald
Koigi-Väljaküla
Väljaküla lauda
detailplaneeringu
eskiislahendus

Klotoid OÜ projektijuht
Planeerija

Indrek Himmist
Pille Hein

SISUKORD

1. Olemasolev olukord	3
2. Vastavus üldplaneeringule	4
3. Planeeritav tegevus.....	5
4. Juurepääsude lahendus	5
5. Tehnovõrgud	6

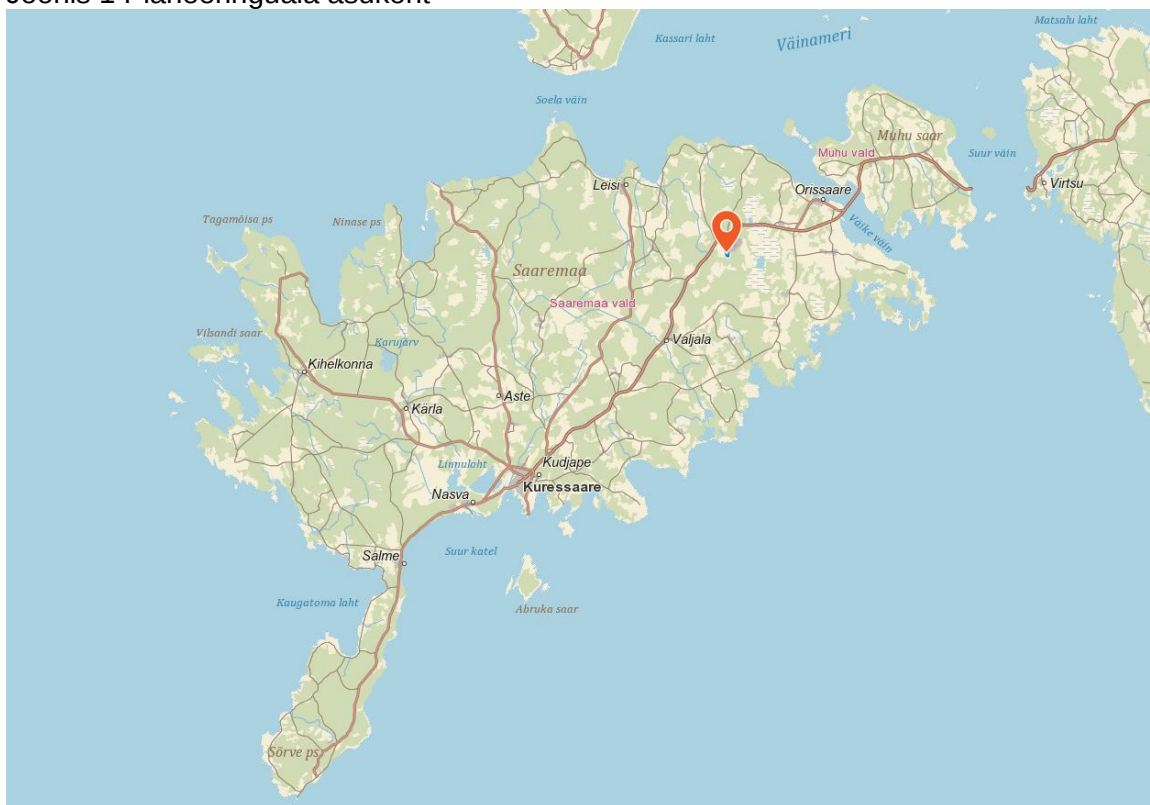
SELETUSKIRI Koigi-Väljakülas Väljaküla lauda detailplaneeringu eskiislahendusele.

1. Olemasolev olukord

Planeeritav ala hõlmab Koigi-Väljakülas asuvat Väljaküla laut katastriüksust (55001:005:0296) ja osaliselt Imavere külas asuvat Ülase (55001:001:0797) katastriüksust.

Planeeritava ala pindala on ca 13,4 ha

Joonis 1 Planeeringuala asukoht



Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Kü nimetus	Kü pindala	Kü sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu number
Väljaküla laut	95038 m ²	Maatulundusmaa 70% Tootmismaa 30%	55001:005:0296	3141534
Ülase	76447 m ²	Maatulundusmaa 100%	55001:001:0797	2645650

Ehitisregistri andmetel on planeeringualal järgmised ehitised:

Väljaküla laut kü – kaks lauta ehitisealuse pinnaga 5356 m² ja 1451,2 m², heinaküün ehitisealuse pinnaga 647,5 m², kaks sõnnikuhoidlat ehitise aluse pinnaga 2200 m² ja 1579 m², puistesöödahoidla ehitisealuse pinnaga 368,4 m², silohoidla ehitisealuse pinnaga 4341 m², pumbamaja ehitisealuse pinnaga 20,7 m², piimakarjafarm ehitisealuse pinnaga 4552,6 m², vedelsõnnikuhoidla ehitisealuse pinnaga 2050,8 m². Püstitamisel on puistesöödahoidla ehitisealuse pinnaga 404,8 m², tahkesõnnikuhoidla ehitisealuse pinnaga 1328 m² ja silohoidla ehitisealuse pinnaga 966,6 m². Lisaks on väljastatud ehitisluba veel ühele silohoidlale ehitisealuse pinnaga 2816,2 m². Väljaküla veisefarmi koosseisu kuulub veel ka teine Väljaküla laut katastriüksus (55001:005:0295), kus asuvad juba eelpool nimetatud laut ehitisealuse pinnaga 1451,2 m², tahesõnnikuhoidla, küün, silohoidla ja puurkaev.

Ülase katastriüksusel ehitised puuduvad.

Juurdepääs Salu-Väljaküla munitsipalteelt.

Alal kehtib Väljaküla lauda detailplaneering, kehtestatud 26.08.2008.

2. Vastavus üldplaneeringule

Maa-alal kehtib Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering, kehtestatud 21.12.2009 a. Üldplaneeringu järgi jääb Väljaküla laut katastriüksus tootmismaale ja Ülase katastriüksus väärtuslikule põllumaale ning kogu ala jääb väärtmaastike alale.

Üldplaneeringus nimetatakse väärtuslikuks maastikuks maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Üldplaneeringuga ei täpsustata väärtuslike maastike piire ega seata neil täiendavaid maakasutustingimusi, küll aga täpsustatakse nende sisemist struktuuri miljööväärtuslike hoonestusalade (vt pt 4.) määratlemisega.

Üldplaneeringu seletuskirja p 5.2 järgi on kokkuleppeliselt Orissaare valla sisemaal määratud väärtuslikeks kõik põllumaad, millel on olemasolev või potentsiaalne põllumajandusliku kasutuse väärtus (st põllumaad, mis on oma pindala ja põllumajandussaaduste tootmiseks). ligipääsetavuse poolest majanduslikult kõlbulikud Põllumajandusmaade majandamine on eeltingimus külamaastike ajalooliste, esteetiliste ja looduslike väärtuste säilimiseks.

Väärtuslike põllumaade kaitse- ja kasutustingimused:

1. Väärtuslikke põllumaid ei hoonestata.

2. Kõrge viljelusväärtusega põllumaad tuleb võimalikult kasutuses hoida haritava maana.

3. Hoida maad avatuna (vältida võsa teket, niita), eriti maanteedega külgnevaid ja külade vahetus läheduses asuvaid põlde.

4. Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja vared.

Planeeritava tegevuse puhul ei ole tegemist uue tootmiskompleksi rajamisega vaid olemasoleva põllumajandusliku tootmiskompleksi laiendamisega. Tootmisala laiendatakse ca 2 ha lääne suunas. Ülase katastriüksuse pindala on 76447 m², seega katastriüksuse valdavaks juhtotstarbeks (ca 73% ulatuses) jääb väärtuslik põllumaa.

3. Planeeritav tegevus

Rauni Põllumajanduse Osaühing soovib Väljaküla laut (55001:005:0296) katastriüksusele rajada täiendava noorloomalauda, poegimislauda ja laiendada olemasolevat veiselaut. Lisaks on soov rajada uus tahkesõnnikuhoidla ja laiendada silohoidlat.

Väljaküla veisefarmi koosseisu kuulub veel ka teine Väljaküla laut katastriüksus (55001:005:0295), kus asuvad erivajadustega loomade laut (perspektiivne karantiinilaut), tahesõnnikuhoidla, küün, silohoidla ja puurkaev. Nimetatud katastriüksusele uusi ehitisi ei planeerita.

Rauni Põllumajanduse Osaühing soovib, et enamus kompleksist asuks ühel pool Salu-Väljaküla teed. Teisele poole teed jääks esialgu erivajadustega loomade laut, perspektiivselt karantiinilaut. Tootmise paiknemine ühel pool teed vähendab Salu-Väljaküla tee kasutamise koormust.

Poegimislaud ja tahkesõnnikuhoidla hakkaksid osaliselt paiknema Ülase (55001:001:0797) katastriüksusel. Lautade asukohtade kavandamisel on lähtutud töö tehnoloogiast ja logistikast. Samuti põhimõttest, et söödaala ja sõnniku hoidmise ala asuksid eraldi.

Laudakompleks on kavandatud piirata aiaga.

Krundi ehitusõigus

Krundi pindala:	133564 m ²
Krundi kasutamise otstarve:	Põllumajandusliku tootmisehitise maa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	5
Lubatud hoone maks kõrgus:	12,0 m
Maks hoonete alune pind:	22000 m ²

4. Juurepääsude lahendus

Juurdepääs Salu-Väljaküla munitsipaalteelt.

5. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude lahendused antakse vastavalt tehnorajatiste valdajate ja kohaliku omavalitsuse tehnilistele tingimustele.