

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 lähiumbruses 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-korruselise 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 kuni planeeritava alani 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
- Küdema 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 Ninasoo maaüksus kogu ulatuses puhkealal. Kordoni maaüksusele ei ole juhtotstarvet määratud. Puhkealadel arendatakse edasi puhkemajandust (tähelepanu võiks pöörata haagissuvilate kasutamisevõimalustele), samuti kultuuriürituste, matkade jms.

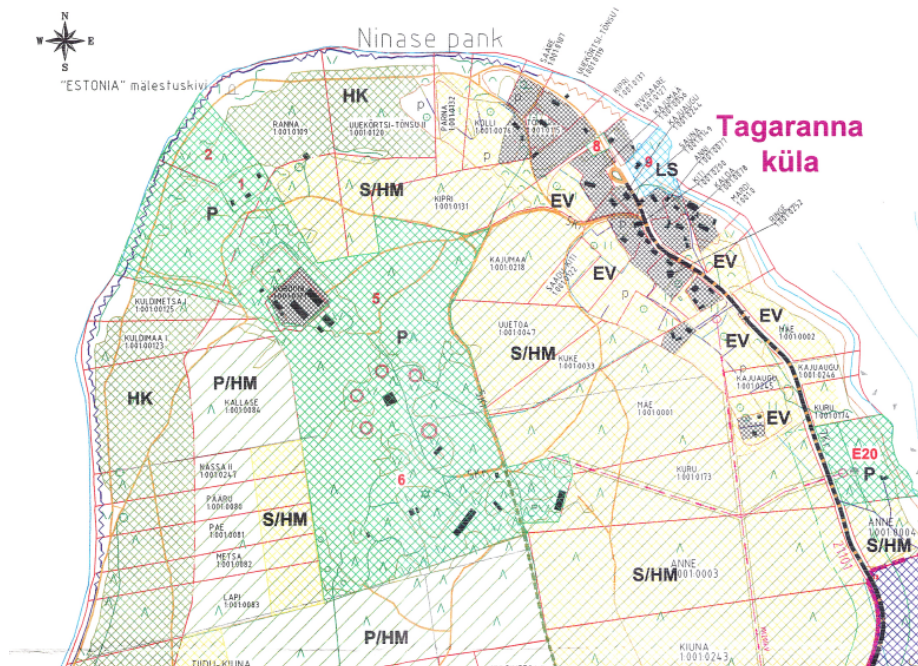
korraldamist. Üldplaneeringualal on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel ja sadama-aladel ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, karjamaad, metsamaad või lookooslused. Üldplaneeringuga ei ole puhkealale lubatud katastriüksuste sihtotstarbeid ega täpsemaid ehitustingimusi määratud. Üldplaneeringuga on määratud ehituskeeluvöönd tavalisest veepiirist 200 m, seega paikneb Ninasoo maaüksus osaliselt ehituskeeluvööndis.

Detailplaneeringuga soovitakse laiendada üldplaneeringuga määratud suvilate ja puhkehaljasmaa juhtotstarvet praeguse puhkeala juhtotstarbega alale. Ninasoo maaüksusele soovitakse osaliselt rajada elamukrundid. Kordoni maaüksusel kavandatakse olemasoleva kasarmuhoone asemele majutushoone rajamist.

Planeeritava ala puhul ei ole tänaseks tegemist aktiivses kasutuses oleva puhkealaga. Tegemist on endise piirivalvekordoniaga, kus on kunagised hooned ja rajatised osaliselt säilinud. Hooned on amortiseerunud. Ala korrastamise ning inimestele puhkealana kättesaadavaks tegemise vastu ei ole siiani huvi tuntud. Kogukonna poolt aktiivsemas kasutuses puhkealana ning kallasrajale juurdepääsuna on pigem avalik-õiguslikus omandis Vaatlustorni maaüksus. Üldplaneeringu kehtestamise ajal kuulus Ninasoo maaüksus munitsipaalomandisse. Tänapäevaks on see müüdud eraomandisse. Detailplaneeringuga kavandatakse ala korrastamist, elamute ja majutushoone rajamist ning avaliku juurdepääsu tagamist Ninase panga vaatetorni juurde ja kallasrajale. Seetõttu on otstarbekas määrata alale uus funktsioon, mis toetab piirkonna arengut.

Planeeritavast alast säilib metsamaana ja loodusliku alana (krundid pos 10 ja 11 ning ehituskeeluvööndis paiknev ala) vähemalt ca 8,8 ha (so 63% kogu alast). Kavandatavad hoonestusalad (sh Kordoni mü hoonestusala) moodustavad kogu planeeringualast ca 1,6 ha, mis on ca 12%. Seega säilib planeeringualal suures ulatuses haljasmaa. Samuti säilib puhkeala juhtotstarve Ninasoo maaüksusest lõunas paikneval avalik-õiguslikus omandis Mäemetsa maaüksusel (pindala 167980 m²) ja põhja pool paikneval Vaatlustorni maaüksusel (pindala 20927 m²). Majutusasutuse rajamine Kordoni maaüksusele soodustab piirkonnas puhkemajanduse arengut. Elamute rajamisega lisandub piirkonda eeldatavalt uusi aktiivseid elanikke/suvitajaid, mis avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Üldplaneeringu kohaselt on Ninase poolsaare üks arengusuundi puhke- ja suvituspiirkonna rajamine, seega on käesoleva detailplaneeringuga kavandatav kooskõlas Ninase poolsaare piirkonna arengusuundadega.

Väljavõtte 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 elamumaa, 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 elamute ja abihoonete rajamiseks ja krundile pos 8 puhkemaja (majutushoone) ehitamiseks. Krundil pos 9 soovitakse taastada endine korterelamu, täpne hoone ja krundi kasutamise otstarve määratakse planeeringu koostamise käigus. Kruntidel pos 10 ja 11 ning ranna ehituskeeluvööndis ehitustegevust ei kavandata- tegemist on peamiselt metsamaaga, mis säilib olemasolevalt. Krundile pos 13 ehitusõigust ei kavandata, selle kasutamise otstarve määratakse planeeringu koostamise käigus.

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 olemasolevalt eratee. Tagaranna-Jaha-Merise tee paikneb osaliselt ehituskeeluvööndis ning on muuhulgas juurdepääsuks Ninase vaatetornile. Nimetatud tee on krundile pos 1 ning vaatetornile ja kallasrajale juurdepääsu tagamiseks (sh vaatetorni juures olev parkla ala) kavandatud määrata avalikku kasutusse.

Krundile pos 12 on planeeritud juurdepääsutee kruntidele pos 2 – 11. Osaliselt on tegemist olemasoleva teega nr 4830339 (eratee). Planeeritav tee on samuti kogu ulatuses kavandatud avaliku kasutusega.

Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires.