

ESKIISI SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Ohaka tee 2, Teeääre ja Sörve mnt 70 kinnistutele ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete 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 Mändjala küla ja Nasva aleviku piiril ning hõlmab järgmisi maaüksuseid:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Ohaka tee 2	71401:001:3425	2,85 ha	Maatulundusmaa 100%
Sörve mnt 70	71401:001:0853	2986 m ²	Maatulundusmaa 100%
Teeääre	71401:001:0852	7405 m ²	Maatulundusmaa 100%

Maa-ala piirneb 77 Kuressaare- Sääre tugimaanteega. Lähiumbruses paiknevad peamiselt eramud ning põllumaad.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala on peamiselt haritava maa ja metsamaa kõlvikuga, vähemas ulatuses loodusliku rohumaa ning muu maa kõlvikuga. Ohaka tee 2 kinnistu loodenurgas on ehtisregistrisse kandmata hoone.

Maa-ala piirneb lõunast 77 Kuressaare-Sääre tee (100% transpordimaa), põhjast Välja-Põllu (100% maatulundusmaa) ja Ohaka tee 4 // Pihlaka (100% elumaa), idast Aaduni (100% maatulundusmaa) ja Sörve mnt 68 (100% maatulundusmaa) maaüksustega ning läänest Ohaka tee 1 (100% maatulundusmaa) maaüksusega. Juurdepääs planeeringualale on 2700037 Ohaka teelt, mis on avalik tee.

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

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektrimaakaabli kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd
- Elektrituulikute kaitsevöönd

2.3. Vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Selle kohaselt on planeeritaval alal määratud maakasutuse juhtotstarbeks haljasmaa. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on ühisplaneeringu mõistes hajaasustusmaa.

Vastavalt ühisplaneeringule antakse hajaasustuses ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Kuna planeeringualale on tagatud alaline juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt, naabruskonnas on kehtestatud mitmed detailplaneeringud elamukruntide planeerimiseks ning ehitusalad ei paikne ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal, on eeldatavalt käesolev **detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.**

Väljavõtte kehtiva ühisplaneeringu maakasutuse kaardist:



2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Planeeritav ala paikneb Mändjala küla ja Nasva aleviku piiril tiheasustusalade vahel. Mändjala küla on väljakujunenud suvituspiirkond, kus võib täheldada kõrgendatud erahuvi elamumaade täiendava kasutuselevõtu osas. Paljud suvilad on elamuteks ümberehitatud ning aina rohkem rajatakse uusi elamualasid. Planeeritavast alast ca 400 m edelas paikneb Järveääre tee ja Malle tee elamu- ja suvilapiirkond, kus esineb suvilaid, elamuid ja puhkemajasid. Kruntide suurus seelses piirkonnas on varieeruv, ca 1000-3000 m². Planeeritavast alast põhja pool Nasva aleviku alal paiknevate elamukruntide suurus on ca 5000 m².

Elektriühenduse võimalused on Mändjala külas head. Piirkonna põhjavesi on keskmiselt kaitstud. Kuressaare-Sääre tugimaantee ääres paikneb ühissurvekanalisatsiooni torustik.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare-Sääre tugimaantee (tee nr 77) ääres (Välja bussipeatus, kaugus ca 300 m planeeritavast maa-alast). Ühistransport sõidab piirkonnas 3-4 korda päevas. Mändjalast Kuressaare linna (ca 10 km kaugusel) ja Salme alevikku (ca 10 km kaugusel) on võimalik liikuda ka mööda kergliiklusteed. Lähim suurem toidupood paikneb Nasva alevikus (ca 2 km kaugusel), lähimad lasteaiad ja koolid paiknevad Kuressaare linnas ja Salme alevikus.

Läheduses asub avalik aktiivseks puhkuseks kasutatav kaunis liivarand männimetsaga, kus on Mändjala kämping pallimänguplatsidega ning discgolfi rada. Hea ligipääsetavus ning linnalähedus soodustab elamute ehitust.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs avalikult Ohaka teelt ning Kuressaare-Sääre maanteelt (olemasolev mahasõit). Kaheksa elamukrundi kavandamisel ei suurene liikluskoormus ning sellest tulenev müra Ohaka teel oluliselt. Olemasolevate elamute omanikke ei mõjuta uute kruntide kavandamine oluliselt, kuna paikneb neist Kuressaare-Sääre maantee pool.

3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.1. Krundijaotus

Detailplaneeringuga jagatakse planeeritav ala kaheksaks pereelamumaa krundiks ja üheks tee ja tänavamaa krundiks. Elamukrundi suurus ca 4400 m².

3.2. Planeeritud ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusalad koos ehitusõigusega elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.

Planeeritud ehitusõigus elamumaa kruntidel

Krundi kasutamise sihtotstarve	Pereelamumaa-EP -100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	400 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	maksimaalselt 9 m, 2 korrust

3.3. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt – 2700037 Ohaka tee. Samuti on olemasolev mahasõit Kuressaare-Sääre maanteelt Sõrve mnt 70 maaüksuse kagunurgas. Elamukruntidele juurdepääsuks on kavandatud uus juurdepääsutee. Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires.