



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isik: Instrutek OÜ
Aia tn 72, Kuressaare 93815

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, HINDU KÜLA,
MÄNNI
Kat.tunnus 55001:001:0424

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 08-23-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 20.02.2024

KURESSAARE 2024

MÄNNI DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Instrutek OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Orissaare rannaala osäüldplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine põllumajanduslike tootmisehitiste ja kauplus-kohviku rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha 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 Hindu küla keskosas, Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteest lõuna pool. Mäni katastriüksus (tunnus 55001:001:0424) sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja pindalaga 16998 m² piirneb põhja poolt 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teega, lõuna poolt Arilase katastriüksusega, ida poolt Kuuse katastriüksusega ja lääne poolt Metsa katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Mäni katastriüksus 100% metamaast. Käesolevaks ajaks on registreeritud Maa-ameti kaardirakenduses metsamuudatus ja teostatud osaline lageraie. EHR andmtel on kinnistul registreeritud püstitamisel puurkaev (kood 221388777), hoonestus puudub. Vastavalt teostatud geodeetilistele töödele on Mäni kinnistule rajatud juurdepääsutee, kasvahoone, puurkaev, veetrass, liitumiskilp, kesk- ja madalpingekaablid.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal asub osaliselt riigimaantee teekaitsevöönd.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Orissaare rannaala osäüldplaneeringu (edaspidi ÜP) kaardimaterjalile asub planeeringuala metsamaal ja juhtotstarve puudub. Ehitustegevuse planeerimisel lähtuda ÜP seletuskirja p.9.1 "Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal" nõuetest.

Ehitustingimused hajaasustusega alal:

- minimaalne ehituskruundi suurus 10 000 m² ;
- minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel;
- edaspidi vältida selliste olukordade teket;
- maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3;

- hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast;
- hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m² ;
- piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;
- järgida eesti talurahva arhitektuuri.

Kuna huvitatud isik soovib Männi kinnistule rajada põllumajandusliku väikeettevõtlusega seotud hoonestust ja muuta osaliselt maakasutuse sihtotstarvet, siis tuleb ehitusõiguse taotlemiseks koostada detailplaneering.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksused. Valdavalt esineb metsamaa, kus osaliselt on teostatud lageraie. Lähim hoonestus (Männiku 55001:001:0438) jääb planeeringualast ca 250 m kaugusele kirde poole. Kuna planeeritava tegevusega ei kaasne olulist müra ega muid keskkonnahäiringuid, siis mõjud lähimatele elamualadele on minimaalsed. Põllumajandusliku tootmistegevusega kaasneva võimaliku müra leevendab planeeringualal ja kontaktvööndid eksisteeriv kõrghaljastus. Maa-ala planeerimisel arvestatakse eelnevalt rajatud hoonestuse, tehnovõrkude ja juurdepääsuteega Orissaare-Leisi-Mustjala teelt.

Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat ruumilahendust, jääb planeeringuala ja selle kontaktvöönd peale detailplaneeringu realiseerumist hajutatud hoonestusega piirkonnaks.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevat katastriüksust ei jagata ja katastriüksuse piire ei muudeta.

7. Kinnistu ehitusõigus

Kinnistule on ehitatud EHR-s registreerimata põllumajandushoone (kasvahoone) ehitisealuse pinnaga 241 m². Olemasolevast puurkaevust on rajatud hoonesse veetrass ja elektri liitumiskilbist madalpingekaabel.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega. Kinnistule planeeritakse kaks hoonestusala. Lõunapoolsele alale kavandatakse lisaks olemasolevale kaks põllumajandushoonet ja põhjapoolsele alale põllumajandussaaduste realiseerimise hoone (kauplus-kohvik).

Piirete rajamist ei planeerita. Ajutiste piiretena võib kasutada elektrikarjuseid. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind kokku on 1600 m², sh. olemasolevad 241 m² ja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned.

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 8,0 m.

Hoonete maksimaalne arv kinnistul on 6 – põllumajandustootmisega seotud hooned ja kauplus-kohvik.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt nr 21129 olemasoleva mahasõidu kaudu. Juurdepääsutee kulgeb Metsa ja Männi kinnistu piiril ja eeldab maaomanike kokkulepet teeservituudi seadmiseks. Uus juurdepääsutee ja parkimisala on planeeritud vastavalt Transpordiameti seisukohtadele 15.09.2023 nr 7.2-2/23/19301-2 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt Kuuse kinnistu piiri lähedal.

Parkimine ja manööverdamine lahendatakse kinnistusiseselt.

9. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritava kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse lokaalsete rajatistega. Veevarustuseks on rajatud puurkaev ja veetrass olemasolevasse kasvuhoonesse. Puurkaevust on planeeritud veetrass kauplus-kohvikusse. Reovete kanaliseerimiseks põllumajandusliku tootmisehitise maale planeeritakse biopuhasti koos imbväljakuga. Kauplus-kohviku reovete kanaliseerimiseks planeeritakse kogumismahuti. Sademeveed immutatakse kinnistusiseselt pinnasesse.

10. Soojavarustus

Hoonestuse soojaga varustamiseks võib kasutada õhk-õhk, õhk-vesi küttelahendusi, maakütet, tahkekütet (v.a kivisüsi), päikeseenergiat ja muid taastuvenergiat lahendusi.

11. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks on rajatud kinnistule liitumiskilp ja maakaabel olemasoleva kasvuhooneni. Alternatiivselt võib elektrienergia tootmiseks kasutada taastuvenergiat (hoonete katustele või maapealsed päikesepaneelid). Elektripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

12. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.