



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellijä: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: Arnold Lukner
Kivi, Haapsu küla, Saaremaa vald

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, HAAPSU KÜLA,
KIVI
Kat.tunnus 55001:001:0426

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 01-22-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 20.01.2022

KURESSAARE 2022

KIVI DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Arnold Lukneri taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Orissaare rannaala üldplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine üksikelamu koos kõrvalhoonetega ehitamiseks, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, 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 Saaremaa valla Haapsu küla põhjapoolses osas, hõreda asustusega alal. Kivi katastriüksus sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt Vana-Andruse katastriüksusega, lõuna poolt Kadakapõõsa ja Aiaäärse katastriüksustega, ida poolt Jaanimetsa, Anni ja Põllu katastriüksustega ja lääne poolt Rauna, Kaljupõllu ja Suure-Petri katastriüksustega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kivi katastriüksus 1,91 ha metsamaast, 3,68 ha haritavast maast ja 0,07 ha muust maast. Planeeringuala põhjapoolset osa läbib 1-20 kV keskpinge õhuliin, mis jääb planeeritavast ehitustegevusest väljapoole. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Orissaare rannaala ülsplaneeringu (edaspidi ÜP) kaardile asub planeeringuala haljasmaa (H) juhtotstarvbeega alal. Vastavalt ÜP seletuskirja p.9.1 *Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal peab elamuehituses jääma põhiliseks liigiks ühepereelamute ehitamine. Osaiüldplaneeringu alusel võib maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet. Maatulundusmaad peab saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, turismitalud, metsandus). Orissaare vallas määratakse osaiüldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal ehitustingimustena:*

- 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

Kuna planeeritav tegevus erineb ehitustingimustes nimetatud parameetritest, koostatakse detailplaneering kinnistule ehitusõiguse muutmise määramiseks.

Planeeritav tegevus on kooskõlas ÜP-s esitatud ülejäänud tingimustega ja maakasutuse juhtfunktsiooniga.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab põllumaa, loodusliku rohumaa ja metsaharvikuga kaetud hajaasustus. Ida ja lääne poole jäävad suuremad metsamassiivid. Lähipiirkonnas asustus praktiliselt puudub. Planeeringualast lõuna pool on kehtestatud detailplaneeringu tulemusel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, kuid planeeringu elluviimist pole alustatud. Lähim asustatud elamumaa (Kruusimäe, 71401:001:1745) jääb planeeringualast ca 300 m kaugusele. Haapsu küla keskus jääb planeeringualast ca 600 m kaugusele. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Orissaare-Leisi-Mustjala teelt läbi munitsipaalomandis oleva Jaani tee.

Arvestades olemasolevate naaberkinnistute asustust ja perspektiivset hoonestust põhja pool asuval planeeringualal, saab elamute vahekauguse määrata minimaalselt 100 meetrile. Sellega tagatakse vastavus ÜP-s esitatud ehitustingimustele. Lähipiirkonna kõrghaljastatud maa-alal säilib hõre hoonestustihedus, mis on loodusele vähem koormav.

6. Kruntide moodustamine

Katastriüksuse jagamist ei teostata ja piire ei muudeta.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmetel on kinnistul registreeritud puurkaev (koodiga 221352664), elamu (koodiga 121354228), abihoone (koodiga 121354230) ja grillmaja (koodiga 121354231). Hoonetele ja puurkaevule on ehitusload väljastatud. Lisaks on rajatud kinnistule juurdepääsutee ja elektriliitumine. Detailplaneeringu menetlusega soovitakse muuta ehitusõigust hoonete parameetrite osas järgmiselt:

elamu suurim ehitisealune pind 400 m², kõrgus maapinnast kuni 9,5 m

abihoone suurim ehitisealune pind 150 m², kõrgus maapinnast kuni 6,0 m.

Projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooned ja rajatisi. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Piirded rajada vajadusel, soovitatavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Olemasolevalt on rajatud kiviaiad. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 600 m², sh. olemasolevad 0 m² (hooned ehitusjärgus).

Hoonete maksimaalne arv krundil on 4 - eluhooned 1, abihooned 3.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb Orissaare-Leisi-Mustjala teelt läbi munitsipaalomandis oleva Jaani tee ja Suure-Petri kinnistul asuva eratee. Juurdepääsutee planeeritava hoonestusalani peab

vastama Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, õuelalal peab olema võimalus päästetehnika ja elamut teenindava transpordi manööverdamiseks. Parkimine lahendatakse õuealal.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava hoonestusala veevarustuseks on rajatud puurkaev. Reovete kanaliseerimiseks planeeritakse reoveepuhasti imbväljakuga ja vajadusel reovee kogumismahuti.

10. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks on rajatud võrguühendus ja sõlmitud liitumisleping. Alternatiivsete lahendustena võib kasutada taastuenergiat (näit. päikeselaneelid katustel). Elektripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

11. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.