

Manniva küla Tammenõlva detailplaneering

Ülle Kunnus <ylle.kunnus@gmail.com>

4. november 2022 16:48

Saaja: Ly Renter <Ly.Renter@muinsuskaitseamet.ee>

Tere.

Muinsuskaitseameti poolt on Manniva küla Tammenõlva detailplaneering kooskõlastatud 02.07.2021 (Nr 40882) 02.07.2021).

Planeeringut pole veel kehtestatud, Teiepoolse kooskõlastuse järgselt on tehtud planeeringus mõned allpoolloetletud muudatused.

Informeerime, et maaomanik on tellinud uue peahoone ehitusprojekti (planeeringujoonisel pos 04) kaldaastangupealse endise taluhoone asukohta, sj on arvestatud vajadusega kaldastangusse seadusliku aluseta kaevatud süvend kinniehitada).

Kooskõlastatud hoone lubatavateks ehitusmahtudeks oli:

Hoonestusalal "L" uue peahoone (pos. 04) ehitamiseks kasutada lubatud ala kaldaastangu pealsel maa-alal kuni endise kaldastangu astangu esiserva jooneni:

Planeeritud ehitisealune pind maksimaalselt kuni 400m², lubatud on ehitada 2 maapealset + 2 maa-alust korrust. Hoone maksimaalne lubatav kõrgus on 8,5m kaldaastangu pealsest hoonega külgnevast planeeritavast maapinnast. Ka praegu projekteeritud hoone vastab neile ehitusmahtude näitajatele. Hoonestusala L enda gabariite on õuealal maismaa suunas pikendatud, et oleks võimalik kavandatud hoone paremine maastikku paigutada ning olemasoleva hoonestusega ansamblisse siduda..

Lisaks oli kooskõlastatud lahenduses kavandatud **hoonestusala "M"** kaldaastangu ülaserava joonest mere poole jäävale maa-alale peahoone põhjapoolse otsaga külgnevale maa-alale *tugimüüride, maastikutreppide ja maa-aluste rajatiste (pos. 21) ehitamiseks kuni 120m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrguse 1 korruselise mahuna.* Käesoleva muudatusega kavandatakse peahoone põhjapoolse otsaga külgnevale hoonestusalale ehitusõigust tugimüüride, maastikutreppide ja nõlvasiseste ehitiste rajamiseks kuni 120m² ehitisealusel pinnaga, maksimaalselt kõrgusega kuni 5m nõlva jalamil tasapinnast 1 korruselise mahuna, sealjuures ehitised ei tohi ulatuda väljapoole endisest, praeguseks likvideeritud nõlva tasapinnast, st hoonestusalale M ei ole lubatud rajada hoonestusalaga M selle edela ja kaguservas külgneva nõlva mõttelisest tasapinnast väljaulatuvaid ehitisi.

St. Hoonestusalal L ja M on lubatavad ehitusmahud on jäänud kooskõlastatud mahtudega võrreldes sisuliselt samaks, kuid lisatud on täpsustusi, et välistada hilisemaid terminoloogilisi vaidlusi, kas nõlva sisse ehitatav ehitise maht lugeda maapealseks korruseks (sissepääs nõlva jalamilt on maa-pealsel ala) või maa-aluseks korruseks (paikneb nõlva sees, peahoone -2 keldrikorrusega samas tasapinnas).

Planeeringus on varasematele hoonestusaladele lisatud rannaniitu hooldavate lammaste varjualuseks (majandushoone) rajamiseks **hoonestusala "Ü"**, paikneb kaldaastangu jalamil, väljaspool ehituskeeluvööndit, lubatav maksimaalne katusekõrgus jääb nõlvast madalamale ning kasutada tuleb ehitustehnilisi võtteid, mis välistavad nõlva kahjustamist.

Kas oleks vajalik planeering Muinsuskaitseametiga uuesti kooskõlastada?

- 1.) Hoonestusaladel M ja L on ehitusõiguse jäänud samadesse mahtudesse, lisatud illustratiivne joonis vastavalt uuele peahoone projektlahendusele.
- 2.) Planeeringusse on lisandunud üks täiendav ehitis - loomade varjualuse ehitamise võimalus hoonestusalal "Ü",
- 3.) Hoonestusalale N on lubatud ehitada kuni 5 kämpinguhoonet + 2 neid teenendavat abihoonet. Kooskõlastatud planeeringus oli 5 kämpinguhoonet. Hoonestusalale N lubatud summaarne ehitistealune pind jt näitajad on jäänud samaks, st muutunud on ainult hoonete arv (+2 abihoonet)
- 4.) Hoonestusala K ja sinna ehitada lubatud varikatuse ehitusalust pinda on suurendatud kuni 220m² (oli 100m²), teised näitajad on jäänud samaks
- 5.) Nõlvale on seadusliku aluseta rajatud terrass - pos 23
- 6.) Tiigi 1 juurde on lubatud ehitada <20m² abihoone

Muus osas pole planeeringu põhilahenduses muudatusi tehtud.

Lisatud on planeeringuala skeem, põhijoonis koos ehitusõiguste tabeliga, seletuskiri ja peahoone ehitusprojekt kui illustreeriv materjal.

9 manust



06_Tammenolva peamaja vaade Nord.png
923K



07_Tammenolva peamaja vaade nolva alt.png
1473K



04_Tammenolva peamaja vaade South.png
401K



05_Tammenolva peamaja vaade West.png
521K

 **Lisa13_planeeritava hoonestuse ülevaateskeem.pdf**
739K

 **DP-04B_planeeritud_ehitus6igused_4nov2022.pdf**
4958K

 **DP-04D_planeeritud_ehitus6igused_4nov2022.pdf**
303K

 **Tammenõlva_DP_seletus_4nov2022.pdf**
1318K

 **Tammenõlva_DP_tiitelleht.pdf**
320K