

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS JA NUMBER	Kõutsi II detailplaneering (Kõutsi katastriüksus Tirbi külas, katastriüksuse tunnus 59201:005:0594). PlanID Saaremaa vallas: DP-21-023 Maa-ametis: 101392
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Gutman & Gutman OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: selgitada 1 elamu ja 1 abihoone ehitamise ehitusõiguse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkus. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 4,7 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Pihntla valla rannaala üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: 100% maatulundusmaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 L-Est 97 koordinaatsüsteemis ja kõrgussüsteemis EH 2000. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Pihntla valla rannaala üldplaneeringuga: <ul style="list-style-type: none"> • Juhtotstarvet ei ole määratud. • Endises Pihntla vallas rannaalal jääb elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. • Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega. • Rannaalale ehitatavad ehitised peavad olema ka mere poolt vaadates visuaalselt esteetilised. • Kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui üldplaneeringuga või ehitusmäärusega pole määratud teisiti. • Pihntla valla rannaala üldplaneeringuga määratakse elamukrundi suuruse piirang, et tagada piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale

	<p>omast ilmet ning vältida tiheasustatud alade teket rannaalal: Pihtla vallas sätestatakse elamukrundi suuruseks rannaalal reeglina 1 ha, mis saab ehitusõiguse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elamukrundi miinimum laius ei tohi olla kitsamas suunas alla 50 m ja kahe maja miinimumkaugus alla 100 m. • Planeeringuala asub väärtuslikul maastikul. <p>OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub</p>
5. UURINGUD	<p>Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.</p>
6. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: moodustatakse 2 eraldi maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust, millest ühele kaalutakse ehitusõiguse andmist.</p> <p>KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: ehitusõigusega krundile vastavalt hoonestusala suurusele osaliselt väikeelamumaa, osaliselt haljasmaa. Katastriüksuste sihtotstarbed mõlemal moodustataval katastriüksusel 100% maatulundusmaa.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: 2 (1 elamu ja 1 abihoone)</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: lubatud suurim ehitisealne 270 m²</p> <p>KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, hoonestusala määrata minimaalses ulatuses, katastriüksuse kõrgemale ja hõredama puistuga alale. Detailplaneeringu algatamise taotluse juures olevale eskiislahendusele märgitud planeeritud hoonestusala ulatus ei ole põhjendatud.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ±0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: hoone põhimaht viilkatusega lähtuvalt lähinaabri Liiva hoonestusest</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: välisviimistluses keelatud imiteerivad materjalid</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: -</p> <p>SERVITUUDIALAD: läbi Kõutsi katastriüksuse tagada juurdepääs Liiva katastriüksusele, detailplaneeringuga näha ette juurdepääsuservituudi seadmine Kõutsi katastriüksusele juurdepääsuks.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: määrata vajadusel planeeringuga</p> <p>JURDEPÄÄSUD KRUNDILE: Vaivere-Vätta kõrvalmaanteelt nr 21136 Vanamõisa-Laheküla kohaliku maantee nr 5920004 kaudu, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt lahendada servituudiga, avalik huvi puudub.</p> <p>TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Piirdeaeda mitte kavandada. Õueala kujundada minimaalselt hoonestusala ulatuses, puude ja põõsaste eemaldamine lubatud vaid hoonestusalal, väljaspool hoonestusala säilitada maksimaalselt looduslik taimestik ning puud ja põõsad.</p>

7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt planeeringuga. Veevarustus lahendada puurkaevu baasil. Põhjavesi võib piirkonnas olla raua- ja kloriidirikas.		
	REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada lokaalselt planeeringuga. Planeeringu ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Reoveekäitluse lahendamiseks võib kasutada kogumismahutit või omapuhastit imbsüsteemiga, sellisel juhul on nõutav bioloogiline reoveepuhastus (mis ei toimi hoone hooajalisel kasutamisel). Omapuhasti imbsüsteemi ja puurkaevu vaheline vähim kaugus 60 meetrit.		
	SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga		
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	+	Päästeamet	
	+	Keskkonnaamet	
	+	menetlusosalised	
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“ vt http://delta.andmevara.ee/saaremaa_vald/dokument/3076812		
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“		
	ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.		
	Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.		
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:		
	+	SELETUSKIRI	
	+	ASENDISKEEM	
	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	
	+	PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.	
	+	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	
	+	LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavadetus	
	10. PLANEERINGU ESITAMINE	DETAILPLANEERING ESITADA:	
		+	ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.
+		AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	

	+	KEHTESTAMISEKS paber kandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetluseta-pide tegelikust ajakulust).	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algamisest.	
	DP algatamine	47. nädal 2021
	DP eskiislahenduse koostamine	48. nädal 2021-6. nädal 2022
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva+teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	15.-16. nädal 2022
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	21. nädal 2022
	DP avalikustamine	30 päeva+teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	31.-32. nädal 2022
	DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	43. nädal 2022