

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Männi detailplaneering</b> Hõlmab Männi (katastritunnus 55001:001:0424) katastriüksust Hindu külas Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-010
<b>2. ALGATAJA</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Instrutek OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine põllumajanduslike tootmishitiste ja kauplus-kohviku püstitamiseks, katastriüksusele osaliselt äri- ja tootmismaa määramine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1,7 ha. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneering on kooskõlas kehtiva Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga.
<b>4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL</b>	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: 100% maatulundusmaa. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: mõõtkavas 1:500. Detailplaneering koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+. Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, kehtestatud 12. oktoobri 2005. a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 141. Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“. Transpordiameti 30.03.2024 kiri nr 7.2-2/24/3724-2 ja 15.09.2024 kiri nr 7.2- 2/23/19301-2. kättesaadav <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a> OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub.
<b>5. UURINGUD</b>	Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringu- lahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
<b>6. EHTUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED</b>	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntimist ei planeerita. KRUNTIDE KASUTAMISE SIHTOTSTARBED: katastriüksusele määrata sihtotstarbed vastavalt planeeritavale - osaliselt tootmismaa, ärimaa ja maatulundusmaa. Tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbe % võiks olla vastavalt hoonestusala suurusele (5% täpsusega) LUBATUD SUURIM EHITESTE ARV KRUNTIDEL: maksimaalselt 6 hoonet, detailplaneeringus määrata ka 0-60 m <sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hooned. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. Lähtuvalt hoonestuse struktuurist ja hoonete suurustest on taotluses toodud 1600 m <sup>2</sup> ehitisealust pinda liiga palju. Detailplaneeringus välja tuua ühe hoone

	<p>maksimaalne ehitisealune pind, et vältida liialt massiivsete hoonete kavandamist.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Võimalusel tagumist (lõunapoolset) hoonestusala suurust vähendada (taotluse kohaselt ligi pool katastriüksusest hoonestusala). Kaaluda teepoolse hoonestusala nihutamist teekaitsevööndist väljapoole.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE <math>\pm 0.00</math>/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: detailplaneeringus määrata hoonete arhitektuursed tingimused (ehitisealused pinnad, kõrgused, katusetüübid/-kalded, materjalid jne). Maantee poolne hoone kavandada kaasaegses kvaliteetses arhitektuurikeeles.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: -</p> <p>JUURDEPÄÄS KRUNDILE: olemasolev juurdepääs katastriüksusele avalikult kasutatavalt Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteelt (nr 21129). Uue planeeritava juurdepääsu rajamisel arvestada Transpordiameti seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks, mis tuleb lisada planeeringu juurde. Avalikule teele pääs kooskõlastada Transpordiametiga, vajadusel seada naaberkatastriüksusega servituut.</p> <p>TEED: uue juurdepääsutee planeerimisel Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteelt (nr 21129) arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga ja maastikuelementidega (kraavid, metsa-alad, kiviaiad jms) ning nende funktsioonidega (liigniiskuse juhtimine, puhveralad jms). Maantee kaitsevööndi ulatuses ja kahe hoonestusala vahele näha ette haljaspuhvri (metsa) säilitamine, metsamaa kõlvik peaks suuremas osas säilima. Detailplaneeringus kajastada haljastuse ja heakorra põhimõtted seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Detailplaneeringus määrata nii kogu planeeringuala kui ka hoonestusalade haljastuse põhimõttelised lahendused, lähtudes planeeringus seatud ruumieesmärkidest. Sätestada, et uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Looduskaitsetelised kitsendused puuduvad.</p>
	<p>JÄÄTMEKÄITLUS: tagada jäätmete liigiti kogumine kinnistul. Biolagunevad jäätmed on soovitatav kompostida kohapeal. Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite</p>

	<p>regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringset tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki überpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus.</p> <p>Kui kinnistuni viib pinnaste, siis lisada seletuskirja info, et juhul kui ca 26 tonni kaaluval jäätmeveokil puudub kinnistule juurdepääs regulaarse jäätmeveoteenuse osutamiseks, on kinnistu omanikul tulevikus kohustus jäätmemahuti tühjendamiseks ise suurema tee äärde välja tuua.</p>					
<b>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</b>	<p>VEEVARUSTUS: veevarustus lahendada 2022.a. rajatud puurkaevu (nr 66379) baasil.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: põhjavesi on kaitsmata (pinnakatet ca 0,3 m). Taotluses planeeritud kaks eraldi reoveesüsteemi ei ole otstarbekas. Bioloogiline reoveepuhastus ei toimi ainult kasvuhoone tootmisvee baasil, vaja on lisada kauplus-kohviku reoveed. Bioloogilise reoveepuhastuse toimimiseks ei tohi tekkida pikemaid reovee pealevoolu katkestusi.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SOOJARVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p>					
<b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b>	<table border="1"> <tr> <td>+ Transpordiamet</td> </tr> <tr> <td>+ Päästeamet</td> </tr> <tr> <td>+ Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td>+ Katastriüksused: Metsa (katastritunnus 55001:001:0423), Arilase (katastritunnus 71401:001:1053), Kuuse (katastritunnus 55001:001:0422), Tagu (katastritunnus 55001:001:0827), Vana-Oidika (katastritunnus 55001:001:0340), 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee (katastritunnus 55001:001:0404).</td> </tr> <tr> <td>+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+ Transpordiamet	+ Päästeamet	+ Elektrilevi OÜ	+ Katastriüksused: Metsa (katastritunnus 55001:001:0423), Arilase (katastritunnus 71401:001:1053), Kuuse (katastritunnus 55001:001:0422), Tagu (katastritunnus 55001:001:0827), Vana-Oidika (katastritunnus 55001:001:0340), 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee (katastritunnus 55001:001:0404).	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+ Transpordiamet						
+ Päästeamet						
+ Elektrilevi OÜ						
+ Katastriüksused: Metsa (katastritunnus 55001:001:0423), Arilase (katastritunnus 71401:001:1053), Kuuse (katastritunnus 55001:001:0422), Tagu (katastritunnus 55001:001:0827), Vana-Oidika (katastritunnus 55001:001:0340), 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee (katastritunnus 55001:001:0404).						
+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)						
<b>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</b>	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a></p> <p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</p> <p>ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisestuse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</p> <p>Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Lisaks planeeringulahenduse vastavust alal kehtivale üldplaneeringule.</p> <p>Detailplaneeringu joonised koostada pävakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile.</p> <p>Detailplaneeringu kehtestatavad kihid tuleb vormistada vastavalt määrusele „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”</p> <p>Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</p>					

		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:	
	+	SELETUSKIRI	
	+	ASENDISKEEM	
	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnoorkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	
	+	PÕHIJOONIS + tehnoorkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvööndi joonis	
	+	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	
	+	LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus	
<b>10. PLANEERINGU ESITAMINE</b>		DETAILPLANEERING ESITADA:	
	+	ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis.	
	+	AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	
	+	KEHTESTAMISEKS paber kandjal üks eksemplar, digitaalsel kandjal pdf ja dwg formaadis.	
<b>11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA</b> (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
		DP algatamine	16. nädal 2024
		DP lahenduse koostamine	17. nädal - 32. nädal 2024
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	38. nädal 2024
		DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	47. nädal 2024
		DP kehtestamine	50. nädal 2024