



LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Saare maakonnas Torgu vallas Mäebe külas
Ranniku kinnistul

1. LÄHTEANDMED

- 1.1. Saare maakonnaplaneering.
- 1.2. Torgu valla rannaalade osaüldplaneering (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.01.2006.a määrusega nr 1-1/2).
- 1.3. Torgu valla ehitusmäärus.
- 1.4. Planeerimisseadus.
- 1.5. Katastriüksuse plaan.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

- 2.1. Detailplaneeringu koostamise ülesanne on Ranniku kinnistu ehitusõiguse määramine üksikelamu ehitamiseks, hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha ning servituutide vajaduse määramine ning ettepaneku tegemine ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Ranniku kinnistu, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa number 1009134, pindala on 4,46 ha, sihtotstarve maaltulundusmaa (100%) ning katastritunnus 80701:002:0266.
- 3.2. Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu kohaselt asub planeeritav Ranniku kinnistu Mäebe külas hajaasustusega alal Läänemere ääres ning kogu ulatuses ranna 200 m laiuses piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Planeeritaval alal asub veel 5,30 m² ulatuses Kura kurgu hoiuala, mis on aga veeala (meri) ja arendustegevust seal ei planeerita.
- 3.3. LKS § 38 lõike 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Erandid, mille puhul ehituskeeld ei laiene, on toodud LKS § 38 lõigetes 4 ja 5.
- 3.4. Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.
- 3.5. Planeeritav kinnistu piirneb Vabuiaia (80701:002:0258), Allinga (80701:002:0269), Koskla (80701:002:0412) ja Mereranna (80701:002:0265) katastriüksustega.
- 3.6. Ranniku kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistu on hoonestamata ja uusehituseks vajaminevad kommunikatsioonid puuduvad. Kinnistul asub endise Ranna talu hoone vundament.

4. NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 4.1. Esitada situatsiooniskeem (M 1:10 000 või M 1:5000).
- 4.2. Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta aktuaalne digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan, millele on kantud ka minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeritava kinnistu piire olemasolevate katastriüksuse piirid, kõrghaljastus, juurdepääsuteed, kõik kitsendatavad objektid ja piiranguvööndid ning naabruses olevad hooned. Mõõtkava valida selline, et planeeringulahendus oleks arusaadav (1:500 või 1:1000). Kõrgused anda Balti süsteemis.
- 4.3. Detailplaneeringu vormistamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. a välja antud "Planeeringute leppemärgid" esitatud leppemärke ja lähtuda trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks”
- 4.4. Detailplaneeringuga määrata: krundi hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused so katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast); ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad, liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimine; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

- 4.5. Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
 - 4.5.1. hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv ja paigutus jm);
 - 4.5.2. kitsendused hoonetele (korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused maapinnast);
 - 4.5.3. hoonete välisviimistlus (laudis, tellis, betoon, krohv, palk jm);
 - 4.5.4. krundi piirid.
- 4.6. Detailplaneeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, reovesi, side) varustamise lahendus.
- 4.7. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.8. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.9. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

5. NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1. Planeeringu koostaja kaasab koostööks planeeringu koostamisse ka planeeringuala naabrid ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada.
- 5.2. Detailplaneering kooskõlastada Päästeameti ja Keskkonnaametiga (PlanS §17 lg 3) ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse määrab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule maavanem.
- 5.3. Originaalkooskõlastused võtta ühe eksemplari joonistele. Joonistel peavad olema lõplikud originaalkooskõlastused, st kooskõlastajad on kooskõlastanud kehtestatava lahenduse.
- 5.4. Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõte kehtivast Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused.
- 5.5. Kuna detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.
- 5.6. Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 5.7. Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest, millistes on avalikkust informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 5.8. Planeeringu avalik arutelu toimub Torgu vallamajas ja viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.
- 5.9. Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta; lähteandmed, olemasoleva olukorra analüüs ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud otsused ja muud koostatud dokumendid; planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped ning muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).
- 5.10. Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa, 2) joonised, 3) lisad.
- 5.11. Planeering esitada Torgu Vallavalitsusele menetlemiseks kahes eksemplaris.
- 5.12. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada Torgu Vallavalitsusele detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri digitaalselt.
- 5.13. Ehituskeeluvööndi vähendamine on eraldiseisev menetlusprotsess ja seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas võtab Keskkonnaamet pärast detailplaneeringu PlanS § 18 kohast vastuvõtmist ning Keskkonnaametile esitamist LKS § 40 lg 4 p 2 alusel.
- 5.14. Detailplaneering esitada Torgu Vallavalitsusele enne kehtestamise otsuse tegemist kolmes eksemplaris paber kandjal ja ühes eksemplaris elektronkandjal (CD-I).

Lähteseisukohad koostas

Tiia Kluge
Torgu valla ehitus- ja maanõunik
telefon 4570450
maa@torgu.ee