

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Haldi, Kallase ja Mere detailplaneering (Haldi (48301:001:0487), Kallase (48301:001:0486) ja Mere (48301:001:0485) katastriüksustel. PlanID Maa-ametis: 98132 Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-21-008
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Saare Kinnistud OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksustele ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks, kruntide 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. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 7,9 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga laiendatakse üldplaneeringu suvilate ja puhkehaljasmaa juhtotstarvet praeguse puhke-haljasmaa juhtotstarbega alale, mis ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe ulatuslik muutmine.
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: 100% maatulundusmaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 L-Est 97 koordinaatsüsteemis ja kõrgussüsteemis EH 2000. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Ninase poolsaare üldplaneeringu tingimustega: <ul style="list-style-type: none">• ehitusõigust taotleva krundi suurus peab olema vähemalt 5000 m²;• suvilate ja väikeelamute korruselisus maksimaalselt 1,5;• hooned võivad olla kuni kahepereelamud;• suvila või elamu ehituseks võib lageraiet teostada maksimaalselt 30x30 meetri suurusel alal;• raieliikideks ülejäänud alal võib olla valikraie - maks. 10% tagavarast; harvendusraie - maks. 15% tagavarast; sanitaarraie.• rajatavad teede (trassid) laiuslega kuni 3 m ja teede (trasside) vahemaa peab olema minimaalselt 20 meetrit;

	<ul style="list-style-type: none"> • tuleoahu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida, okaspuude vahele kultiveerida lehtpuid; • ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu pilliroog, sindel ja katusekivid katustel; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes; sokliosa looduslikust kivist või betoonist; aknaraamid ja ukсед puidust. • kohalikud juurdesõiduteed ehitusaladeni ja väikeelamute õuedeni rajatakse üldjuhul piki krundipiire maaomanike poolt (Vaata ka 4.2.1). Soovitav on teede rajamisel järgida reljeefi ja haljastust, st. mitte teha neid sirgetena. Teede asukoht täpsustatakse ja servituudid kehtestatakse detailplaneeringute alusel, järgides käesolevat planeeringut ja omanikevahelisi kokkuleppeid vastavalt Asjaõigusseadusele. • Ehitusalad on mõeldud väikeelamute ja suvilate rajamiseks. Ehitusalad koos looduliku puhkehaljasmaaga kujundatakse raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusena looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada 30 % krundi piirides kasvava metsa mahust. <p>OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub</p>
5. UURINGUD	<p>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.</p>
6. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>TERRITOOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntideks ei jaotata KRUNDI SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNDIL: 3 (1 elamu ja 2 abihoonet, kaasa arvatud 0-60 ruutmeetrised hooned, kui neid soovitakse püstitada). LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, hoonestusalad maksimaalselt 30x30 meetrit, arvestada ranna ehituskeeluvööndiga. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: maksimaalselt 2 HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: elamu maksimaalselt 8 meetrit, abihoonet maksimaalselt 6 m HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ±0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused. KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga. VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga, ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu: pilliroog, sindel ja katusekivid katustel; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes; sokliosa looduslikust kivist või betoonist; aknaraamid ja ukсед puidust. KRUNDI PIIRID JA PIIRDED: piiretena tuleb eelistada kivi-, hirs-, lattaedu. piirdeaedade kavandamisel on lubatud kiviaiad, kuid pigem piirdeaedasid mitte kavandada (privaatsust luua haljastusega). EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele. LAMMUTATAVAD EHTISED: - SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga, detailplaneeringus lahendada Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt juurdepääsu tee kasutamine. KOHUSTUSLIKUD EHTUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga. JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs Tõlli-Mustjala-Tagaranna</p>

	<p>riigimaanteelt planeeringualale lahendada planeeringuga. Võimalusel kasutada juurdepääsuks olemasolevaid teid: Tagaranna-Jaha-Merise 4830159 ja Kordoni tee 4830156. Juurdepääs planeeringualale soovituslikult ühildada piirneva Astangu detailplaneeringu lahendusega (kehtestatud 2009). Kui on vaja rajada uusi teid, siis need kavandada katastriüksuste piiridele. Kui planeeringualale kavandatakse juurdepääs Mäemetsa kinnistu poolt, siis kogujatee võiks planeerida avaliku teena eeldusel, et arendaja ehitab valmis projektikohase tee ja annab vallale üle.</p> <p>TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires, lahendada vastavalt EVS 843:2016 parkimismäärustele.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: planeerida asukoht liigiti kogutud jäätmete mahutitele, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee ca 26 tonnisele jäätmeveokile regulaarse jäätmeveoteenuse osutamiseks.</p>								
<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt planeeringuga.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada lokaalselt planeeringuga.</p> <p>Piirkond asub kaitsmata põhjaveega alal. Heitvee immutamisel pinnasesse on nõutav reovee bioloogiline puhastamine. Reoveekäitluse kavandamisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest, muuhulgas reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas, arvesse võtta kinnistu reoveetekompleksi iseloomu, looduslikke olusid, kinnistuga seotud kitsendusi ning piiranguid. Kui elamuid kasutatakse hooajaliselt ja reoveetekompleksi iseloom on ebaühtlane, ei võimalda see bioloogilise reoveepuhasti tõrgeteta ja ühtlast tööd ning sellisel juhul tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist. Omapuhastite planeerimisel lisada täiendavate abinõude kirjeldus, millega tagatakse bioloogilise puhastusprotsessi kestvus.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga</p>								
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="422 1350 464 1384">+</td> <td data-bbox="464 1350 1479 1384">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 1384 464 1417">+</td> <td data-bbox="464 1384 1479 1417">Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 1417 464 1451">+</td> <td data-bbox="464 1417 1479 1451">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 1451 464 1485">+</td> <td data-bbox="464 1451 1479 1485">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+	Päästeamet	+	Keskkonnaamet	+	Elektrilevi OÜ	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+	Päästeamet								
+	Keskkonnaamet								
+	Elektrilevi OÜ								
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)								
<p>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</p>	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“</p> <p>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</p> <p>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“</p> <p>ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</p> <p>Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala</p>								

	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 kirjavahetus
10. PLANEERINGU ESITAMINE	DETAILPLANEERING ESITADA:
	+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.
	+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
	+ KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.