

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Männituka detailplaneering (asukoht Sääre külas Männituka katastriüksusel tunnusega 80701:003:0739) PlanID Maa-ametis 103435, planeeringu nr Saaremaa vallas DP-22-001
2. ALGATAJA	Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja ja huvitatud isik: Gapfield & Bangmire OÜ Algataja ja koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine majutushoone ja kõrvalhoonete ehitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 2,6 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringule
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering ja selle teemaplaneering - asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringuga: <ol style="list-style-type: none"> 1. planeeringuala asub suuremal määral maatulundusmaa ja vähemal määral elamumaa juhtfunktsiooniga alal; 2. ranna ehituskeeluvööndit on vähendatud Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe maanteeni; 3. planeeringualal on väike osa pärandkoosluste alast; 4. ärimaad kõrvalfunktsioonina on reserveeritud elamumaade juhtfunktsiooniga reserveeritavatele maadele 20% ulatuses. <p>Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „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“. Naaberkinnistutel kehtivad detailplaneeringud: Kraavi (kehtestatud 30.10.2006) ja Uuelu ja Kadaka (kehtestatud 30.10.2006). Transpordiameti 20.12.2021 lähteseisukoht kirjaga nr 7.1-22128875-2. Keskkonnaameti 10.01.2022 seisukoht 6-2/21/26301-2 kättesaadavad www.saaremaavald.ee</p>
5. UURINGUD	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. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntideks ei jaotata</p> <p>KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: Ärimaa ja maatulundusmaa.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud alla 20 ruutmeetrist hooned, kui neid soovitakse püstitada.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga, järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, lubatud ei ole hooned projekteerida ega ehitada ranna piiranguvööndisse jääva riigimaantee teekaitsevööndisse (30 m).</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 ± 0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga, järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitekturseid lahendusi ja arvestada naaberkinnistutel kehtivate detailplaneeringutega.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Hooned projekteerida kaasaegse arhitekturse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: ---</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOOINED: ---</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt</p> <p>TEED: Planeeritava juurdepääsutee laius min. 4,5 m. Katendi liik siirdekate.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistu siseselt. Parkimine lahendada planeeringuala piires vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Planeeritav ala peab kujunema metsase ilmega ja loodusliku keskkonnaga koostoimiv elukeskkond. Hoonete ja teede rajamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga. Maksimaalses võimalikus ulatuses säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Ranna piiranguvööndis tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Keelatud on lageraie. Haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis. Põhjapool asuv lehtpuumets korrastada, likvideerida kuivad ja vanad puud ning puhastada metsaalune võsa. Ehitiste rajamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada. Uue haljastuse kavandamisel eelistada kodumaiseid piirkonnale omaseid puu- ja põdsaliike.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmehautitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p> <p>MUUD TINGIMUSED: Säilitada ning korrastada kinnistul asuv põhikaardijärgne kraavitus.</p>
---	--

	Üldplaneeringu kohase pärandkoosluse piiridega arvestada projekteerimisel – säilitada see osa planeeringust looduslikuna ja mitte kavandada sinna hoonestust.						
7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	<p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga lokaalselt. Piirkond asub soolaka põhjavee levikupiirkonnas, mistõttu võib puurkaevust saadav vesi olla ilma eelneva veetötluseta joogikõlbmatu.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: Kinnistu asub hästi/suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Reovee kohtkäitluse kavandamisel lähtuda põhjavee kaitsest, kinnistu looduslikest oludest ning kasutusaktiivsusest. Kui reoveekäitus on kavas lahendada omapuhastiga, juhtida ühte omapuhastisse kogu kinnistul tekkiv reovesi (mõistlik on sel juhul kavandada hoonestus kompaktsemalt). Omapuhasti kavandamisel lähtuda kehtivast kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJARVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>						
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr><td>+ Päästeamet</td></tr> <tr><td>+ Transpordiamet</td></tr> <tr><td>+ Keskkonnaamet</td></tr> <tr><td>+ Telia Eesti AS</td></tr> <tr><td>+ Elektrilevi OÜ</td></tr> <tr><td>+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td></tr> </table>	+ Päästeamet	+ Transpordiamet	+ Keskkonnaamet	+ Telia Eesti AS	+ Elektrilevi OÜ	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+ Päästeamet							
+ Transpordiamet							
+ Keskkonnaamet							
+ Telia Eesti AS							
+ Elektrilevi OÜ							
+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)							
9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</p> <p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</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 analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Lisaks planeeringulahenduse vastavust alal kehtivale üldplaneeringule.</p> <p>Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele geodeetilisele alusplaanile kõrgussüsteemis EH 2000. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.</p> <p>Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</p> <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <table border="1"> <tr><td>+ SELETUSKIRI</td></tr> <tr><td>+ ASENDISKEEM</td></tr> <tr><td>+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja</td></tr> </table>	+ SELETUSKIRI	+ ASENDISKEEM	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja			
+ SELETUSKIRI							
+ ASENDISKEEM							
+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja							

		krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	
	+	PÕHIJONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvõõndi joonis	
	+	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	
	+	LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus	
10. PLANEERINGU ESITAMINE		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, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.	
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □	
		DP algatamine	3. nädal 2022
		DP lahenduse koostamine	4. - 13. nädal 2022
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	15. nädal 2022
		DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	22. - 23. nädal 2022
		DP kehtestamine	24. nädal 2022