

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Männi ja Saare detailplaneering (osa Männi katastriüksusest tunnusega 48301:006:0043 ja osa Saare katastriüksusest tunnusega 48301:006:0044) Panga külas. Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-22-018 PlanID Maa-ametis: 108212
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Reedel Vara OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: elamukruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 8,7 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: kooskõlas kehtiva Mustjala valla külade üldplaneeringuga
4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARBED: 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: Mustjala valla külade üldplaneeringuga. Asub osaliselt maatulundusalal, osaliselt reserveeritud elamualal E2, osaliselt reserveeritud puhkealal P2. Arvestada reserveeritud elamuala E2 tingimusi (üldplaneeringu seletuskirja p 2.1.1): <ul style="list-style-type: none"> • Elamuala E2 on kavandatud uushoonestusele, mis on üleminekuks suurte maaüksustega hajusale asustusele. • Ehitiste arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused täpsustatakse projekteerimistingimustega või detailplaneeringuga. • Maaüksuse minimaalne laius kitsamas suunas ei tohi olla alla 50 m. • Minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 1,5 ha. OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub
5. UURINGUD	Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
6. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS olemasolevatest Männi ja Saare katastriüksustest jagatakse hoiualale jäävas osas 2 maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust ja ülejäänud osas kavandatakse planeeringualale 5 elamukrunti. Moodustatavatele katastriüksustele määrata uued lähiaadressid, mis võiksid olla seotud ajaloolise nimega (nt Männipõllu, Saaremetsa jne).

Lähiaadressi määramisel tuleb jälgida, et asustusüksuses ei paikneks juba samanimelisi katastriüksuseid.

KRUNDI SIHTOTSTARVE: krundi kasutamise sihtotstarve väikeelamumaa, katastriüksuste sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud alla 20 m² hooned ning 20-60 m² suurused hooned

LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga, sh alla 20 m² hooned ning 20-60 m² suurused hooned

KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, analüüsides ümbritsevat keskkonda, järgida tuleb tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kujasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist (4 m).

Planeeringualal ja planeeringualale viiva juurdepääsutee ääres asub II kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht. LKS § 55 lg 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud. Lähtuvalt eeltoodust kavandada hoonestusala ja ehitustegevus väljapoole kaitstavate taimeliikide kasvukohti ning käsitleda kasvukohtade säilimist ka planeeringulahenduse väljatöötamisel.

Hoonestusalade planeerimisel lähtuda olemasolevast looduslikust olukorrast, sh pinnase kõrgusest. Üldplaneeringuga määratud P2 juhtotstarbega alale hoonestusala mitte planeerida.

HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3

HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga

HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga

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.

Ruumiline lahendus (sealhulgas hoonestusala paiknemine) ning arhitektuursed ja ehituslikud tingimused määrata planeeringuga tulenevalt ümbritseva keskkonna analüüsist.

Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.

Arhitektuursete ja ehituslike tingimuste määramisel tuleb arvestada ka naaberkinnistul ja vahetus läheduses kehtivate detailplaneeringutega.

KRUNDI PIIRID JA PIIRDED: Olemasolevad kiviaiad säilitada/korrastada. Lähtuvalt naaberkinnistutel kehtivast detailplaneeringust muid piirdeid mitte kavandada.

EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele

LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga

SERVITUUDIALAD: vajalik juurdepääsu servituudi seadmise vajaduse määramine planeeringualale juurdepääsu tagamiseks, muud servituudid määrata vajadusel planeeringuga

KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: ei ole vaja määrata

	<p>JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs planeeringualale Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86 mööda olemasolevat eraomandis pinnasteed. Juurdepääsu tagamiseks tuleb planeeringus ette näha servituudi seadmise vajadus. Juurdepääsuteede planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Umbtee lõppu planeerida überpöörde koht pääste- ja teenindavale tehnikale.</p> <p>TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires, lahendada vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivile.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringu seletuskirjas tuua välja haljastuse rajamise, sh kõrghaljastuse, ja heakorra põhimõtted.</p> <p>Seada täpsemad tingimused kõrghaljastuse raietegevusele (seletuskirjas ja joonisel). Kõrghaljastust tohib likvideerida vaid hoonete ja teede vahetel ehitusalal. Keelatud on lageraie. Hoonete, rajatiste ja teede projekteerimisel eelistada lagedamaid alasid, et säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.</p> <p>Hoonestamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga, maastiku iseärasuste ning olemasoleva kõrghaljastusega.</p> <p>Uushaljastuse rajamisel kasutada piirkonna looduskeskkonnale omaseid liike. Kuna tegemist on loodusliku metsamaaga, siis hoonete planeerimisel tuleb tagada ala võimalikult loodusliku keskkonnaga koostoimiv elukeskkond ja metsane ilme.</p> <p>Kõikidel kinnistutel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud kõikidele kinnistutele piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki überpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus.</p>								
<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt planeeringuga Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Veevarustus lahendada igal kinnistul eraldi puurkaevu baasil.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada lokaalselt planeeringuga. Reoveekäitluse lahendamiseks on järgmised variandid:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kogumismahutid, 2. bioloogiline reoveepuhastus koos imbsüsteemiga. Bioloogiline reoveepuhastus on võimalik vaid püsiva elamise ja püsiva elektriühenduse korral. <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga</p> <p>TÄNAVAVALGUSTUS: lahendada planeeringuga</p>								
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">+</td> <td>Päästeamet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Elektrilevi OÜ (kui kavandatakse liitumist elektrivõrguga)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+	Päästeamet	+	Keskkonnaamet	+	Elektrilevi OÜ (kui kavandatakse liitumist elektrivõrguga)	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+	Päästeamet								
+	Keskkonnaamet								
+	Elektrilevi OÜ (kui kavandatakse liitumist elektrivõrguga)								
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)								

9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt http://delta.andmevara.ee/saaremaa_vald/dokument/3076812
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile
	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 kirjavahetus
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.