

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Ranniku detailplaneering (Ranniku katastriüksus Pahapilli külas, katastriüksuse tunnus 48301:006:0456). Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-014
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Usaldusühing Propriete (esindaja Veiko Kallas) ja Evelin Kuusik ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine elamu/suvila ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja kinnistusesise juurdepääsutee ulatuses PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 3,5 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Mustjala valla külade üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 L-Est 97 koordinaatsüsteemis ja kõrgussüsteemis EH 2000. Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt. Tagada Ranniku katastriüksusel asuva riikliku geodeetilise punkti 4644 (Varese _sadadam01) säilimine. Planeering kooskõlastada Maa-ametiga. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+ Mustjala valla külade üldplaneering 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“ Keskkonnaameti 26.04.2023 kiri nr 6-5/23/6314-2. Rahandusministeeriumi 24.04.2023 kiri nr 15-3/2322-2. kättesaadavad www.saaremaavald.ee OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub
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.
6. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntideks jaotamist ei planeerita. LUBATUD KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud alla 20 m ² hooned. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga

<p>KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, analüüsides ümbritsevat keskkonda, ala looduslik ilme säilitada maksimaalsel määral.</p> <p>Hoonestusala kavandada külatee lähedusse (maaüksuse lõunapoolsesse külge maakeldri lähedusse), kuna külahoonestus asub kõik pigem tee ääres.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS ja KORRUSELISUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE $\pm 0.00/$ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p> <p>ARHITEKTUUR JA VÄLISVIIMISTLUS: 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.</p> <p>KRUNDI PIIRID JA PIIRDED: Tuleb tagada juurdepääs kallasrajale, vältida tuleb kinnistu tarastamist.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga</p> <p>JUURDEPÄÄS KRUNDILE: Juurdepääs planeeringualale on avalikult Vareseanna teelt mööda Uuela (katastritunnus 48301:006:0209), Tänav (katastritunnus 48301:006:0208) ja Pahapilli-Ranna (katastritunnus 48301:006:0519) katastriüksustel kulgevat mitteavalikku Panga-Varese teed. Juurdepääs tagada servituutidega. Panga-Varese teel 4830100 puudub avaliku tee potentsiaal.</p> <p>TEED: määrata planeeringuga. Arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Teel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Detailplaneeringuga täpsustada haljastuse ja heakorrapõhimõtteid. Hoonete ja teede rajamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga. Eksisteeriv kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Planeeringuga planeerida loodusliku ilmega elukeskkond ning sh täpsustada tingimused raietegevusele kõrghaljastuse säilitamiseks. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasolevaga ning haljastuse rajamisel arvestada piirkonna looduskeskkonnale sobilike puu- ja põõsaliikidega.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutite peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p>
--

<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</p> <p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus).</p> <p>Lisada seletuskirja nõuded kohalikult teelt mahaõidu rajamiseks:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti asendiplaanil näidata mahaõit kinnistule Panga-Varese teelt (tee nr 4830100), teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms. 2. Ristumiskoha rajamisel tuleb lähtuda mahaõidu tüüpjooniste Tüüp I-st. 3. Tagada ristumiskohas sademevete ärajuhtimine teede katetelt ja muldkehast. 4. Ristumiskohal tagada majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteed projekteerimismid“ (edaspidi Normid) kohased nähtavuskaugused (punkt 5.2.7), kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). 5. Ehitustööde teostamise järgselt tagada teekatete ja teega külgneva ala korrastamine. Ristumiskoha ehitamisel taastada vallatee katted, muldkeha nõlvus, teepeenrad kindlustada purustatud kruusa või killustikuga ja nõlv kindlustada kasvupinnasega. 6. Ristumiskoha ehitamisel tagada liiklusohutus, järgides MTM määrust nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“. 7. Ristumiskoha ehitamise kulud kannab huvitatud isik. <p>VEEVARUSTUS: Veevarustus lahendada uue puurkaevu baasil.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: Kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Reoveekäitluse lahendamiseks on järgmised võimalused:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kogumismahuti paigaldamine; 2. Septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine pesuvetele, WC suunatakse eraldi kogumismahutisse; 3. Bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine. Kasutatav regulaarselt kasutatava suvila või elamu korral. <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: Planeeritav elamu/suvila asukoht on ümbritsevast maapinnast madalama lohu põhjaosas, lohu kagunurka suubub naaberkinnistult Tänavaga algav kraav. Lohu põhjapoolsest osast väljub kraav mere poole. Ehitustegevusega mitte takistada vee liikumist ja tekitada soostumist.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJARVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>VÄLISVALGUSTUS: määrata planeeringuga</p>												
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Päästeamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Maa-amet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Rahandusministeerium</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Planeeringuala piirinaabrid: Merevaike (katastritunnus 48301:006:0207), Randle (katastritunnus 48301:006:0188), Tänavaga (katastritunnus</td> </tr> </table>			+	Päästeamet	+	Keskkonnaamet	+	Maa-amet	+	Rahandusministeerium	+	Planeeringuala piirinaabrid: Merevaike (katastritunnus 48301:006:0207), Randle (katastritunnus 48301:006:0188), Tänavaga (katastritunnus
+	Päästeamet												
+	Keskkonnaamet												
+	Maa-amet												
+	Rahandusministeerium												
+	Planeeringuala piirinaabrid: Merevaike (katastritunnus 48301:006:0207), Randle (katastritunnus 48301:006:0188), Tänavaga (katastritunnus												

	48301:006:0208) ja Pahapilli-Ranna (katastritunnus 48301:006:0519) Juurdepääsutee osas: Uuela (katastritunnus 48301:006:0209), Tånava (katastritunnus 48301:006:0208)	
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)	
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama kehtivale Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja olema kontrollitud planeeringute andmekogus PLANK. 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	
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500	
	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. Lisaks planeeringulahenduse vastavust alal kehtivale üldplaneeringule.	
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.	
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:	
	+ SELETUSKIRI	
	+ ASUKOHASKEEM	
	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	
	+ PÕHIJOONIS + 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 digitaalselt pdf formaadis.
	+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.	
	+ KEHTESTAMISEKS paber kandjal üks eksemplar, digitaalselt pdf ja dwg formaadis.	
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt)	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □	
	DP algatamine	21. nädal 2023
	DP eskiislahenduse koostamine	22. - 35. nädal 2023
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	44. – 45. nädal 2023
	DP kooskõlastamine ja esitamine	30 päeva

detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust)	arvamuse avaldamiseks	
	DP vastuvõtmine	4. nädal 2024
	Ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile	30 päeva
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	13. - 14. nädal 2024
	DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	35. nädal 2024