

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Pärna detailplaneering</b> Hõlmab Upa külas Pärna katastriüksust (katastritunnus 71401:001:3784). Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-012
<b>2. ALGATAJA</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Raul Kask ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: planeeringuala kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 7,3 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule
<b>4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL</b>	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, 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“. kättesaadavad <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>
<b>5. UURINGUD</b>	Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
<b>6. EHTUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED</b>	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga, arvestades lähipiirkonna krundijaotust ja kehtivat ühisplaneeringut. Elamukruntide arvust tulenevalt kaaluda eraldi transpordimaa krundi moodustamist. KRUNTIDE KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: 1 elamu ja kuni 2 abihoonet, kirjeldada ka alla 20 m <sup>2</sup> hoonete ehitamise võimalikkus. LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Teekaitsevööndisse ehitisi mitte kavandada. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga

HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga.  
HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.  
HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE  $\pm 0.00/$  sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.  
ARHITEKTUURSED TINGIMUSED, KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: Määrata planeeringuga, arvestades piirkonna hoonestusega ja sobitumisega piirkonda.  
VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga  
KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga.  
EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.  
LAMMUTATAVAD EHTISED: ---  
SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.  
KOHUSTUSLIKUD EHTUSJOONED: ---  
JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: määrata planeeringuga. Uue juurdepääsutee planeerimisel riigi kõrvalmaanteelt nr 21138 Tahula-Upa tee ja põhimaanteelt nr 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega ning Transpordiameti lähteseisukohtadega. Riigiteega liitumise korral (EhS § 99 lg 3) tuleb huvitatud isikul taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.  
TEED: Planeeringu koosseisus esitada liikluskorralduse lahendused. Määrata tee katend. Kui tee soovitakse üle anda valla omandisse, siis katendi liigiks vähemalt siirdekatennd kahekordse pindamisega. Juurdepääsu planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Ühisplaneeringust tuleneva tuulegeneraatori puhvertsooni tõttu saab elamud ehitada ainult kruntide põhjaossa. Kuna lõunaossa ehitada ei saa, siis on ettepanek läbiva juurdepääsutee asemel juurdepääsutee kavandada põhjapiirile kasutades selleks ära elektriliini kaitsevööndit. Teeääre katastriüksusele saaks sel juhul eraldi, Transpordiametiga juba kokku lepitud, mahasõitu ja juurdepääsuteed kasutada.  
PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele.  
HEAKORD JA HALJASTUS: Detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning ehitiste kavandamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga ja maastikuelementidega (kraavid, puudegrupid, kiviaiad jms). Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Detailplaneeringus seada täpsemad tingimused kõrghaljastuse raietegevusele, sealhulgas raietegevusele riigitee äärses vööndis, kus tuleb säilitada metsa-ala või rajada kaitsehaljastust. Planeeringuga seada metsa säilitamise kohustus hoonestatavatelt aladelt väljaspool ja maantee ääres. Raadamine lubatud vaid hoonete vahetel ehitusalal ja juurdepääsuteede ulatuses. Planeeringu terviklahendusest lähtudes, näha ette mitmerindelise haljastuslahendus kruntidele/aladele. Sealjuures sätestada, et uushaljastuse rajamisel kruntidele arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Tagada kavandatava elukeskkonna kaitse müra ja heitgaaside eest – ÜP-s p 3.13.1 Risti-Virtsu-Kuivastu\_Kuressaare maanteel kui põhimaanteel on riigimaantee sanitaarkaitsevööndi ulatus 200 m, kus välisõhu saaste ületab perioodiliselt lubatud piirkonsentratsiooni samuti pinnase saaste võib saavutada piirkonsentratsiooni, mistõttu tuleb samuti mets säilitada võimalikult ulatuslikult.

	<p>JÄÄTMEKÄITLUS: Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht planeerida krundisisiselt.</p> <p>MUU: Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub väärtuslikul maastikul. Arvestada ja käsitleda detailplaneeringus väärtusliku maastiku tingimusi.</p> <p>Pärna maaüksusel asub pärandkultuuri objekt – prohvetikivi (Luukivi). Säilitada kivi, kivi ümbrus (esitada selleks vajaliku ruumi ulatus) ning juurdepääs kivile tagada avaliku kasutusena.</p> <p>Planeeringuga näha ette kuritegevuse riski vähendamine (valgustus, vältida pimedaid nurki).</p>								
<b>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</b>	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete ärajuhtimine, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.</p> <p>VEEVARUSTUS ja REOVEE KANALISEERIMINE: Alal on põhjavesi OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes nõrgalt kaitstud ja kaitsmata. Naaberkinnistul asuva puurkaevu läbilõike järgi on põhjavesi kaitsmata. Olukorras, kus on olemas info puurkaevu läbilõike kohta alalt, tuleb lähtuda põhjavee kaitstuse määramisel puurkaevu läbilõike andmetest. Lahendada veevarustus ja kanalisatsioon lokaalselt, võimalusel liituda ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga (väljaehitamise kohustus arendajal). Võib kaaluda ka kruntidele ühiste lahenduste rajamist. Krundipõhiste lahenduste kavandamisel peab krundisuurus olema piisav selleks, et oleks võimalik rajada puurkaevud ning omapuhastid väljavooluga pinnasesse (heitvee imbsüsteemiga kaasneb 50 m raadiusega kitsenduse ala kaevu asukoha, sanitaar- või hooldusala välispiiri suhtes) moel, mis välistab negatiivse mõju olemasolevatele ja kavandatavatele puurkaevudele. Reovee imbsüsteemid kavandada kaevude suhtes põhjavee liikumise suunas allavoolu.</p> <p>Tekkiva reovee käitlemisel tuleb kaitsmata aladel tagada vähemalt reovee bioloogiline puhastus enne pinnasesse immutamist. Reeglina kasutatakse eramajapidamises selleks otstarbeks kompaktsed biopuhasteid. Kitsendused on soovitatav mahutada maksimaalselt asukohakinnistu piiresse, väljapoole kinnistu piire ulatuvad kitsendused tuleb kooskõlastada (nt. immutusega kaasneva 50 m raadiusega kitsendus) naaberkinnistu omanikuga. Esitada reovee kohtkäitluslahenduse põhimõtted seletuskirjas ning näidata asendiplaanil võimalik ruumiline paiknemine sellisel, et on arvesse võetud ka juba lähiümbruse olemasolevaid veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendusi.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga lokaalselt.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>								
<b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b>	<table border="1"><tr><td data-bbox="432 1787 480 1823">+</td><td data-bbox="480 1787 1495 1823">Päästeamet</td></tr><tr><td data-bbox="432 1823 480 1859">+</td><td data-bbox="480 1823 1495 1859">Transpordiamet</td></tr><tr><td data-bbox="432 1859 480 1895">+</td><td data-bbox="480 1859 1495 1895">Kaasata Keskkonnaamet</td></tr><tr><td data-bbox="432 1895 480 2042">+</td><td data-bbox="480 1895 1495 2042">Katastriüksused: Pähklisalu (katastritunnus 27003:001:0432), Männiku (katastritunnus 27003:001:0667), Kadastiku (katastritunnus 71401:001:3783), Kadaka (katastritunnus 27003:001:0096) ja Otsa (katastritunnus 27003:001:1036), 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee</td></tr></table>	+	Päästeamet	+	Transpordiamet	+	Kaasata Keskkonnaamet	+	Katastriüksused: Pähklisalu (katastritunnus 27003:001:0432), Männiku (katastritunnus 27003:001:0667), Kadastiku (katastritunnus 71401:001:3783), Kadaka (katastritunnus 27003:001:0096) ja Otsa (katastritunnus 27003:001:1036), 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee
+	Päästeamet								
+	Transpordiamet								
+	Kaasata Keskkonnaamet								
+	Katastriüksused: Pähklisalu (katastritunnus 27003:001:0432), Männiku (katastritunnus 27003:001:0667), Kadastiku (katastritunnus 71401:001:3783), Kadaka (katastritunnus 27003:001:0096) ja Otsa (katastritunnus 27003:001:1036), 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee								

	(katastritunnus 27003:001:0335), Rüütli (katastritunnus 27003:001:0265), Ellamäe (katastritunnus 43301:001:0579), Moto (katastritunnus 43301:001:0620), Hääle (katastritunnus 43301:001:1202).	
	+ Elektrilevi OÜ	
	+ Sideteenuseid pakkuv ettevõte	
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)	
<b>9. PLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>	
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÖTKAVAS 1:500	
	ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisestuse § 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 ning planeeringulahenduse vastavus alal kehtivale üldplaneeringule.	
	Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele topo-geodeetilisele alusplaanile. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri määrusele „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja olema kontrollitud planeeringute andmekogus PLANK.	
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.	
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:	
	+ SELETUSKIRI	
	+ ASUKOHASKEEM	
	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	
	+ PÕHIJOONIS + tehovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvööndi joonis.	
	+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS	
	+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused, kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus	
	<b>10. PLANEERINGU ESITAMINE</b>	DETAILPLANEERING ESITADA:
+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.		
+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon		
+ KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt pdf ja dwg formaadis.		
<b>11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA</b> (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. <input type="checkbox"/>	
	DP algatamine	16. nädal 2024
	DP lahenduse koostamine	17.–34. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	40. nädal 2024
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne

koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	DP korrigeerimine vajadusel	46. nädal 2024
	DP kehtestamine	48 nädal 2024