

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneering (Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksus Tagaranna külas, katastriüksuse tunnus 48301:001:0120).
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Kinnistu omanike volitatud esindaja Taivo Lõugas ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: elamute planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 6 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastuolus kehtiva Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneeringuga maa juhtotstarbe ja Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas
4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: 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 Ninase poolsaare osa-üldplaneeringuga. Planeeritav katastriüksus asub osa-üldplaneeringu kohaselt kaitsehaljastuse alal ja suvilate/puhkehaljasmaa juhtotstarbega alal, kaitsehaljastuse ala on üldplaneeringus märgitud ehituskeelualaks. Planeeringuala asub osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Detailplaneeringu elluviimiseks vajalik üldplaneeringukohase juhtotstarbe muutmine (detailplaneeringus täpsustada taotletavat maakasutuse juhtotstarbe valikut: kas väikeelamute maa või suvilate maa/puhkehaljasmaa) ja ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringu koostamisel analüüsida täiendavalt ja esitada põhjendused juhtotstarbe muutmiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamiseks. 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. EHITUSLIKUD JA	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga arvestades:

**ARHITEK-
TUURSED
NÕUDED**

- 1) piirkonna maakasutuse põhijoontega;
- 2) ehitusõigust taotleva krundi suurus peab olema vähemalt 5000 m²;
- 3) merega piirneva kinnistu jagamisel peab krundi kaldaosa pikkus olema vähemalt 60 m.

KRUNTIDE SIHTOTSTARBED: elamumaa, vajadusel eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt, kui soovitakse tee anda üle vallale

LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga

LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: määrata planeeringuga, elamu maksimaalne ehitisalune pind 150 m² tulenevalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusest.

KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kujasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist (4 m).

HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3

HOONETE KORRUSELISUS: määrata detailplaneeringuga: elamu kuni 2, abihoone kuni 1

HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: maapinnast katuseharjani 8 m, abihoone madalam

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, arvestades väljakujunenud hoonestust

VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga. Hooned vormilt lihtsad ja harmoneeruvad ümbritseva miljööga.

Ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu:

- pilliroog, sindel ja katusekivid katustel;
- puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes;
- sokliosad looduslikust kivist või betoonist;
- aknaraamid ja ukseid puidust.

KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: piirded kõrgusega kuni 1,6 m, eelistada kivi-, latt- ja lippaedu.

EHTISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele

LAMMUTATAVAD EHTISED: puuduvad

SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga

KOHUSTUSLIKUD EHTUSJONED: määrata planeeringuga

JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: lahendada planeeringuga: Ninase panga tee (4830351) ja Tagaranna-Jaha-Merise tee (4830159) kaudu. Vajadusel lahendada servituudi seadmise vajadus või planeerida eraldi teemaa krunt.

TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga. Juhul kui arendaja soovib anda tee tulevikus vallale, siis on vajalik tee mõõta eraldi katastriüksuseks. Teemaa laius 7 m ja katte laius 4 m. Tee, mis läbib mitut eraomandis olevat katastriüksust võetakse ühiskasutusse üldjuhul servituutide olemasolu korral.

PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires, lahendada vastavalt EVS 843:2016 parkimismaterjalidele.

HEAKORD JA HALJASTUS: hoonestusalale anda haljastuslahendus. Osa-üldplaneeringu kohaselt võib suvila või elamu ehituseks lageraiet teostada

	<p>maksimaalselt 30x30 meetri suurusel alal, raieliikideks ülejäänud alal võib olla:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valikraie - maks. 10% tagavarast; - harvendusraie - maks. 15% tagavarast; - sanitaarraie. <p>Tuleohu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida, okaspuude vahele kultiveerida lehtpuid.</p> <p>Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Planeerida ruum jäätmekonteineritele ja näidata kavandatav asukoht asendiplaanil. Juurdesõidutee kruntide jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p>						
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<p>VEEVARUSTUS: lahendada planeeringuga.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga. Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Reoveekäitlus kogumismahutiga või kui on soov rajada alalisi elamuid, mille reoveekäitlus on lahendatud omapuhastiga, on kaitsmata põhjaveega piirkonnas lubatud paigaldada vaid biopuhastil baseeruvaid lahendusi. Imbsüsteemi kuja 50 m ei tohi kattuda puurkaevu hooldusalaga (10 m).</p> <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>						
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr> <td>+ Päästeamet</td> </tr> <tr> <td>+ Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td>+ Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td>+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+ Päästeamet	+ Elektrilevi OÜ	+ Keskkonnaamet	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)		
+ Päästeamet							
+ Elektrilevi OÜ							
+ Keskkonnaamet							
+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)							
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt http://delta.andmevara.ee/saaremaa_vald/dokument/3076812</p> <p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile</p> <p>ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeeri</i>ja 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.</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 krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega</td> </tr> <tr> <td>+ PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.</td> </tr> <tr> <td>+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS</td> </tr> <tr> <td>+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus</td> </tr> </table>	+ 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
+ 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. PLANEE- RINGU 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.