

| DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD | |
|---|---|
| 1. NIMETUS JA NUMBER | Tongrite detailplaneering (Tongrite katastriüksus Ninase külas, katastriüksuse tunnus 48301:001:0027). |
| 2. ALGATAJA | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Kerli Koovisk ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu |
| 3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE | PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõigus puhkeküla hoonestuse rajamiseks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1,9 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Ninase poolsaare üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas |
| 4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL | 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: Ninase poolsaare üldplaneeringuga. 1. Ranna ehituskeeluvööndit on vähendatud 100 meetrini rannajoonest; 2. Alal on määratud väikeelamute maa ja puhkehaljasmaa (EV/HM) juhtotstarve koos ehitusalaga ning kaitsehaljastuse ala. 3. Üldplaneeringus ei ole puhkealadel eraldi ehitustingimusi määratud, öeldud on vaid, et puhkealadel arendatakse edasi puhkemajandust. Arvestades detailplaneeringuga soovitud ehitusõigust puhkeküla hoonestuse rajamiseks ning hoonete mahtu, saab ehitustingimuste määramisel lähtuda suvilate ja väikeelamute hoonestustingimusi. 4. Tingimused suvilate ja väikeelamute hoonestamiseks: <ul style="list-style-type: none">• Korruselisus maksimaalselt 1,5;• Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.• Lageraiet võib teostada maksimaalselt 30x30 meetri suurusel alal, raieliikidest ülejäänud alal võib olla: valikraie - maks. 10% tagavarast; harvendusraie - maks. 15% tagavarast või sanitaarraie.• tuleohu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida, okaspuude vahele kultiveerida lehtpuid;• ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu:<ul style="list-style-type: none">- pilliroog, sindel ja katusekivid katustel;- puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes;- sokliosad looduslikust kivist või betoonist; |

| | |
|--|--|
| | <p>- aknaraamid ja ukсед puidust.</p> <p>OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub</p> |
| 5. UURINGUD | <p>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. EHITUSLI-KUD JA ARHITEK-TUURSED NÕUDED | <p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga. Kaheks eraldi krundiks jagamine, nagu algatamise taotluse juures oleval joonisel näidatud, ei ole tingimata vajalik, võimalik määrata osakaaluga sihtotstarbed;</p> <p>KRUNDI SIHTOTSTARVE: määrata detailplaneeringuga vastavalt hoonete kasutamise sihtotstarbele, võimalik määrata ka mitu sihtotstarvet (nt maatulundusmaa ja ärimaa sihtotstarbed);</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: 9</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga;</p> <p>KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, analüüsides ümbritsevat keskkonda ning arvestades kehtivat ranna ehituskeeluvööndit 100 m rannajoonest, ranna ehituskeeluvöönd märkida planeeringujoonisel.</p> <p>Arvestada planeeringualal registreeritud II kaitsekategooria taimeliigi, valge tolmpoa (<i>Cephalanthera longifolia</i>), ja III kaitsekategooria taimeliigi, paaskolmissõnajalg (<i>Gymnocarpium robertianum</i>), kasvukohaga.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: kuni 8 m</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.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: olemasolev hoonestus lammutatakse</p> <p>SERVITUUDIALAD: vajadusel määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: olemasolevalt Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteelt nt 21101 olemasoleva mahasõidu kaudu. Tongrite katastriüksusel rajatakse tee Janne katastriüksusele, mille tarbeks sõlmitakse vastav kokkulepe.</p> <p>TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: säilitada olemasolev haljastus maksimaalses ulatuses.</p> <p>Ruumilise lahenduse koostamisel ja arhitektuursete-ehituslike-kujunduslike tingimuste määramisel lähtuda lähiümbruse hoonestusstruktuuri ja väljakujunenud keskkonna analüüsist. Lahendused planeeringus põhjendada. Hoonestusala ja hoonete paigutamise põhimõtted määrata nii, et maksimaalselt säiliks ala looduslik ilme. Lahenduse koostamisel tuleb lähtuda kultuuri- ja looduskeskkonna mitmekesisuse säilitamise olulisusest.</p> |
| 7. INSENER-VÕRKUDE | <p>VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt planeeringuga</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada lokaalselt planeeringuga</p> |

| | | |
|---|--|--|
| PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED | SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga | |
| 8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE | | |
| | + | Päästeamet |
| | + | Elektrilevi OÜ |
| | + | Keskkonnaamet |
| | + | Maanteeamet |
| | + | MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab) |
| 9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE | <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ 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</p> <p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“</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.</p> <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <p>+ SELETUSKIRI</p> <p>+ ASENDISKEEM</p> <p>+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega</p> <p>+ PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.</p> <p>+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS</p> <p>+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus</p> | |
| 10. PLANEE- RINGU ESITAMINE | <p>DETAILPLANEERING ESITADA:</p> <p>+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.</p> <p>+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon</p> <p>+ KEHTESTAMISEKS paber kandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.</p> | |
| 11. PLANEE- RITAV ESIALGNE AJAKAVA (ajakava võib | DP algatamine | 4. nädal 2021 |
| | DP eskiislahenduse koostamine | 5.-14. nädal 2021 |
| | DP eskiislahenduse avalikustamine | 30 päeva+teavitamine 14 päeva enne |
| | DP lahenduse täpsustamine | 23.-24. nädal 2021 |

| | | |
|--|---|------------------------------------|
| muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetluseta-pide tegelikust ajakulust). Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. | DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks | 30 päeva |
| | DP vastuvõtmine | 30. nädal 2021 |
| | DP avalikustamine | 30 päeva+teavitamine 14 päeva enne |
| | DP korrigeerimine vajadusel | 39.-40. nädal 2021 |
| | DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile | 60 päeva |
| | DP kehtestamine | 50. nädal 2021 |