

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Lahe detailplaneering (Lahe katastriüksus Tirbi külas, katastriüksuse tunnus 59201:005:0670).
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Osühing Gracile Projekt ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 2,8 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneering on kooskõlas Pihkla valla rannaala üldplaneeringuga
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: Pihkla valla rannaala üldplaneeringuga. Üldplaneeringust tulenevad ehitustingimused detailplaneeringute koostamiseks: <ol style="list-style-type: none"> 1. minimaalne krundi suurus, mis saab ehitusõiguse, on Tirbi poolsaarel endises Lahekülas reserveeritud elamualadel mitte vähem kui 0,5 ha; 2. elamute vaheline miinimumkaugus on 75 m; 3. uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. 4. uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju- ja kalletega. 5. vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. 6. abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega. 7. rannaalale ehitatavad ehitised peavad olema ka mere poolt vaadates visuaalselt esteetilised. 8. hajaasutuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 meetrit maapinnast, ega kiviaedu, mis on kõrgemad kui 1,4 meetrit maapinnast. 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 ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>TERRITOOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: 2 elamukrunti KRUNDI SIHTOTSTARVE: elamumaa või maatulundusmaa LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: määrata planeeringuga lähtuvalt lähipiirkonna analüüsist LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga lähtuvalt lähiümbruse hoonestuse analüüsist. Abihoonete arv ja paigutamise põhimõtted määratleda lähtuvalt lähipiirkonna analüüsist. Maksimaalne ehitisealune pind, hoonete kõrgus ja korruselisus ning katusekalle ja -tüüp, välisviimistluse põhimõtted jmt määrata planeeringuga lähtuvalt lähiümbruse hoonestuse analüüsist. KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, analüüsides ümbritsevat keskkonda, järgida tuleb üldplaneeringu tingimusi, tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist (4 m). Hoonete asukohavalik ruumiliselt põhjendada. Hoonestusalade määramisel arvestada ja kirjeldada üldplaneeringust tulenevate tingimuste täitmist (sh arvestada naabermü. ehitusvõimalustega). Üldplaneeringu järgi Tirbi külas (end Laheküla) reserveeritud elamualadel elamute vaheline miinimumkaugus 75 m. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3 HOONETE KORRUSELISUS: elamu kuni 2, abihoone kuni 1 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 lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest. VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest.</p> <p>KRUNDI PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele, elamute minimaalne vahekaugus naabermaaüksustel 75 m tulenevalt üldplaneeringust LAMMUTATAVAD EHITISED: - SERVITUUDIALAD: määrata vajadusel planeeringuga, tagada Laheküla-Tirbi tee avalik kasutus KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata planeeringuga JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs munitsipaalomandis olevalt Vanamõisa-Laheküla teelt ja avalikus kasutuses olevalt Laheküla-Tirbi teelt. TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires, lahendada vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivile. HEAKORD JA HALJASTUS: hoonestusalale anda haljastuslahendus.</p>
7. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt planeeringuga. Veevarustus tagada puurkaevu baasil, arvestada et tegemist on soolaka põhjavee levikupiirkonnaga. Naabruses asuvale Tirbi maaüksuse puurkaevule PRK0021853 on moodustatud 50 m raadiusega sanitaarkaitseala. Tegemist on eeldatavasti ühte majapidamist veega varustava puurkaevu kohta liiga suure sanitaarkaitsealaga, kuna hetkel

	<p>loetakse üksikmajapidamise puurkaevu puhul piisavaks 10 m raadiusega hooldusala, sanitaarkaitseala moodustamine ei peeta reeglina vajalikuks.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada lokaalselt planeeringuga. Eeoveekäitluse lahendamisel võtta aluseks „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“ (vastu võetud 04.06.2019 nr 9). Eelistatud on reovee kogumismahuti paigaldamine, omapuhasti kavandamisel lähtuda põhjavee kaitstusest (nõrgalt kaitstud põhjavesi) ja asjaolust, et lähim heitveesuublasts sobilik veekogu on meri. Heitvee pinnasesse immutamine on võimalik vaid juhul, kui selleks õnnestub kinnistul leida sobilik asukoht (tagatud peab olema piisav kaugus kaevudest) ning maaüksuste kujust tingituna on vajalik ka naabermaaüksuste omanike kooskõlastus (50 m raadiuses imbsüsteemi väliskontuurist arvates).</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	+ Päästeamet
	+ Elektrilevi OÜ
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	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. PLANEERIN- RIN- GU 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.