

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Merekivi detailplaneering (Merekivi katastriüksus Liikülas, katastriüksuse tunnus 48301:006:0405).
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Ago Hõbe ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: elamu ja abihoonete planeerimine talukoha hoonestuse taastamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ulatuses. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1,5 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastuolus kehtiva Mustjala valla külade üldplaneeringuga Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.
4. PLANEER- INGU 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: Mustjala valla külade üldplaneeringuga. Asub maatulundusalal reserveeritud elamuala E1 piiril, reserveeritud elamuala on määratud ka miljööväärtuslikuks alaks. Arvestada reserveeritud elamuala ja miljööväärtusliku ala tingimusi (üldplaneeringu seletuskirja p 2.1.1 ja 2.3.2): • elamualale E1 on iseloomulikud tiheda korrapäratu kobarana paiknevatest taludest koosnevad sumbkülad; • ühele maaüksusele võib ehitada ühe väikeelamu (väikeelamu on üldplaneeringu mõistes kuni 2-kordne ühepereelamu); • elamu on ühe- või kahepoolse viilkatusega; • lubatud on ehitada elamu juurde vajalikud ühekorruselised majapidamise abihooned (nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun) ja põllumajanduse (talude), metsa-, jahi- ja kalamajandushooned; • minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 1,5 ha; • hoonete või hoonegruppide paigutusviisi ja elamute omavahelise kauguse määramisel tuleks eelkõige lähtuda antud paigas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuurist, võttes aluseks enne 1940. a olnud elamute asukohad. Piirete kavandamisel lähtuda üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3.4 sätestatust. Arvestada ka üldplaneeringu alale planeeritud perspektiivse

	jalgrattaraja koridoriga. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, detailplaneeringus analüüsida üldplaneeringu muutmise vajadust ja seda, kuidas on kavandatava tegevuse korral tagatud ranna ja kalda kaitse looduskaitseseaduse mõttes. 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. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: planeeringualal on 1 krunt KRUNDI SIHTOTSTARVE: elumumaa või maatulundusmaa LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNDIL: määrata planeeringuga LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: määrata planeeringuga KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, analüüsides ümbritsevat keskkonda, järgida tuleb tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist (4 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. VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga. Ruumiline lahendus (sealhulgas hoonestusala paiknemine) ning arhitektuursed ja ehituslikud tingimused määrata planeeringuga tulenevalt ümbritseva keskkonna analüüsist. KRUNDI PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga, arvestades üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.3.4. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele LAMMUTATAVAD EHTISED: määrata planeeringuga SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga, vajalik juurdepääsu servituudi seadmine Tooma (48301:006:0414), Põllu (48301:006:0490), Kopli (48301:006:0468) ja Rannavärava (48301:006:0454) katastriüksustele. KOHUSTUSLIKUD EHTUSJONED: määrata planeeringuga JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs Orissaare - Leisi - Mustjala riigimaanteelt üle Tooma (48301:006:0414), Põllu (48301:006:0490), Kopli (48301:006:0468) ja Rannavärava (48301:006:0454) katastriüksuste. TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires, lahendada vastavalt EVS 843:2016 parkimismäärustele. HEAKORD JA HALJASTUS: hoonestusalale anda haljastuslahendus. Planeerida asukoht jäätmemahutile, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, kui mahuti asub tupiktee lõpus.

7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED

VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt planeeringuga. Esitatud taotlusele tuginedes on kavas rajada täiendavalt puurkaev. Uue puurkaevu rajamisel on veekaitse seisukohalt otstarbekas olemasolev salvkaev likvideerida. Amortiseerunud ning kasutusest väljas olevad salvkaevud põhjustavad täiendavat reostusohu põhjaveele. Puurkaevu rajamine toimub eraldi menetluse raames (alustada puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamisest vallavalitsusele). Puurkaevu kavandamisel kinnistu piirile lähemal kui 10 m eeldab naabermaaüksuse omaniku poolset kooskõlastust puurkaevu ehitusprojektile.

REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga. Soovitav on lahendada reoveekäitlus elamu ehitusprojekti raames selliselt, et ühtsesse süsteemi oleks võimalik ühendada kõik hooned, kus toimub reoveeteke. Võimalusel kaaluda ühiste süsteemide rajamist/kasutamist naaberkinnistuga koostöös.

Maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, ortofotole tuginedes asub lähim heitveesuublaaks potentsiaalselt sobilik veekogu eeldatavasti liiga kaugel (meri *ca* 150 m kaugusel hoonestusest).

Reoveekäitluse lahendustena on võimalikud reovee kogumismahuti paigaldamine või omapuhasti rajamine (suublaaks pinnas). Reovee kogumismahuti kavandamisel lähtuda sellest, et mahutile peab olema tagatud piisav kaugus kaevudest ning aastaringne juurdepääs pargimisteenust osutava veoki poolt. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Omapuhasti kavandamisel lähtuda põhjavee kaitstusest ja asjaolust, et kinnistu reoveetেকে iselooma peab võimaldama omapuhasti tõrgeteta töö. Kui tegemist on vaid hooajaliselt ja periooditi kasutatava kinnistuga, tuleks eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist. Detailplaneering peab andma reoveekäitlusele ja veevarustusele põhimõttelise lahenduse, mille lõplik paiknemine täpsustatakse ehitise rajamist puudutava menetluse raames.

Omapuhasti asukohavalikul lähtuda allpooltoodust:

1. Kui suublaaks on pinnas, võib nõrgalt kaitstud põhjaveega alal pinnasesse immutada bioloogiliselt puhastatud heitvett (kuni 10 m³/ööpäevas). Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal võib pinnasesse immutada ka mehaaniliselt puhastatud pesuvett (nn. hallvett) kuni 5 m³/ööpäevas, kuid mitte fekaalset päritolu reostust (WC- väljavool tuleks sel juhul koguda eraldi lekkekindlasse kogumismahutisse või kasutada kompostkäimlat/kuivkäimlat). Üldjuhul ei ületa ühe majapidamise heitvee kogus ööpäevas 5 m³.
2. Valida puhastile selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs pargimisteenust osutava veoautoga.
3. Tagada, et imbsüsteemi kuja (50 m) ei kattuks ühegi ümbruskonnas paikneva puurkaevu hooldusalaga (10 m) või sanitaarkaitsealaga (10-200m), arvesse tuleb võtta kõik naabruskonnas asuvad kaevud.
4. Kui reoveekäitlussüsteemi või selle osa KUJA ulatub naabermaaüksusele, on vajalik naabermaaüksuse omaniku poolne kirjalik kooskõlastus reoveekäitlussüsteemi ehitusprojektile (imbsüsteemi 50 m kuja näiteks seab kitsenduse naabermaaüksusele puurkaevu rajamise suhtes).
5. Puhasti kavandada elamust vähemalt 10 m kaugusele ning septik või muu

	pealt kinnine mahuti elamust vähemalt 5 m kaugusele. 6. Tagada, et puhasti jääb elamust valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). 7. Tagada, et puhasti jääb kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. 8. Määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme ning aluspõhja kivimite vahele jääb aastaringselt üle 1,2 m. 9. Imbsüsteemi kavandamisel eelistada (eriti kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades) heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteem (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbkaev). 10. Arvesse tuleb võtta ka muud maaüksust puudutavad piirangud ning kitsendused (nt maantee- ja liinikaitsevööndid, kaitsealused loodusobjektid, muinsuskaitsealused objektid jms.) SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga TÄNAVAVALGUSTUS: lahendada planeeringuga	
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	+	Päästeamet
	+	Elektrilevi OÜ
	+	Keskkonnaamet
	+	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>planeeri</i> ja 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- GU		DETAILPLANEERING ESITADA:
	+	ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.

ESITAMINE	+	AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
	+	KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.
11. PLANEE- RITAV ESIALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetluseta-pide tegelikust ajakulust). Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	DP algatamine	35. nädal 2019
	DP eskiislahenduse koostamine	36.-46. nädal 2019
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva
	DP lahenduse täpsustamine	1.-4. nädal 2020
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	13. nädal 2020
	DP avalikustamine	30 päeva
	DP korrigeerimine vajadusel	22. nädal 2020
	DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	35. nädal 2020