

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Ninanuki detailplaneering (Ninanuki katastriüksus Triigi külas, katastriüksuse tunnus 40302:001:0630).
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Alar Sügiste 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 2,1 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastuolus kehtiva Leisi valla üldplaneeringuga Läänemere 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: Leisi valla üldplaneeringuga: 1. Elamuehituse korral on soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskruundi asukohale. 2. Rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m ² suur ja kruundi laius rannajoonel vähemalt 50 m. 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 looduskaitseeaduse 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. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: planeeringualal on 1 krunt KRUNDI SIHTOTSTARVE: elamumaa või maatulundusmaa LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: 4 LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, analüüsides ümbritsevat

keskkonda ja arvestades Väinamere hoiuala kaitse-eesmärke. Järgida tuleb tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kujasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist (4 m). Hoonestusalal on lubatud kasutada olemasolevaid vundamente (kordon, kelder, detailplaneeringu algatamise taotluse juures oleval eskiisjoonisel parempoolne abihoone). Samal joonisel toodud vasakpoolses asukohas hoonet ei ole asunud ning selle rajamisega Keskkonnaamet ei nõustu (eeldab väärtusliku metsakoosluse raadamist).

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.

KRUNDI PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga

EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele

LAMMUTATAVAD EHITISED: -

SERVITUUDIALAD: vajadusel määrata planeeringuga

KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: määrata planeeringuga

JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: Leisi-Triigi kõrvalmaanteelt nr 21144 kohaliku Patiaugu tee ja RMK metsatee kaudu. Planeeringus täpsustada juurdepääsutee asukoht, kui jääb Karu kinnistule, vajalik servituudi seadmine. Planeeringu juurdepääsule puudub avalik huvi.

TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga

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

HEAKORD JA HALJASTUS:

Kuna katastriüksusel asuva metsa puhul on tegemist kaitstava kooslusega vanade loodusemetsadega, siis raie on lubatud vaid rajatavate hoonete ümbruses ja kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses ulatuses. Kõrghaljastuse säilitamise nõue tuleneb ka ranna kaitse-eesmärkidest (looduskaitse-eesaduse § 34, § 37 lg 2), mis tähendab looduskoosluste säilitamist ning suures mahus raadamine läheb vastuollu looduskaitse-eesaduse § 32 lg-ga 2. Õuema (elamumaa krunt) tuleb moodustada minimaalne ja seda olemasolevate vundamentide lähiümbruses.

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. Säilitada olemasolev haljastus maksimaalses ulatuses.

Ruumilise lahenduse koostamisel ja arhitektuursete-ehituslike-kujunduslike tingimuste määramisel lähtuda lähiümbruse hoonestusstruktuuri ja väljakujunenud keskkonna analüüsist. Lahendused planeeringus põhjendada. Arhitektuursete põhimõtete määramisel lähtuda sellest, et väärtustada tuleb

	<p>(integreerida lahendusse) olemasolevaid ajaloolisi ehituslikke elemente (varemed, kaev, jt). Hoonestusala ja hoonete paigutamise põhimõtted määrata nii, et maksimaalselt säiliks ala looduslik ilme. Lahenduse koostamisel tuleb lähtuda kultuuri- ja looduskeskkonna mitmekesisuse säilitamise olulisusest.</p> <p>Planeeringualal asub pärandkultuuriobjekt Triigi piirivalvekordon (403:MIL:002).</p>										
<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt planeeringuga. Uue puurkaevu rajamisel võtta arvesse, et tegemist on soolaka põhjavee levikupiirkonnaga.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada lokaalselt planeeringuga. Reoveekäitluse kavandamisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest, muuhulgas reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas, arvesse võtta kinnistu reoveetekke iseloomu, looduslikke olusid, kinnistuga seotud kitsendusi ning piiranguid. Reoveesüsteemid peavad jääma väljapoole veekaitsevööndit. Ala asub OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Põhimõtteliselt on reoveekäitluse kavandamisel võimalik nii kogumismahuti kui ka omapuhasti lahendus. Kuna raadamine on lubatud vaid vundamentide vahetus ümbruses, siis imbsüsteemi rajamine ja selle vahekauguse tagamine puurkaevust võib osutuda keeruliseks. Võimalik on heitvee suublana kasutada ka merd (eeldab vee erikasutusloa taotlemist). Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga. Elektriühendus tuleb tagada lokaalselt või olemasoleva pinnastee sisse rajatava maakaabliga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga</p>										
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="422 1310 464 1545">+</td> <td data-bbox="464 1310 1479 1346">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 1346 464 1382">+</td> <td data-bbox="464 1346 1479 1382">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 1382 464 1417">+</td> <td data-bbox="464 1382 1479 1417">Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 1417 464 1453">+</td> <td data-bbox="464 1417 1479 1453">RMK</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 1453 464 1545">+</td> <td data-bbox="464 1453 1479 1545">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+	Päästeamet	+	Elektrilevi OÜ	+	Keskkonnaamet	+	RMK	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+	Päästeamet										
+	Elektrilevi OÜ										
+	Keskkonnaamet										
+	RMK										
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)										
<p>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</p>	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018. a 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>										

	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. PLANEERINGU 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.	
11. PLANEERITAV ESIALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetluste tegelikust ajakulust). Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	DP algatamine	18. nädal 2020
	DP eskiislahenduse koostamine	19.-29. nädal 2020
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva
	DP lahenduse täpsustamine	35.-37. nädal 2020
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	44. nädal 2020
	DP avalikustamine	30 päeva
	DP korrigeerimine vajadusel	51. nädal 2020
	DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	4. nädal 2021