

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kingu detailplaneering (asukoht Muratsi külas Kingu katastriüksusel tunnusega 27003:003:0616) PlanID Maa-ametis 98892, planeeringu nr Saaremaa vallas DP-21-014
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Ats Notton ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine üksikelamu koos kõrvalhoonetega püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, haljastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 2,6 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTTOTSTARVE: maatulundusmaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering ja selle teemaplaneering - asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu ja selle käigus koostatud uuringutega. Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“. Planeeringualaga piirnevat Männi, Paberitsi detailplaneeringut (kehtestatud 28.12.2004) kättesaadavad www.saaremaavald.ee
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: määrata planeeringuga KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTTOTSTARVE: määrata planeeringuga. LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud alla 20 ruutmeetrised hooned, kui neid soovitakse püstitada LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga

	<p> KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga 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: 30-45° , arvestada kõrvaloleva Männi ja Paberitsi detailplaneeringuga määratud arhitektuuri-nõuetega VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele LAMMUTATAVAD EHITISED: --- SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: --- JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Täpsustada juurdepääsu Vani teelt, mis ei ole avaliku kasutusega. Servituutide seadmise vajadus. Kaaluda võimalust lahendada planeeringualale juurdepääsutee Männi, Paberitsi detailplaneeringus planeeritud teed mööda. TEED: määrata planeeringuga PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada planeeringuala piires vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. HEAKORD JA HALJASTUS: Määrata planeeringuga põhimõtted, mis tagaksid metsailmelise ja loodusliku keskkonna säilimise (hoonestusalal ja väljaspool seda). JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane. </p>
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<p> VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga lokaalselt. Puurkavu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukohta kooskõlastamise taotluse esitamine vallavalitsusele. Piirkonnas võib esineda soolakat põhjaveet. OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, lähima puurkaevu andmetel kaitsmata põhjaveega alal. Detailplaneeringus kirjeldada põhimõtteline tehniline lahendus ning süsteemide ja nendega kaasnevate kitsenduste võimalik ruumiline paiknemine. REOVEE KANALISEERIMINE: Reovee kohtkäitluse kavandamisel lähtuda muuhulgas reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas (https://www.riigiteataja.ee/akt/412062019008). Kaitsmata/nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel on üldiselt aktsepteeritud nii kogumismahuti (lubatud on paigaldada nõuetele vastavat, sertifitseeritud lekkekindlat kogumismahutit, mida tühjendatakse nõuetekohaselt purgimissõlme) kui ka omapuhasti paigaldamine. Omapuhasti rajamine on võimalik tingimusel, et selle jaoks õnnestub leida sobilik asukoht ning tagada, et kinnistu kasutusintensiivsus võimaldab puhasti tõrgeteta tööd. Suublana saab kaaluda peamiselt pinnast (heitvee pinnasesse immutamine), kuigi katastriüksus piirneb põhikaardile tuginedes läänest kraavitusega, oleks heitvee kraavi juhtimise eelduseks ehitustegevus ehituskeeluvööndis. Omapuhasti(-te) kavandamisel tuleb arvesse võtta alljärgnevat: 1) Omapuhasti kavandamisel ühendada sellega kõik kinnistu </p>

hooned, milles on kavandatud reoveeteke. 2) Kui suublaks on pinnas, võib kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal kogu majapidamises tekkiva reovee kooskõitlemisel pinnasesse immutada bioloogiliselt puhastatud reovett (kuni 10 m³/ööpäevas). Reoveesüsteemiga kaasnevad kitsendused tuleb eelistatult mahutada asukohakinnistu piiresse (väljapoole ulatumine eeldab kooskõlastamist naaberkindistu omanikuga ehitusloa taotluse/ehitusteatisesitamise faasis). 3) kinnise mahuti (reovee kogumismahuti, septik, biopuhasti vms.) kaugus elamust vähemalt 5 m ; puhasti peab jääb elamust valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid) ning kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu 4) Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringselt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmise. 5) Imbsüsteemi kavandamisel eelistada (eriti kaitsmata/nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades) heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteem (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel). Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebauhtlane ning reoveeteppe iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist. Reovee kogumismahuti paigaldamist kavandades arvestada alljärgnevaga:

1) Tagatud peab olema mahuti piisav kaugus hoonetest ja kaevudest, mahuti kuja (raadiusega 5m arvates väliskontuurist) kattumisel kaevu hooldus- või sanitaarkaitsealaga lähtuda rangemast nõudest. Nt. 5m kujaga kogumismahuti kavandamisel 10m raadiusega hooldusalaga kaevu lähedusse peab tagama minimaalselt 10m vahekaugus nende kahe objektivahel.

2) Mahutile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastamise teenust osutava veoki poolt.

3) Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahuti, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus.

4) Reovee kogumismahuti tühjenduskulude optimeerimiseks on soovitatav võtta paigaldatava reovee kogumismahuti suuruse kavandamisel arvesse reovee ööpäevast vooluhulka ja puhastamise teenust osutava veoki mahtu. Paigaldatud reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida puhastamise teenust osutavalt ettevõtelt, nõuetekohase puhastamise tõenduseks on ettevõtte kohustatud igakordsel teenuse osutamisel üle andma teenuse tellijale ka arve/kviitungi.

Eskiisil kavandatud kaev puhastist mere poole. Mõistlikum on kavandada omapuhasti imbpeenar mere poole – kaev maa poole. Hetivee immutamine pinnasesse on lubatud kaevu suhtes põhjavee liikumise suunas allavoolu.

SADEMEVEE KANALISEERIMINE: Käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused.

ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga

SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga

SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga

8. KOOSTÖÖ

JA

KAASAMINE

+ PÄÄSTEAMET

+ ELEKTRILEVI OÜ

	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500
	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. Lisaks planeeringulahenduse vastavust alal kehtivale üldplaneeringule.
	Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele geodeetilisele alusplaanile kõrgussüsteemis EH 2000. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:
	+ SELETUSKIRI
	+ ASENDISKEEM
	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega
	+ PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis+ kontaktvõõndi joonis
	+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS
	+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus
10. PLANEERINGU ESITAMINE	DETAILPLANEERING ESITADA:
	+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, 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.