

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS JA NUMBER	Juhani detailplaneering (Juhani katastriüksus Oitme külas, katastriüksuse tunnus 40302:001:0007). PlanID Maa-ametis: 108352 Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-22-017
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: OÜ Kõrtsu talu ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse planeerimine elamute ja abihoonete ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: u 5,7 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Leisi valla 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: Leisi valla üldplaneeringuga. Leisi üldplaneeringu seletuskirja pt 13.1: „Ehituspiirangud hajaasustuses“: 1. Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbruskonnaga. 2. Ehitiste püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, side- ja elektriliinid) ei rikuks puhkemaastiku väärtust. 3. Elamuehituse korral on soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskruundi asukohale. Uuele asukohale projekteerimisel tuleb kinnistul määratleda hoonestatav ala ja määrata selle suurus. 4. Rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m ² suur ja kruundi laius rannajoonel vähemalt 50 m. 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: kruntideks jaotamist ei planeerita

KRUNDI SIHTOTSTARVE: krundi kasutamise sihtotstarve väikeelamumaa, haljasmaa; katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa

LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: määrata planeeringuga vastavalt lähipiirkonna hoonestusele, sh arvestada kuni 60 m² suuruseid hooneid

LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga vastavalt lähipiirkonna hoonestusele, sh arvestada kuni 60 m² suuruseid hooneid

KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, analüüsides ümbritsevat keskkonda, ala looduslik ilme säilitada maksimaalsel määral.

Hoonestuse kavandamisel peab arvestama olemasoleva loodusliku keskkonnaga ning Keskkonnaameti 22.04.2022 kirjas nr 6-2/22/5776-2 toodud tingimustega. Hoonestusala kavandada võimalikult väikeses ulatuses ja kompaktselt. Hoonestamiseks eelistada katastriüksuse kagu-poolset nurka võimaldades suuremat põllumassiivi kasutada jätkuvalt põllumaana.

HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3

HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2

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, välisviimistluses keelatud kasutada imiteerivaid materjale.

Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.

EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele

LAMMUTATAVAD EHITISED: olemasolevad hooned on kavandatud säilitada ning võimalusel laiendada kas eluhooneks või abihooneks.

SERVITUUDIALAD: detailplaneeringus näha ette juurdepääsuservituudi seadmise vajadus

KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga

JURDEPÄÄSUD KRUNDILE: Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt nr 21129 olemasoleva mahasõidu kaudu üle eraomandis olevate katastriüksuste, juurdepääs lahendada servituudiga.

TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga

PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires

HEAKORD JA HALJASTUS:

Olemasolevad kiviaiad säilitada/korrastada.

Hoonete ja teede rajamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga, eelistades lagedamaid alasid, et säilitada olemasolevat piirkonnale omast haljastust. Väljaspool hoonestusala piistu säilitada.

Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringsest tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile.

7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt planeeringuga. Veevarustuse lahendamiseks planeerida uus puurkaev. Kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.	
	REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada lokaalselt planeeringuga. Reoveekäitluse lahendamiseks on järgmised võimalused: 1. Kogumismahuti paigaldamine, kõik tekkivad reoveed suunatakse kogumismahutisse ja tühjendatakse vastavat võimekust omava ettevõtja poolt lähimasse puhastamiskõlme; 2. Septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine pesuetele, immutada on lubatud kuni 5 m ³ heitvett ööpäevas, WC veed suunatakse eraldi kogumismahutisse; 3. Bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine kogu tekkiva reovee puhastamiseks, immutada on lubatud kuni 10 m ³ heitvett ööpäevas. Bioloogilist reoveepuhastust on võimalik regulaarselt kasutatava kinnistu korral.	
	Puurkaevu ja imbsüsteemi asukohad planeerida väljaspoole Väinamere hoiuala.	
	SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga	
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	+	Päästeamet
	+	Keskkonnaamet
	+	menetlusosalised
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	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	
	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“	
	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. PLANEE-RINGU 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. PLANEE-RITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetluseta-pide tegelikust ajakulust).		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
		DP algatamine	39. nädal 2022
		DP eskiislahenduse koostamine	40.-50. nädal 2022
		DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva+teavitamine 14 päeva enne
		DP lahenduse täpsustamine	7.-9. nädal 2023
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	17. nädal 2023
		DP avalikustamine	30 päeva+teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	26.-27. nädal 2023
		DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
		DP kehtestamine	39. nädal 2023