

| DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD | |
|--|---|
| 1. NIMETUS | Luksi II detailplaneering (asukoht Abruca külas osaliselt Luksi katastriüksusel tunnusega 34801:014:0012) PlanID Maa-ametis 107952, planeeringu nr Saaremaa vallas DP-22-025 |
| 2. ALGATAJA | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Lauri Luks ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus |
| 3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE | PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,65 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kaarma valla territooriumi osa üldplaneeringule |
| 4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL | OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100% 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. Kaarma valla territooriumi osa üldplaneering. 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“. Keskkonnaameti 06.05.2022 lähteseisukohad kirjaga nr 6-2/22/7239-2. Keskkonnaameti 04.07.2022 seisukoht kirjaga nr 6-2/22/12076-2. kättesaadavad www.saaremaavald.ee |
| 5. UURINGUD | Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada. |
| 6. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED | TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntideks ei jagata KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: määrata planeeringuga KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, hoonete paiknemisel lähtuda lähipiirkonna väljakujunenud hoonestusmuustrist (hoonete asetus, vahekaugused, orientatsioon), hooned kavandada kompaktselt, üksteisele lähedale. Hoonet mitte kavandada olemasoleva tee peale. Hoonestusala kavandada minimaalselt 5 m, soovitatavalt 10 m kaugusele Keskkonnaametiga kokku lepitud võimaliku hoonestatava ala piirist. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga |

| | |
|---|--|
| | <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE $\pm 0.00/$ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused. KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: Viilkatuse kalle sama, mis on Suureküla tee ääres olemasolevatel hoonetel. Hoonestus risti või paralleelselt teega. VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga, hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga. Kui soovitakse rajada, siis kavandada minimaalselt 5 m, soovitatavalt 10 m kaugusele Keskkonnaametiga kokku lepitud võimaliku hoonestatava ala piirist EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele LAMMUTATAVAD EHITISED: --- SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: --- JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Suureküla teelt (tee nr 2700905) TEED: arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega ka järgnevatele kinnistutele. Planeeritava juurdepääsutee laiuseks 4 meetrit. Katendi liik siirdekateend kruuskattega. Olemasolev tee peab jääma avalikuks kasutamiseks. PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistu siseselt vastavalt kehtivatele normidele. HEAKORD JA HALJASTUS: tuua välja haljastuse ja heakorra põhimõtted. Hoonete ja teede rajamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga, eelistades lagedamaid alasid, et säilitada olemasolevat piirkonnale omast puithaljastust. Väljaspool hoonestusala puistu ja kadastik säilitada. Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p> |
| 7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED | <p>VEEVARUSTUS: Veevarustus olemasoleva puurkaevu baasil. Kinnistul on puurkaev PRK0023238 sanitaarkaitsealaga $r=50m$: kui veetarve puurkaevust jääb alla $10m^3$ ööpäevas või alla $150m^3$ kuus, on mõistlik kaevu andmed korrigeerida ning asendada sanitaarkaitseala hooldusalaga ($r=10m$), juhend: https://www.saaremaavald.ee/et/olemasolevate-puurkaevude-andmete-muutmine REOVEE KANALISEERIMINE: Kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal (põhjavee kaitstuse kaardile ja puurkaevu läbilõikele tuginedes). Lähtuda reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas. Saarelist eripära silmas pidades ei ole reoveekäitluse lahendustena kogumismahutit otstarbekas lahendus. Kaaluda võiks omapuhasti või lihtsustatud reoveekäitluslahendust. Bioloogilisel puhastusel põhinevat omapuhastit saab üldjuhul kavandada vaid olukorras, kui kinnistu reoveeteke on piisav puhasti tõrgeteta tööks - kui kinnistu reoveeteke on hooajaline või väga ebaühtlane, tuleks eelistada kahesüsteemset reoveekäitlussüsteemi (septik-imsüsteem või Bioplan-tüüpi pesuveefilter imbsüsteemiga pesuvee käitlemiseks, mis on kombineeritud kompostkäimlaga). Omapuhasti kavandamisel ühendada sellega kõik hooned, milles on kavandatud</p> |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|---|--|---|---|--|---|--|--|--|---------------------------------------|---|-------------|---|-------------|
| | <p>reoveeteke. Kinnistul puuduvad kavandatavast hoonestusest mõistlikus kauguses heitveesuublaks sobilikud veekogud, mistõttu ainsaks võimalikuks heitveesuublaks on pinnas. Omapuhasti kavandamisel suublaga pinnasesse tuleb omapuhasti tehnoloogilise lahenduse valikul arvesse võtta piirkonna põhjavee kaitstud. Kui suublaks on pinnas, võib nõrgalt kaitstud põhjaveega alal pinnasesse immutada bioloogiliselt puhastatud reovett (kuni 10 m³/ööpäevas). Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal võib pinnasesse immutada ka mehaaniliselt puhastatud pesuvett (nn. hallvett) kuni 5 m³/ööpäevas, kuid see ei tohi sisaldada fekaalset päritolu reostust. Pinnasesse immutamisel on vajalik naabermaaüksuste kooskõlastus ehitusprojektile juhul, kui pinnasesse immutamise kaasnep imbsüsteemi 50m raadiusega kitsendus kaevu/puuraugu või kaevu/puuraugu sanitaar-või hooldusala suhtes ulatub naabermaaüksusele. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavus asub põhjavee kõrgeimast tasemest ning aluspõhja kivimist aastaringselt vähemalt 1,2 m kõrgemal.</p> <p><u>SADEMEVEE KANALISEERIMINE:</u> käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused.</p> <p><u>ELEKTRIVARUSTUS:</u> määrata planeeringuga</p> <p><u>SIDEVARUSTUS:</u> määrata planeeringuga</p> <p><u>SOOJARVARUSTUS:</u> määrata planeeringuga</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="435 1070 475 1104">+</td> <td data-bbox="475 1070 1489 1104">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1111 475 1144">+</td> <td data-bbox="475 1111 1489 1144">Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1151 475 1184">+</td> <td data-bbox="475 1151 1489 1184">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1191 475 1225">+</td> <td data-bbox="475 1191 1489 1225">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table> | + | Päästeamet | + | Keskkonnaamet | + | Elektrilevi OÜ | + | MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab) | | | | | | | | | | |
| + | Päästeamet | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| + | Keskkonnaamet | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| + | Elektrilevi OÜ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| + | MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="435 1234 475 1301"></td> <td data-bbox="475 1234 1489 1301">DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1308 475 1375"></td> <td data-bbox="475 1308 1489 1375">DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1382 475 1494"></td> <td data-bbox="475 1382 1489 1494">ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1500 475 1635"></td> <td data-bbox="475 1500 1489 1635">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.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1641 475 1821"></td> <td data-bbox="475 1641 1489 1821">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“.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1827 475 1895"></td> <td data-bbox="475 1827 1489 1895">Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1901 475 1935"></td> <td data-bbox="475 1901 1489 1935">DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1942 475 1975">+</td> <td data-bbox="475 1942 1489 1975">SELETUSKIRI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1982 475 2016">+</td> <td data-bbox="475 1982 1489 2016">ASENDISKEEM</td> </tr> </table> | | 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 |
| | 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 tehovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega |
| | + | PÕHIJOONIS + tehovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis+ kontaktvööndi joonis |
| | + | 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 ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust). | Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □ | |
| | DP algatamine | 29. nädal 2022 |
| | DP lahenduse koostamine | 30. - 38. nädal 2022 |
| | DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks | 30 päeva |
| | DP vastuvõtmine | 43. nädal 2022 |
| | DP avalikustamine | 30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne |
| | DP korrigeerimine vajadusel | 51. 2022 - 1. nädal 2023 |
| | DP kehtestamine | 3. nädal 2023 |