

EELNÕU

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneering Hõlmab Nigula katastriüksust katastritunnusega 80701:001:0379, Lepametsa katastriüksust katastritunnusega 80701:001:0787 ja Lautri katastriüksust katastritunnusega 71401:001:1464. Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-010
2. ALGATAJA	Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja ja huvitatud isik: Raul Tammepõld, Merilyn Tammepõld, Marek Lepamets ja Waldbau OÜ Algataja: Saaremaa Vallavolikogu Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks, lautri rajamine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine ning Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringusse planeeringualale elumumaa juhtotstarbe määramine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 20,8 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: planeeringualale määratakse elumumaa juhtotstarbe
4. PLANEER- INGU 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 2030+ Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering. Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „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 03.02.2023 kiri nr 6-5/23/857-2. Rahandusministeeriumi 08.02.2023 kiri nr 15-3/298-2. 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. Lähiaadressi muutmine vajalik Nigula katastriüksuse osas (näiteks Vana- Nigula või midagi sarnast, kus säiliks vana talu nimi), kuna samanimeline katastriüksus (teine kinnistu ja hoonestamata) on Kaunispe külas olemas. KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud alla 20 m ² hooned. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Vajadusel kanda ka

	<p>lähimate hoonete kaugused planeeringujoonisele. Abihoonetele eraldi hoonestusalasid mitte kavandada. Lautri kinnistu idapoolne hoonestusala viia merele lähemale.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ± 0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: Hooned kavandada kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga. Õueala piir määrata hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse. Kinnistute hoonestusalasid mitte tarastada.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga servituutide vajadus</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: ---</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Kaunispe sadamateelt (tee nr 8070001).</p> <p>TEED: Juurdepääsuteede planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega ka järgnevatele kinnistutele. Planeeritava juurdepääsutee laiuks 4 meetrit. Katendi liik siirdekateend kruuskattega.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Planeerida loodusliku ilmega elukeskkond. Detailplaneeringus täpsustada haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid ning seada täpsemad tingimused olemasoleva puithaljastuse (kõrghaljastus ja kadastik) raietegevusele nii seletuskirjas kui ka näidata joonisel. Planeerida hoonestus põhimõttel, et maksimaalselt säilitatakse olemasolevat taimestikku (kadastikku), mida kujundatakse ja täiendatakse uusistutustega. Uushaljastuse rajamisel valida kodumaised ja piirkonnale sobilikud puu- ja põõsaliigid. Haljastuslahendus esitada ehitusprojekti koostamise käigus. Kinnistutel paikneb maakonnaplaneeringu alusel rohevõrgustik - säilitada võimalikult suures ulatuses kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, kiviaedu ja -kuhilaid, kraave jne.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p> <p>MUU: kajastada planeeringus III kaitsekategooria linnuliigi häirimise vähendamise meetodid.</p>
7. INSENER- VÕRKUDE	VEEVARUSTUS ja REOVEE KANALISEERIMINE: Lahendada planeeringuala siseselt, näidata planeeringus asendiplaaniselt vee- ja kanalisatsioonisüsteemide soovitatav paiknemine ning kirjeldada seletuskirjas võimalikud veevarustuse ja reovee kohtkäitluse lahendused tuginedes

PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	<p>muuhulgas reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale Saaremaa vallas. Planeeringualal ei paikne heitveesuublaks sobilikke veekogusid. Mere ning planeeringuala vaheline ala on hoiuala, kus asub kaitstav elupaigatüüp, millest üle kraavituse või torustiku rajamine ei ole aktsepteeritav lahendus, mistõttu tuleb ainsa võimaliku heitveesuublana kõne alla pinnas. Kinnistu asub OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes nõrgalt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega ala piiril - lähima puurkaevu läbilõikele tuginedes on asub planeeringuala eeldatavasti nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.</p>														
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td>+</td><td>Päästeamet</td></tr> <tr><td>+</td><td>Keskkonnaamet</td></tr> <tr><td>+</td><td>Rahandusministeerium</td></tr> <tr><td>+</td><td>Elektrilevi OÜ</td></tr> <tr><td>+</td><td>Planeeringuala naaberkatastriüksused – Kaunispesadam (80701:001:0725), Ranna (80701:001:0464), Kiltri (80701:001:0191), Kiltriõue (80701:001:0261), Tiidu (80701:001:0248), Kadi (80701:001:0788), Kaubi (80701:001:0650, (80701:001:0651),</td></tr> <tr><td>+</td><td>MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td></tr> </table>			+	Päästeamet	+	Keskkonnaamet	+	Rahandusministeerium	+	Elektrilevi OÜ	+	Planeeringuala naaberkatastriüksused – Kaunispesadam (80701:001:0725), Ranna (80701:001:0464), Kiltri (80701:001:0191), Kiltriõue (80701:001:0261), Tiidu (80701:001:0248), Kadi (80701:001:0788), Kaubi (80701:001:0650, (80701:001:0651),	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+	Päästeamet														
+	Keskkonnaamet														
+	Rahandusministeerium														
+	Elektrilevi OÜ														
+	Planeeringuala naaberkatastriüksused – Kaunispesadam (80701:001:0725), Ranna (80701:001:0464), Kiltri (80701:001:0191), Kiltriõue (80701:001:0261), Tiidu (80701:001:0248), Kadi (80701:001:0788), Kaubi (80701:001:0650, (80701:001:0651),														
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)														
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</p> <p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</p> <p>ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</p> <p>Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused, lisaks planeeringulahenduse vastavus alal kehtivale üldplaneeringule.</p> <p>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“ ja olema kontrollitud planeeringute andmekogus PLANK.</p> <p>Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</p> <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <table border="1"> <tr><td>+</td><td>SELETUSKIRI</td></tr> <tr><td>+</td><td>ASENDISKEEM</td></tr> </table>	+	SELETUSKIRI	+	ASENDISKEEM										
+	SELETUSKIRI														
+	ASENDISKEEM														

	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega
	+	PÕHIJOONIS + tehnovõrkude 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 paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
	+	KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt pdf ja dwg formaadis (lisaks CD-l/mälupulgal).
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlustappide tegelikust ajakulust).	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. <input type="checkbox"/>	
	DP algatamine	13. nädal 2023
	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	14. nädal – 27. nädal 2023
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	37. – 39. nädal 2023
	DP kooskõlastamine ja esitamise arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	39. nädal 2023
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	52. nädal 2023 – 1. nädal 2024
	DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	17. nädal 2024