

| DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD | |
|---|---|
| 1. NIMETUS | Kaiti detailplaneering Hõlmab Kaiti katastriüksust (katastritunnus 37301:002:0537). Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-013 |
| 2. ALGATAJA | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: J&T Projekt OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus |
| 3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE | PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine elamu, majutushoone ja abihoone püstitamiseks ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kärla valla üldplaneeringule |
| 4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL | OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: elamumaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering Kärla valla üldplaneering 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“. Paiküla Tehu-Saadu detailplaneering (kehtestatud 19.12.2008 Kärla Vallavalitsuse korraldusega nr 292). 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. EHTUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED | TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: ei krundita. KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: Määrata liitsihtotstarve vastavalt planeeringus kavandatud tegevusele 20% ärimaa ja 80% maatulundusmaa. LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, üldplaneeringuga lubatud kuni 3 hoonet. LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid. Puhkemaja ei saa suurem olla kui elamu, maksimaalne hoonete alune pindala ei tohi oluliselt suureneda. Piirkonda on kehtiva Tehu-Saadu detailplaneeringuga planeeritud 1 kuni 200 m ² elamu + 1 kuni 60 m ² abihoone. Algatatava planeeringuga saaks kavandada veel ühe kuni 200 m ² suuruse (elamu mahtu) puhkemaja, kokku 460 m ² . KRUNTIDE HOONESTUSALA: Määrata planeeringuga. Hoonestus planeerida |

| | |
|--|--|
| | <p>kompaktsemalt, et võimalikult palju säilitada kõrghaljastust. Elamute väikseim vahekaugus 30 m.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga, kuni 8,5 m.</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: määrata planeeringuga.</p> <p>Arhitektuurinõuded samad Tehu-Saadu detailplaneeringuga.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: Hoonestusala mitte tarastada.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: ---</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: ---</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Juurdepääs kinnistule on avalikult Kärla-Karujärve teelt üle erakinnistu kulgeva tee kaudu (transpordimaa). Seada eratee osas juurdepääsu servituut.</p> <p>TEED: Juurdepääsuteede planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Esitada liikluskorralduse lahendus.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistutel vastavalt kehtivatele normidele.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Määrata planeeringuga haljastuse ja heakorrastuse üldpõhimõtted ning kirjeldada olemasolevat olukorda. Planeerida loodusliku ilmega elukeskkond ning täpsustada tingimused raietegevusele kõrghaljastuse säilitamiseks. Olemasolevat kõrghaljastust likvideerida vaid hoonete ja teede vahetul ehitusalal. Keelatud on lageraie. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasolevaga ning haljastuse rajamisel arvestada piirkonna looduskeskkonnale sobilike puu- ja põõsaliikidega. Säilitada vähemalt 80% krundil kasvavast metsast.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p> |
| 7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED | <p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete ärajuhtimine, elektrivarustus, küte, sidevarustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.</p> <p>OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi keskmiselt kaitstud. Olemasolevate puurkaevude (PRK0064506, PRK0058953, PRK0066068) geoloogilise läbilõikele tuginedes varieerub põhjavee kaitstus Tehu-Saadu DP alal ning Kaiti kinnistul on see pigem nõrgalt kaitstud.</p> <p>Kinnistul asub olemasolev puurkaev (PRK0064506), tagada sellest kinnistu veevarustus. Välja tuua, mis tegevused on keelatud puurkaevu hooldusalas - Veeseadus § 154.</p> <p>Kuna planeeritakse majutushoonet, siis peaks olema ka välja toodud, kui suur</p> |

| | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|---|---|---|--|
| | <p>võib hinnanguliselt olla veetarve puurkaevust ning kas on vajadust puurkaevu hooldusala muutmiseks sanitaarkaitsealaks.</p> <p>Tuua välja, mis reostuskoormusele peab vastama omapuhasti. Lubatud on rajada kas bioloogiline omapuhasti (kui kasutatakse hooneid aastaringselt), paigaldada kogumismahuti või kasutada kahesüsteemset lahendust - WC-veed suunatakse kogumismahutisse ja hallvesi septik-imbsüsteemi.</p> <p>Omapuhasti rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Omapuhasti imbsüsteemi kaugus kaevust vähemalt 60 m; 2. Septikule ja puhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs pürgimisteenust osutava veokiga; 3. Imbsüsteemi kitsenduste (50 m imbsüsteemi välisest kontuurist) ulatumisel naaberkiinnistutele on vajalik imbsüsteemi asukoht kirjalikult kooskõlastada kiinnistute omanikega; 4. Puhasti kavandada elamust vähemalt 10 m kaugusele ning septik või muu pealt kinnine mahuti elamust vähemalt 5 m kaugusele, puurkaevust mõlemad vähemalt 10 m kaugusele; 5. Omapuhasti projekt on soovitatav esitada elamu ehitusprojekti koosseisus, eraldi menetlust taotledes väljendada see elamu ehitusprojekti seletuskirjas; 6. Omapuhasti projektis näidata asendiplaan ja kogu süsteemi pikiprofiil ja ristlõige koos kõrgusandmetega; 7. Hoone kasutusloa taotlusega esitada ka info rajatud omapuhasti kohta (seadmete ja mahutite nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid, kogu süsteemi hõlmav kasutus- ja hooldusjuhend, kaetud tööde aktid, teostusmõõdistus). 8. Määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavaliitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobiv, kui reovee immutussügavus jääb aluspõhja kivimist ja põhjavee kõrgeimast tasemest aastaringselt üle 1,2 m. Imbsüsteem peab tehnilise toimimise tagamiseks jääma aastaringselt kõrgemale veega küllastunud pinnasekihist. Kiinnistul on lubatud immutada kuni 10 m³ heitvett, mis on läbinud bioloogilise puhastuse ja kuni 5 m³ septiku läbinud hallvett. <p>Lisaks peab tooma välja, kas tegemist võib olla liigniiske/hooajaliselt üleujutatud alaga ning kuidas sel juhul tagatakse liigvee ärajuhtimine ja imbsüsteemi töö.</p> | | | | | | | | |
| <p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="432 1451 475 1487">+</td> <td data-bbox="475 1451 1489 1487">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1494 475 1529">+</td> <td data-bbox="475 1494 1489 1749">Naaberkatastriüksused - Liisi (37301:002:0541), Antsu (37301:002:0544), Kreedi (37301:002:0543), Järveääre tee (37301:002:0546), Kopli (43301:001:0059) Tehu-Saadu detailplaneeringualal asuvad katastriüksused: Supluse (37301:002:0534), Energia (37301:002:0538), Karuka tee 2 (37301:002:0540), Karuka tee 4 (37301:002:0545), Raba (37301:002:0539), Ülo (37301:002:0542).</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1756 475 1792">+</td> <td data-bbox="475 1756 1489 1792">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1798 475 1834">+</td> <td data-bbox="475 1798 1489 1834">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table> | + | Päästeamet | + | Naaberkatastriüksused - Liisi (37301:002:0541), Antsu (37301:002:0544), Kreedi (37301:002:0543), Järveääre tee (37301:002:0546), Kopli (43301:001:0059) Tehu-Saadu detailplaneeringualal asuvad katastriüksused: Supluse (37301:002:0534), Energia (37301:002:0538), Karuka tee 2 (37301:002:0540), Karuka tee 4 (37301:002:0545), Raba (37301:002:0539), Ülo (37301:002:0542). | + | Elektrilevi OÜ | + | MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab) |
| + | Päästeamet | | | | | | | | |
| + | Naaberkatastriüksused - Liisi (37301:002:0541), Antsu (37301:002:0544), Kreedi (37301:002:0543), Järveääre tee (37301:002:0546), Kopli (43301:001:0059) Tehu-Saadu detailplaneeringualal asuvad katastriüksused: Supluse (37301:002:0534), Energia (37301:002:0538), Karuka tee 2 (37301:002:0540), Karuka tee 4 (37301:002:0545), Raba (37301:002:0539), Ülo (37301:002:0542). | | | | | | | | |
| + | Elektrilevi OÜ | | | | | | | | |
| + | MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab) | | | | | | | | |
| <p>9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="432 1841 475 1906"></td> <td data-bbox="475 1841 1489 1906">DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1912 475 1977"></td> <td data-bbox="475 1912 1489 1977">DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1984 475 2018"></td> <td data-bbox="475 1984 1489 2018">ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja</td> </tr> </table> | | DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee | | DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 | | ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja | | |
| | 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 määrusele „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja olema kontrollitud planeeringute andmekogus PLANK. | |
| | Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused. | |
| | DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA: | |
| | + SELETUSKIRI | |
| | + ASUKOHASKEEM | |
| | + TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega | |
| | + PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvööndi joonis | |
| | + TEHNOVÕRKUDE JOONIS | |
| | + LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused, 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. | |
| 11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust). | Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □ | |
| | DP algatamine | 18. nädal 2023 |
| | DP lahenduse koostamine | 19. - 32. nädal 2023 |
| | DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks | 30 päeva |
| | DP vastuvõtmine | 38. nädal 2023 |
| | DP avalikustamine | 14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne |
| | DP korrigeerimine vajadusel | 46. nädal 2023 |
| | DP kehtestamine | 48. nädal 2023 |