

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kadaka detailplaneering (Kadaka katastriüksus Ninase külas, katastriüksuse tunnus 48301:001:0162). Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-015
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: William Thurman Naythons ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja kinnistusisese juurdepääsutee ulatuses PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 6 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Ninase poolsaare üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuses
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: planeeringu joonised tuleb koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud ajakohasele geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+ Ninase poolsaare 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“ Keskkonnaameti 12.05.2023 kiri nr 6-2/23/2785-4 Rahandusministeeriumi 06.06.2023 kiri nr 15-3/3236-2 kättesaadavad www.saaremaavald.ee 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. LUBATUD KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud 0-20 m ² hooned. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga KRUNDI HOONESTUSALA: tulenevalt üldplaneeringust hoonestusala kavandada 30x30 meetri suurusel alal suvilate maa/puhkehaljasmaa juhtotstarbega ala sisse.

<p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS ja KORRUSELISUS: maksimaalne korruselisus 2. Lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest ning kehtivatest detailplaneeringutest, on lubatud maksimaalne eluhoone kõrgus 8 meetrit, abihoonetel võib jääda 6 meetrit.</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>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p> <p>ARHITEKTUUR JA VÄLISVIIMISTLUS: välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega.</p> <p>Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku ning sobituma ümbritsevasse keskkonda.</p> <p>Hoonete ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu: pilliroog, sindel ja katusekivid katustel; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes; sokliosade looduslikust kivist või betoonist; aknaraamid ja ukseid puidust.</p> <p>KRUNDI PIIRID JA PIIRDED: piiretena tuleb eelistada kivi-, hirs-, lattaedu. Piirdeaed on lubatud rajada hoonestusala ümber. Tuleb tagada juurdepääs kallasrajale, vältida tuleb kinnistu tarastamist.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOOSED: määrata vajadusel planeeringuga</p> <p>JUURDEPÄÄS KRUNDILE: Juurdepääs tagatud avalikult teelt 4830155. Arvestada avaliku tee teekaitsevööndiga.</p> <p>TEED: määrata planeeringuga. Arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Teel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringuga täpsustada haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid ning seada täpsemad tingimused raietegevusele olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks. Sealhulgas määrates kõrghaljastuse ehitusaegne kaitsemine. Hoonestusala ja hoonete paigutamise põhimõtted määrata nii, et maksimaalselt säiliks ala looduslik ilme. Olemasolevat kõrghaljastust likvideerida vaid hoonete ja teede vahetel ehitusalal. Keelatud on lageraie. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasolevaga ning haljastuse rajamisel arvestada piirkonna looduskeskkonnale sobilike puu- ja põõsaliikidega. Ehitusloa taotlemisel esitada haljastuslahendus, k.a. piirete lahendus.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p>
--

<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>Juurdepääsutee planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused. VEEVARUSTUS: Veevarustus lahendada lokaalselt uue puurkaevu baasil. REOVEE KANALISEERIMINE: Kinnistu asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Reoveekäitluse lahendamiseks kas kogumismahuti või bioloogiline reoveepuhastus koos imbsüsteemiga. Bioloogiline reoveepuhastus lubatud regulaarse reoveetekke korral. SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga VÄLISVALGUSTUS: määrata planeeringuga</p>										
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="432 831 480 909"></td> <td data-bbox="480 831 1489 909">+ Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 909 480 943"></td> <td data-bbox="480 909 1489 943">+ Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 943 480 976"></td> <td data-bbox="480 943 1489 976">+ Rahandusministeerium</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 976 480 1088"></td> <td data-bbox="480 976 1489 1088">+ Planeeringuala piirinaabrid: Lautri (katastritunnus 48301:001:0199), Salme (katastritunnus 48301:001:0260) ja Hobustekivi (katastritunnus 48301:001:0068), läänest piirneb planeeringualal Läänemerega</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1088 480 1133"></td> <td data-bbox="480 1088 1489 1133">+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>		+ Päästeamet		+ Keskkonnaamet		+ Rahandusministeerium		+ Planeeringuala piirinaabrid: Lautri (katastritunnus 48301:001:0199), Salme (katastritunnus 48301:001:0260) ja Hobustekivi (katastritunnus 48301:001:0068), läänest piirneb planeeringualal Läänemerega		+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
	+ Päästeamet										
	+ Keskkonnaamet										
	+ Rahandusministeerium										
	+ Planeeringuala piirinaabrid: Lautri (katastritunnus 48301:001:0199), Salme (katastritunnus 48301:001:0260) ja Hobustekivi (katastritunnus 48301:001:0068), läänest piirneb planeeringualal Läänemerega										
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)										
<p>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</p>	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama kehtivale Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja olema kontrollitud planeeringute andmekogus PLANK. 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</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 vastavust alal kehtivale üldplaneeringule.</p> <p>Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</p> <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="432 1917 480 1951"></td> <td data-bbox="480 1917 1489 1951">+ SELETUSKIRI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1951 480 1984"></td> <td data-bbox="480 1951 1489 1984">+ ASUKOHASKEEM</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1984 480 2029"></td> <td data-bbox="480 1984 1489 2029">+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja</td> </tr> </table>		+ SELETUSKIRI		+ ASUKOHASKEEM		+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja				
	+ SELETUSKIRI										
	+ ASUKOHASKEEM										
	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja										

		krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	
	+	PÕHIJONIS + 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 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	25. nädal 2023
		DP eskiislahenduse koostamine	26. nädal 2023 - 40. nädal 2023
		DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP lahenduse täpsustamine	48. – 49. nädal 2023
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	9. nädal 2024
		Ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile	30 päeva
		DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	18. - 19. nädal 2024
		DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
		DP kehtestamine	35. nädal 2024