

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Kajuaia detailplaneering</b> Hõlmab Kajuaia katastriüksust (katastritunnus 43301:001:0861). Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-016
<b>2. ALGATAJA</b>	Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja ja huvitatud isik: OÜ Kohala Algataja: Saaremaa Vallavolikogu Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksuse jagamine kaheks ja uutele kruntidele ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks ning selleks Lümända valla üldplaneeringu muutmine krundi miinimumsuuruse osas. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,85 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: ei vasta Lümända valla üldplaneeringule krundi miinimumsuuruse osas - krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 0,5 ha.
<b>4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL</b>	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+ - ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala väärtuslikul maastikul ja tegemist on kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastikuga. Lümända valla üldplaneering (kehtestatud Lümända Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66). 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“. Keskonnaameti 30.05.2023 kiri nr 6 5/23/9550 2. Rahandusministeeriumi 09.06.2023 kiri nr 15-3/3339-2. Muinsuskaitseameti 24.05.2023 kiri nr 1.1-7/863-1. Muinsuskaitse eritingimused (koostatud 01.12.2020 KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ poolt töö nr 2023), kättesaadavad <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>
<b>5. UURINGUD</b>	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.
<b>6. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED</b>	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kuni kaks krunti. Uute lähiaadresside puhul kasutada piirkonnas varasemalt kasutusel olnud ja hetkel kasutusete ajaloolisi talu nimesid. KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga.

<b>NÕUDED</b>	<p>Katastriüksuste sihtotstarve määrata krundi kasutamise ulatusest, kas elamumaa või maatulundusmaa.</p> <p>LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: kuni 3. Planeeringus käsitleda ka vaba ehitustegevusega hooneid (neid võib kavandada lisaks).</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga, kuni 10% krundi pindalast.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, arvestada naaberkinnistutel asuvate hoonetega. Kui elamute vahekaugus on väiksem kui 100 m, on vajalik naaberkinnistute omanike nõusolek. Hooned peaksid moodustama kobara, mis on paigutatud ringjalt talu õuealale. Elamu paigutada hoonekobara keskeljele peafassaadiga külateele.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: mitte üle 2 korruse.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: kuni 8 m ja mitte üle olemasoleva kõrghaljastuse.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE <math>\pm 0.00/</math> sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: Maaüksusele kavandada elamud ja abihooned, mis järgivad üldisi Leedri külale iseloomulikke põhimõtteid. Projekteerimisel arvestada kontaktvööndi arhitektuurilisi lahendusi, sobitades hooned mahult ja välisviimistluselt (eelkõige oma kinnistu siseselt). Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri - hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust, samuti ehitusmahtusid ja arhitekturseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne). Elamu proportsioonid on sobiv kavandada väikese nn popsikoha rehielamu mõõtmetega ehk hoone küljesuhted võiks olla 1:2 kuni 1:3. Seega on sobiv elamufunktsiooni kombineerida mõne abifunktsiooniga kõrvalhoone asemel ühes hoones.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (k.a. bituumenkatus, freespruss seinad vms). Soovitame kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone ning materjale. Hoonestus on sobiv kavandada viil- või poolkelpkatustega, katusekalded peahoonel 38-45 kraadi ja abihoonetel 30-45 kraadi.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga. Arvestada muinsuskaitse eritingimustega. Kiviaedade hävitamine ja teisaldamine ei ole lubatud.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: ---</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga servituutide vajadus</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: ---</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: 4400555 Kabeli-Leedri teelt.</p> <p>TEED: Juurdepääsuteede planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.</p> <p>Lisada seletuskirja nõuded kohalikult teelt mahasõidu rajamiseks:</p> <p>1. Projekti asendiplaanil näidata mahasõidud kinnistutele Kabeli-Leedri teelt</p>
---------------	--

	<p>(tee nr 4400555), teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.</p> <p>2. Ristumiskoha rajamisel tuleb lähtuda mahasõidu tüüpjooniste Tüüp I-st.</p> <p>3. Tagada ristumiskohas sademevete ärajuhtimine teede katetelt ja muldkehast.</p> <p>4. Ristumiskohal tagada majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) kohased nähtavuskaugused (punkt 5.2.7), kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).</p> <p>5. Ehitustööde teostamise järgselt tagada teekatete ja teega külgneva ala korrastamine. Ristumiskoha ehitamisel taastada vallatee katted, muldkeha nõlvus, teepeenrad kindlustada purustatud kruusa või killustikuga ja nõlv kindlustada kasvupinnasega.</p> <p>6. Ristumiskoha ehitamisel tagada liiklusohutus, järgides MTM määrust nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.</p> <p>7. Ristumiskoha ehitamise kulud kannab huvitatud isik.</p> <p><b>PARKIMISTINGIMUSED:</b> Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Teel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.</p> <p><b>HEAKORD JA HALJASTUS:</b> Planeerida loodusliku ilmega elukeskkond. Kirjeldada olemasolevat olukorda, täpsustada haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid ning seada täpsemad tingimused olemasoleva puithaljastuse (kõrghaljastus ja kadastik) raietegevusele. Seletuskirjas tuua välja leevendavad meetmed piirkonnale omase puithaljastuse (kõrg- ja madalhalbastus) ja looduslike alade säilitamiseks nii ehitustegevuse läbiviimisel kui ka ehitusjärgselt ala kasutamisel. Välisilme kujundamiseks arvestada sobivust piirkonnaga ja piirkonnas olemasolevaga.</p> <p>Detailplaneeringuala kuulub miljööväärtuslikule alale. Külamiljöo säilitamiseks tuleb säilitada põlispuud ja traditsiooniline haljastus – vanad kultuuritaimed, viljapuud, hekid, looduslikku rohumaad mitte asendada muruga. Haljastuse uuendamisel kasutada traditsioonilisi liike, valides kodumaised ja piirkonnale sobilikud puu- ja põõsaliigid. Haljastuslahendus esitada ehitusprojekti koostamise käigus.</p> <p><b>JÄÄTMEKÄITLUS:</b> määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p>
<b>7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED</b>	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus).</p> <p><b>VEEVARUSTUS:</b> OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi kaitsmata, mistõttu tuleb pöörata tähelepanu ka ehitusaegse veereostuse ohu vältimisele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna ja põhjavette. Veevarustuse tagamiseks rajada kinnistule puurkaev, millele määratakse hooldusala, kus on keelatud reostusohlike objektide hoidmine või reostusohlikud tegevused. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastuse taotluse esitamine vallavalitsusele. Puurkaevu ja -augu ehitusloa eelnõu tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.</p> <p><b>REOVEE KANALISEERIMINE:</b> Kuna põhjavesi on piirkonnas nõrgalt kaitstud, on võimalus kinnistule paigaldada kas kogumismahuti või bioloogiline omapuhasti. Bioloogilist omapuhastit ei saa rajada suvila tarbeks,</p>

kuna puhasti vajab normaalseks tööks pidevat reovee pealevoolu, mis suvilas pole tagatud. Omapuhasti rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Omapuhasti imbsüsteemi kaugus kaevust vähemalt 60 m;
  2. Puhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastusteenust osutava veokiga;
  3. Imbsüsteemi kitsenduste (50 m imbsüsteemi välisest kontuurist) ulatumisel naaberkinnistutele on vajalik imbsüsteemi asukoht kirjalikult kooskõlastada kinnistute omanikega;
  4. Puhasti kavandada elamust vähemalt 10 m kaugusele, puurkaevust 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 väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobiv, kui reovee immutussügavus jääb aluspõhja kivimist ja põhjavee kõrgeimast tasemest aastaringsest üle 1,2 m. Imbsüsteem peab tehnilise toimimise tagamiseks jääma aastaringsest kõrgemale veega küllastunud pinnasekihist. Kinnistul on lubatud immutada kuni 10 m<sup>3</sup> heitvett, mis on läbinud bioloogilise puhastuse. Kanalisatsiooni osa juures tuua ka välja, et biopuhasti ei sobi hooajaliselt/ebaregulaarselt kasutatava majapidamise reovee puhastuseks. Kui üks biopuhasti planeeritakse kahe majapidamise peale, siis on soovitatav panna enne biopuhastit septik, et vältida süsteemi tõrkeid ja ummistavate osiste sattumist puhastisse. Kui soovitakse paigaldada kogumismahutid, siis arvestada järgnevaga: kõik tekkivad reoveed suunatakse kogumismahutisse ja tühjendatakse vastavat võimekust omava ettevõtja poolt lähimasse puhastusteenust osutava veoki poolt. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahuti, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Samuti peab olema tagatud, et reovee kogumismahuti tühjendus ja tuulutusavade kaudu ei satu mahutisse pinnavett. Paigaldatud reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida puhastusteenust osutavalt ettevõttelt, nõuetekohase puhastusteenust osutava veoki kohustatud igakordsel teenuse osutamisel üle andma teenuse tellijale ka arve/kviitungi. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Mahuti nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid ja info ankurdamise ning asukoha kohta esitada koos hoone kasutusloa taotlusega.
- SADEMEVEE KANALISEERIMINE:** määrata planeeringuga.  
**ELEKTRIVARUSTUS:** määrata planeeringuga  
**SIDEVARUSTUS:** määrata planeeringuga  
**SOOJAVARUSTUS:** määrata planeeringuga
- Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.

<b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b>	+ Päästeamet
	+ Keskkonnaamet (KSH osas seisukoha võtmine)
	+ Rahandusministeerium
	+ Muinsuskaitseamet
	+ Elektrilevi OÜ
	+ Sideteenuseid pakkuv ettevõtte
	+ Katastriüksused – Aru (43301:001:0860), Anne (71401:001:3154), Roosi (44001:003:0293), Kõrtsi (44001:003:0406), Katlapõllu (43301:001:0496), Meelu (44001:003:0277).
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
<b>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500
	ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisestuse § 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 vastavus 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“ ja olema kontrollitud planeeringute andmekogus PLANK.
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:
	+ SELETUSKIRI
	+ ASENDISKEEM
	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega
	+ PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvõandi joonis
	+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS
	+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus
	<b>10. PLANEERINGU ESITAMINE</b>
+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.	
+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	
+ KEHTESTAMISEKS paber kandjal üks eksemplar, digitaalselt pdf ja dwg formaadis.	
<b>11. PLANEERINGU</b>	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □

<b>TAV ESI- ALGNE AJA- KAVA</b> (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	DP algatamine	35. nädal 2023
	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	36. nädal – 48. nädal 2023
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	3. – 4. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	13. nädal 2024
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	22. – 23. nädal 2024
	DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	39. nädal 2024