

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Lepiku detailplaneering Hõlmab Väike-Ula külas osa Lepiku katastriüksusest (katastritunnus 72101:003:0322) Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-023
2. ALGATAJA	Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja ja huvitatud isik: Tauno Rehtla Algataja ja koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksuse jagamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 4,1 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringule
4. PLANEER- RINGU 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+. Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub kinnistu rohevõrgustikus. Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on välja toodud tingimused millega tuleb maakasutuse kavandamisel arvestada. Salme aleviku ja Salme valla sisemaa 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“. 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 KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud alla 60 m ² hooned LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Arvestada üldplaneeringu tingimusega, et elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga

HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga
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.

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.

KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.

VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.

KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga

EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele

LAMMUTATAVAD EHITISED: ---

SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga

KOHUSTUSLIKUD EHTUSJOOSED: ---

JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Rahuste raudteetamm teelt

TEED: Juurdepääsutee planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Umbtee lõppu planeerida ümberpöörde koht pääste- ja teenindavale tehnikale.

Lisada nõuded kohalikult teelt mahasõidu rajamiseks:

1. Projekti asendiplaanil näidata mahasõit kinnistule Rahuste raudteetamm teelt (tee nr 7210024), teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.
2. Ristumiskoha rajamisel tuleb lähtuda mahasõidu tüüpjooniste Tüüp I-st.
3. Tagada ristumiskohas sademevete ärajuhtimine teede katetelt ja muldkehast.
4. Ristumiskohal tagada majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (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).
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.
6. Ristumiskoha ehitamisel tagada liiklusohutus, järgides MTM määrust nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.
7. Ristumiskoha ehitamise kulud kannab huvitatud isik.

PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistu siseselt, vastavalt kehtivatele normidele.

HEAKORD JA HALJASTUS: Detailplaneeringus anda haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted tekstiliselt ning põhijoonisele kanda haljastuse põhimõtteline lahendus. Hoonete ja teede rajamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga, eelistades lagedamaid alasid, et säilitada olemasolevat piirkonnale omast puithaljastust. Elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80 %.

	<p>Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasolevaga ning haljastuse rajamisel arvestada piirkonna looduskeskkonnale sobilike puu- ja põõsaliikidega.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p> <p>MUU: Rohevõrgustikus ehitamisel tuleb jälgida üldiseid tingimusi - õuealal säilitada maksimaalne kõrghaljastus, väljaspool õueala kõrghaljastust mitte likvideerida, kinnistut mitte tarastada. Hoonestus planeerida kompaktselt – hetkel on abihooned elamust suhteliselt kaugele planeeritud. Seisuveekogu ümber planeeritud hoonestus paigutada lagedale alale.</p>										
<p>7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED</p>	<p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga lokaalselt</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: Kinnistu reovee kohtkäitluse lahendamisel lähtuda reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas. Kinnistul on põhjavesi OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes keskmiselt ja suhteliselt kaitstud. Kinnistul asub põhikaardile tuginedes veekogu. Lokaalse reoveekäitluse lahendustena on aktsepteeritav reovee kogumismahuti (nõuetele vastav, sertifitseeritud lekkekindel kogumismahuti, mida tühjendatakse nõuetekohaselt purgimissõlme) või omapuhasti. Omapuhasti kavandamisel ühendada sellega kõik kinnistu hooned, milles on kavandatud reoveeteke. Omapuhasti kavandamisel suublaga pinnasesse tuleb omapuhasti tehnoloogilise lahenduse valikul arvesse võtta piirkonna põhjavee kaitstus. Kui suublaks on pinnas, võib keskmiselt/ suhteliselt kaitstud põhjaveega alal pinnasesse immutada mehhaaniliselt puhastatud reovett (kuni 5 m³/ööpäevas). Näidata asendiplaanil ning kirjeldada seletuskirjas võimalikud reovee kohtkäitusviisid asjakohaste piirangutega.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJARVAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>										
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="434 1346 478 1384"></td> <td data-bbox="478 1346 1485 1384"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1384 478 1422">+</td> <td data-bbox="478 1384 1485 1422">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1422 478 1460">+</td> <td data-bbox="478 1422 1485 1460">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1460 478 1570">+</td> <td data-bbox="478 1460 1485 1570">Katastriüksused: Aasi (72101:003:0162), Tänav (72101:003:0116), Koduõue (72101:003:0637), Arina (72101:003:0010), Ojaveere (71401:001:0132) ja Lepaku (80701:002:0445).</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1570 478 1615">+</td> <td data-bbox="478 1570 1485 1615">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>			+	Päästeamet	+	Elektrilevi OÜ	+	Katastriüksused: Aasi (72101:003:0162), Tänav (72101:003:0116), Koduõue (72101:003:0637), Arina (72101:003:0010), Ojaveere (71401:001:0132) ja Lepaku (80701:002:0445).	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+	Päästeamet										
+	Elektrilevi OÜ										
+	Katastriüksused: Aasi (72101:003:0162), Tänav (72101:003:0116), Koduõue (72101:003:0637), Arina (72101:003:0010), Ojaveere (71401:001:0132) ja Lepaku (80701:002:0445).										
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)										
<p>9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE</p>	<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 vastavust alal kehtivale</p>										

	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 (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 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	25. nädal 2023
	DP lahenduse koostamine	26. - 39. nädal 2023
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	45. nädal 2023
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	1. - 2. nädal 2024
	DP kehtestamine	3. nädal 2023