

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Peetri detailplaneering Hõlmab Peetri (katastritunnus 48301:002:0229) katastriüksust Vanakubja külas Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-001
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Priit Venda ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksuse jagamine kaheks maatulundusmaa krundiks, maneeži, tallihoone, elamu ja kõrvalhoonete ehitusõiguse planeerimine ning üldplaneeringu juhtotstarvete laiendamine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 10,57 ha. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneering on kooskõlas kehtiva Mustajala valla külade üldplaneeringuga.
4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: 100% maatulundusmaad. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: planeeringu joonised tuleb koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud 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“. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+. Mustajala valla külade üldplaneering, kehtestatud 29. aprill 2011. a Mustajala Vallavolikogu otsusega nr 14. 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“. Transpordiameti 01.12.2023 kiri nr 5-2/6201-2. kättesaadav www.saaremaaavald.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. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: jaotamine kaheks krundiks. Kruntimise osas tehtud ettepanek selliselt, et moodustatava krundi piir jookseks mööda kõlviku piiri. Krundile juurdepääs tuleb lahendada servituudiga, mitte moodustada sissesõidu tee osas pikka riba. Krundi minimaalne laius kitsamas suunas ei tohi olla alla 50 m. Uute katastriüksuste moodustamisel tuleb ühele katastriüksusele määrata uus koha-aadress. Võib kasutada nt Uue-Peetri või Vana-Peetri või pakkuda välja

<p>uus nimevariant, mida Vanakubja külas veel kasutusel ei ole.</p> <p>KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARBED: krundil nr 1 maatulundusmaa ja ärimaa ning krundil nr 2 (uue elamu ja abihoonetega) maatulundusmaa.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud 0-60 m² ehitisealuse pinnaga hooned.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: kompaktsed, määrata planeeringuga.</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.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: hooned projekteerida 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 välisviimistlus määrata detailplaneeringuga.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: detailplaneeringus välja tuua piirdeaedade materjalid ja kirjeldused.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: -</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: juurdepääs Peetri katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Tõlli - Mustjala - Tagaranna kõrvalmaanteelt (5500069). Planeeritavalt rajatakse katastriüksuse sisene tee moodustatava krundini nr 2 ja juurdepääs tuleb tagada realservituutidega üle Põllu (katastritunnus 48301:002:0158) ja Peetri (katastritunnus 48301:002:0229) katastriüksuste.</p> <p>Kui planeeritakse rajada uus mahasõit siis tuleb seda teha koostöös Põllu (katastritunnus 48301:002:0158) katastriüksuse omanikuga – kahe katastriüksuse ühise mahasõiduna. Uus kavandatav mahasõit maanteelt kooskõlastada Transpordiametiga.</p> <p>TEED: juurdepääsutee planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Planeeringuga määrata eraldi tee krundini nr 2 juurdepääsuks.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada kruntidel vastavalt kehtivatele normidele.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus kajastada haljastuse ja heakorra põhimõtted seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning ehitiste kavandamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga. Maastikku rikastavad ja elurikkust toetavad elemendid: puu- ja põõsatukad, üksikud puud, puuderead, kivihunnikud, põllusaared säilitada ja siduda planeeringulahendusse. Avalikult/poolavalikult kasutatav väliruum (tallikompleksi ümbrus) planeerida</p>

	<p>kaasaegsete väliruumi elementide ja haljastusega.</p> <p>Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi on Peetri katastriüksusel väärtuslikud põllumajandusmaad.</p> <p>Tingimused väärtusliku põllumajandusmaa kasutamiseks:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Väärtuslik põllumajandusmaa on põllumajanduslikus kasutuses.2. Pool-looduslikel kooslustel ei ole lubatud intensiivne põllumajandus. Pool-looduslike koosluste hooldamise eesmärk on parandada pool-looduslike koosluste ja nendega seotud liikide seisundit, suurendada hooldatavate alade pindala, säilitada ja suurendada elurikkust ja maastikulist mitmekesisust.3. Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada ning selle sihtotstarvet muuta üksnes avalikes huvides.4. Väärtuslikud põllumajandusmaad ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Maardlate aladel paiknevate väärtuslike põllumajandusmaade kaevandamiseks kasutusele võtmiseks antakse luba Keskkonnaministeeriumi ja Maaeluministeeriumi vahelises koostöös, tagades nii optimaalse väärtusliku põllumajandusmaa kaitse kui maavara kaevandamise võimaluse.5. Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtusliku põllumajandusmaa määramise aluseid ja põllumajandusmaa massiivide piire.6. Väärtuslike põllumajandusmaade täpsemad kaitse- ja kasutustingimused seatakse üldplaneeringutega. <p>Muud looduskaitseks kitsendused katastriüksusel puuduvad.</p>
	<p>JÄÄTMEKÄITLUS: kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile, soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Kui kinnistuni viib pinnastee, siis peab kinnistu omanik arvestama sellega, et ca 26 tonni kaaluval jäätmeveokil puudub kinnistule juurdepääs regulaarse jäätmeveoteenuse osutamiseks. Sellisel juhul tuleb jäätmemahuti tühjendamiseks ise suurema tee äärde välja tuua. Hetkel kavandatava elamu juurde juurdepääsutee puudub.</p> <p>Biolagunevad jäätmed tuleb koguda eraldi ning külades eelistatavalt kompostida omal kinnistul.</p> <p>Kui planeeritakse avalikke alasid või avalike ürituste läbiviimist (nt ratsavõistlused), siis tuleb ette näha avalikuks kasutuseks mõeldud prügikastid ning pidada silmas, et ka avalike ürituste läbiviimisel peab olema tagatud jäätmete liigiti kogumine.</p>
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<p>VEEVARUSTUS: uue elamu veevarustus lahendada uue puurkaevu rajamisega. Talli ja maneeži veevarustus lahendada võimaluse korral olemasoleva kaevu baasil.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: uue elamu kanalisatsioon lahendada uue reoveesüsteemi rajamisega. Piirkonna põhjavesi on nõrgalt kaitstud. Kasutada on lubatud: 1. kogumismahutit; 2. septikut ja imbsüsteemi pesuvete puhastamiseks, WC eraldi kogumismahutisse; 3. bioloogilist reoveepuhastit ja imbsüsteemi.</p> <p>Sõnnikukäitlus planeerida vastavalt Veeseaduse § 164 kehtestatud tingimustele.</p>

	<p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. Sademeveed suunata tallist ja maneežist aladele, kus loomade liikumine puudub või on väike.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p>
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	+ Transpordiamet
	+ Päästeamet
	+ Elektrilevi OÜ
	+ Keskkonnaamet
	+ Naaberkatastriüksused: Maunuse (katastritunnus 48301:002:0378), Soerandi (katastritunnus 48301:001:0502), Metsa (katastritunnus 48301:001:0273), Roosi (katastritunnus 48301:001:0117), Rauna (katastritunnus 48301:002:0292), Põllu (katastritunnus 48301:002:0158) ja Eeva (katastritunnus 48301:002:0218).
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500
	ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimiseseaduse § 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 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 + 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 üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis.
	+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

	+	KEHTESTAMISEKS paber kandjal üks eksemplar, digitaalsel kandjal 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	1. nädal 2024
	DP lahenduse koostamine	2. nädal - 17. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	6. nädal 2024
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	36. nädal 2024
	DP kehtestamine	40. nädal 2024