

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Haeska biogaasijaama detailplaneering Hõlmab osa Krissi katastriüksusest (katastritunnus 59201:001:0997) Haeska külas Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-017
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Saare Biojaam OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine biogaasijaama ehitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 2,6 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: alal puudub kehtiv üldplaneering
4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: 100% maatulundusmaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+ 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“.
5. UURINGUD	Vajalik koostada keskkonnamõju strateegiline eelhindang. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha veel täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
6. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: planeeringuga kruntimist ette ei nähta, olemasolev Krissi katastriüksus on Saaremaa Vallavalitsuse poolt 02.04.2024 antud korraldusega nr 2-3/320 jagatud kaheks katastriüksusest, millest üks jääb planeeringualaks (täpne ala ja suurus täpsustub menetluse käigus). Jagamise tulemusel tekkiva katastriüksuse nimeks (kuhu kavandatakse biogaasijaam) soovis maaomanik Krissipõllu. KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga. LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. Kirjeldada kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrguste ehitiste ehitamisõigus. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, arvestada ehitist teenindava ruumi vajadusega (juurdepääs, varustamine, manööverdamine nt pöörderaadiused, hooldamine vms) ja see ka joonisel näidata (nt juurdepääsuteed, manööverdusplatsid, muud vajalikud teed-platsid planeeringualal). Hoonestusala määrata suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse asukohta ja kuju.

<p>Hoonestusalale võib rajada teid/platse jm rajatisi. Hoonestusala määramisel määrata kohustuslik ehitusjoon, millest ligemale tee äärde ehitamine pole lubatud.</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 ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: määrata planeeringuga.</p> <p>Kirjeldada olemasolevad ja kavandatavad ehitised sh päikesepaneelid, akupangad vm tehnorajatis. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Samuti on lubatud päikesepaneelid rajada maapinnale.</p> <p>Hoonete arhitektuursel projekteerimisel arvestada kavandatava kasutusotstarbega ja tagada müra leviku piiramine arhitektuursete võtetega.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga. Sõltuvalt planeeritud kruntide asendiplaanilisest lahendusest tuleb ehitistest vaba ala haljastada. Planeerida kaitsehaljastus müra ja haisu tõkkeks. Krunti on lubatud piirata hoonestuse ja keskkonda sobiva kõrguse ja materjaliga piirdega, et tagada alade ohutus ja kuritegevuse ennetamine. Piirdeaia kavandamisel tuleb arvestada kitsendustega ja tee hoolduseks vaja mineva alaga.</p> <p>Kirjeldada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele. Planeeringus välja tuua tuletõrje veevarustus.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: ehitised puuduvad.</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: ---</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Upa-Leisi tugimaanteelt mööda olemasolevat Haeska lauda teed (tee nr 5920034), mis osaliselt on munitsipaalomandis ja osaliselt eraomandis. Vajadusel seada ligipääsuks servituudid.</p> <p>Mahasõidu planeerimisel kohalikult teelt arvestada raskeveokite mõõtmete ja juurdepääsu vajadustega. Katendi konstruktsioonid arvutada vastavalt prognoositavale liiklussagedusele ja sõidukiliikidele. Katend rajada kogu juurdepääsutee (Lauda tee nr 5920034) ulatuses, Upa-Leisi tee (nr 79) kuni biogaasijaama mahasõiduni.</p> <p>TEED: tiheda liiklusega avaliku tee koridor piirneb planeeritava maaüksusega, seega planeerida hea nähtavusega avalikule teele mahasõit.</p> <p>Hinnata tootmiskompleksi rajamisega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskooresseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju piirkonna teedele ning teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tippundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega.</p> <p>Planeeringus tuua välja raskeveokite liiklusest tuleneva vibratsiooni leevendamise meetodid.</p>
--

	<p>Ligipääsutee/-de osas analüüsida kasvavat liikluskoormust ja tee seisundit. Planeeringusse lisada teede parandamise/rekonstrueerimise vajadus.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: juurdepääsuteede planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning ehitiste kavandamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga ja maastikuelementidega. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Planeeringulahenduses näha ette haljaspuhvrid tootmiskompleksi äärealadel ning hoonete, platside jm vaheline ruum liigendada haljastuslike elementidega. Planeeringu terviklahendusest lähtuvalt, näha ette kogu ala siduv mitmerindelise haljastuslahendus. Sealjuures sätestada, et uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.</p> <p>Looduskaitse kitsendused puuduvad. Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub maaüksus rohevõrgustikus. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on rohelise võrgustiku aladel Saare maakonnas maakasutuse kavandamisel järgmised tingimused: maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore- teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: kirjeldada jäätmete (mh. erijäätmete) liigiti teke, kogumine ja käitlus. Lisada ka info võimaliku biojäätmete kasutamise kohta biogaasi tootmise toorainena (köögi- ja sööklajajäätmed).</p> <p>MUUD: kirjeldada tehnoloogiline tootmisprotsess, ja toorme kohaleveo ja veokite tingimused, mis peavad olema õhureostuse levikut minimeerivad (hermeetiline, suletud süsteem jm). Jäägi laotamine ja tekkiva lõhna reostuse minimeerimine.</p>
<p>7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED</p>	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus).</p> <p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga. Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Veevarustus olemasolevatest puurkaevudest PRK0012580 ja PRK0061705. Kirjeldada veeloa vajadus.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. Lubatud reoveesüsteemid olmereoveele on kogumismahuti ja väikepuhasti. Lubatud on olmereovesi juhtida vedelsõnnikuhoidlasse. Kirjeldada seletuskirjas ja lisada asendiplaanile.</p> <p>Asendiplaanile ja seletuskirja märkida kompleksi hoidlate mahud. Sõnniku ja silo hoiustamisel pidada kinni määrusest „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. Planeeringu koosseisus esitada sademevete ärajuhtimise lahendused koos eelvooluga. Märkida sademeveekäitlus asendiplaanile ja lisada vajalik info seletuskirja. Sademevee kogumisel ja käitlemisel tugineda määrusele „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse</p>

	<p>juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Näha vajadusel ette sademeevee puhastamine enne suublasse juhtimist.</p> <p>Vajadusel näha ette (seadmete) autode pesu ja sealt pesuvee kogumine ja käitlemine.</p> <p>Lisada seletuskirja, milline on võimekus tegutseda avariiolukorras, arvestades, et põhjavesi on pinnalt tuleva reostuse eest nõrgalt kaitstud.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>VÄLISVALGUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>MUUD: kaardistada lõhnahäiring. Lõhnahäiringu vähendamiseks korraldada tööprotsessid, hoiustamine ning laadimine suletud ruumi põhimõttel.</p>											
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr><td>+ Päästeamet</td></tr> <tr><td>+ Keskkonnaamet</td></tr> <tr><td>+ Transpordiamet</td></tr> <tr><td>+ Elektrilevi OÜ</td></tr> <tr><td>+ Katastriüksused: ülejäänud Krissi (katastritunnus 59201:001:0997), Kaasiku (katastritunnus 59201:001:0024), Silohoidla (katastritunnus 59201:001:0609), Selja (katastritunnus 71401:001:1399) ja Seljandiku (katastritunnus 71401:001:1398).</td></tr> <tr><td>+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td></tr> </table>	+ Päästeamet	+ Keskkonnaamet	+ Transpordiamet	+ Elektrilevi OÜ	+ Katastriüksused: ülejäänud Krissi (katastritunnus 59201:001:0997), Kaasiku (katastritunnus 59201:001:0024), Silohoidla (katastritunnus 59201:001:0609), Selja (katastritunnus 71401:001:1399) ja Seljandiku (katastritunnus 71401:001:1398).	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)					
+ Päästeamet												
+ Keskkonnaamet												
+ Transpordiamet												
+ Elektrilevi OÜ												
+ Katastriüksused: ülejäänud Krissi (katastritunnus 59201:001:0997), Kaasiku (katastritunnus 59201:001:0024), Silohoidla (katastritunnus 59201:001:0609), Selja (katastritunnus 71401:001:1399) ja Seljandiku (katastritunnus 71401:001:1398).												
+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)												
<p>9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE</p>	<table border="1"> <tr><td>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</td></tr> <tr><td>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</td></tr> <tr><td>ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</td></tr> <tr><td>Planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Lisaks kirjeldada planeeringulahenduse vastavust alal kehtivatele planeeringutele.</td></tr> <tr><td>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.</td></tr> <tr><td>Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</td></tr> <tr><td>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</td></tr> <tr><td>+ SELETUSKIRI</td></tr> <tr><td>+ ASUKOHASKEEM</td></tr> <tr><td>+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega</td></tr> <tr><td>+ PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + krundimisjoonis + kontaktvööndi joonis</td></tr> </table>	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 esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Lisaks kirjeldada planeeringulahenduse vastavust alal kehtivatele planeeringutele.	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	+ ASUKOHASKEEM	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	+ PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + krundimisjoonis + kontaktvööndi joonis
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 esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Lisaks kirjeldada planeeringulahenduse vastavust alal kehtivatele planeeringutele.												
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												
+ ASUKOHASKEEM												
+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega												
+ PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + krundimisjoonis + kontaktvööndi joonis												

	+	TEHNOVÕRKUDE JOONIS
	+	LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused, 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, 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. <input type="checkbox"/>	
	DP algatamine	21. nädal 2024
	DP eskiislahenduse koostamine	22. – 32. nädal 2024
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	41. – 42. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamise arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	48. nädal 2024
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	06. – 07. nädal 2025
	DP esitamine heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	26. nädal 2025