

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Airika detailplaneering</b> Hõlmab Airika katastriüksust (katastritunnus 48301:001:0294) Kugalepa külas Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-022
<b>2. ALGATAJA</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Mait Grigorjev ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1,8 ha. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Ninase poolsaare üldplaneeringule.
<b>4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL</b>	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: mõõtkavas 1:500. Detailplaneering koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+. Ninase poolsaare üldplaneering, kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7. Laratsi II detailplaneering, kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 26. jaanuari 2021. a korraldusega nr 2-3/83. 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 <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>
<b>5. UURINGUD</b>	Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
<b>6. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED</b>	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntimist ei planeerita. KRUNTIDE KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. KATASRTIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: jätta samaks ehk maatulundusmaaks. LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga, käsitleda ka 0-60 m <sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonete püstitamine. KRUNTIDE HOONESTUSALA: arvestades lähiümbruse hoonestusstruktuuri, hoonestusala kavandada maaüksuse lõunaossa, mitte keset katastriüksust. Ehitusõigus määrata vastavalt Ninase üldplaneeringus välja toodud suvilate ja väikeelamute hoonestustingimustele. 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.  
ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: elamu ja abihooned 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, välisviimistlus, suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitisealune pind jms määrata detailplaneeringuga.  
KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.  
VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.  
KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga, tuua välja ka lubatud piirdeaedade materjalid ja kirjeldused.  
EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.  
LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.  
SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.  
KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: määrata planeeringuga.  
JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: juurdepääsutee planeerimisel avalikult teelt Kugalepa tee (tee nr 4830051) arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Mahasõidu rajamine kooskõlastada vallavalitsusega. Lisada seletuskirja nõuded kohalikult teelt mahasõidu rajamiseks:  
1. Projekti asendiplaanil näidata mahasõit kinnistule Kugalepa teelt (tee nr 4830051), 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 projekteerimismõõtmekohased 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.  
TEED JA PLATSID: määrata planeeringuga.  
PARKIMISTINGIMUSED: määrata planeeringuga. Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Teel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.  
HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonna ja maastikuelementidega (puudegrupid ja -riivid, kiviaiad, kraavid jmt). Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Planeeringuga näha ette

	<p>olemasolevat keskkonda väärtustav terviklahendus, säilitades võimalikult suures ulatuses põllumaad, kiviaedu jm maastikuelemente ja olemasolevat taimestikku ning sidudes uued ehitised ja funktsioonid sellesse orgaaniliselt ning kaasaegsetele vajadustele vastavalt. Sätestada, et uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.</p> <p>Looduskaitseks kitsendused maaüksusel puuduvad. Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub maaüksus väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustikus.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: kavandada jäätmete liigiti kogumine, soovitav kompostida biolagunevad jäätmed kinnistul kohapeal. Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringset tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Kui kirjeldatud juurdepääsu pole võimalik tagada, tuleb arvestada sellega, et konteinerid tuleb tühjenduspäevaks suurema tee äärde välja tuua.</p>										
<p><b>7. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</b></p>	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus).</p> <p>VEEVARUSTUS: lahendada veevarustus lokaalselt. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada kanalisatsioon lokaalselt. OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on põhjavesi piirkonnas pinnaselt tuleneva reostuse suhtes kaitsmata ehk väga kõrge reostusohklikkusega. Kaitsmata põhjaveega aladel on aktsepteeritud nii kogumismahuti kui ka omapuhasti paigaldamine.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. Sademevesi immutada kinnistuseselt, mitte juhtida reoveekanalisatsiooni.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>										
<p><b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="434 1451 475 1491">+</td> <td data-bbox="475 1451 1492 1491">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1491 475 1608">+</td> <td data-bbox="475 1491 1492 1608">Katastriüksused: Uue-Laratsi (katastritunnus 71401:001:3011), Laine (katastritunnus 48301:001:0293), Matsi (katastritunnus 48301:001:0202), Kugalepa külatee (katastritunnus 48301:001:0507)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1608 475 1648">+</td> <td data-bbox="475 1608 1492 1648">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1648 475 1688">+</td> <td data-bbox="475 1648 1492 1688">Sideteenuseid pakkuv ettevõtte</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1688 475 1727">+</td> <td data-bbox="475 1688 1492 1727">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+	Päästeamet	+	Katastriüksused: Uue-Laratsi (katastritunnus 71401:001:3011), Laine (katastritunnus 48301:001:0293), Matsi (katastritunnus 48301:001:0202), Kugalepa külatee (katastritunnus 48301:001:0507)	+	Elektrilevi OÜ	+	Sideteenuseid pakkuv ettevõtte	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+	Päästeamet										
+	Katastriüksused: Uue-Laratsi (katastritunnus 71401:001:3011), Laine (katastritunnus 48301:001:0293), Matsi (katastritunnus 48301:001:0202), Kugalepa külatee (katastritunnus 48301:001:0507)										
+	Elektrilevi OÜ										
+	Sideteenuseid pakkuv ettevõtte										
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)										
<p><b>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="434 1727 475 1805"></td> <td data-bbox="475 1727 1492 1805">DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a></td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1805 475 1883"></td> <td data-bbox="475 1805 1492 1883">DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1883 475 1984"></td> <td data-bbox="475 1883 1492 1984">ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1984 475 2020"></td> <td data-bbox="475 1984 1492 2020">Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil</td> </tr> </table>		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 planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.		Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil		
	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 planeerimisseaduse § 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 topo-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, kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus	
<b>10. PLANEERINGU ESITAMINE</b>		DETAILPLANEERING ESITADA:	
	+	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. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA</b> (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □	
		DP algatamine	25. nädal 2024
		DP lahenduse koostamine	26.–42. nädal 2024
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	52. nädal 2024
		DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	11. nädal 2025
		DP kehtestamine	13. nädal 2025
Lähteseisukohad on aluseks detailplaneeringu lahenduse koostamiseks, kuid vallavalitsusega kokkuleppel võib planeeringulahendus mõningal määral erineda lähteseisukohtades toodust ja detailplaneeringu algatamisel väljastatud lähteseisukohtade muutmise vajalik ei ole.			