

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Roosi detailplaneering Asukoht Paiküla Roosi katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:2606) Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-023
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Markus Undrest ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksuse jagamine, elamumaakruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 4 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kärla valla üldplaneeringule
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: 100% maatulundusmaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+ Kärla valla 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 planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
6. EHTUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga. KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, käsitleda 0-60 m ² ehitisealuse pinnaga hooned. LUBATUD SUURIM HOONETEALUNE PIND: määrata planeeringuga, käsitleda 0-60 m ² ehitisealuse pinnaga hooned. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga, hoonete suurim lubatud kõrgus 8,5 m.

HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga
HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ± 0.00 / sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.

ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: määrata planeeringuga. Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonete ning maastikuga. Järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ning nende paiknemist maastikul, kasutatud 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 EHTISED: määrata planeeringuga

SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga

KOHUSTUSLIKUD EHTUSJONED: ---

JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Juurdepääsuteede planeerimisel kohalikult 3730218 Aasa teelt arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Aasa teel 3730218 kehivad hetkel lihtkirjalikud eratee avaliku kasutuse lepingud Männiku ja Koolimaja (lõigu pikkus 73 m) maaüksuste osas, Tehu-Saadu katastriüksuse osas avaliku kasutuse leping puudub. Servituudi seadmise või isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimise vajadus.

TEED: määrata planeeringuga. Arvestada Kärla-Karujärve kergliiklustee projektiga, milles kavandatud trass läbib samuti eespool nimetatud maaüksusi. Lisada seletuskirja nõuded kohalikult teelt mahasõidu rajamiseks:

1. Projekti asendiplaanil näidata mahasõit kinnistule Aasa teelt (tee nr 3730218), 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 kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Teel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

HEAKORD JA HALJASTUS: Detailplaneeringus anda ülevaade alal

	<p>olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonna ja maastikuelementidega (avatud ja suletud alad, puudegrupid, kiviaiad, kraavid jmt). Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Planeeringuga näha ette olemasolevat keskkonda väärtustav terviklahendus, säilitades olemasolevaid maastikuelemente ja taimestikku ning sidudes uued ehitised või funktsioonid sellesse orgaaniliselt ja kaasaegsetele vajadustele vastavalt. Seada tingimused planeeringualal olevate metsaalade säilitamiseks ja hooldamiseks. Sõnastada tingimused uushaljastuse rajamiseks, sealhulgas sätestada, et uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht planeerida krundisisesele.</p>										
<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus).</p> <p>Kinnistul on põhjavesi OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes nõrgalt kaitstud.</p> <p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga lokaalselt. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga lokaalselt, lubatud reovee kogumismahuti või omapuhasti paigaldamine.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga krundisisesele.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>										
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="434 1294 475 1328">+</td> <td data-bbox="475 1294 1492 1328">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1328 475 1361">+</td> <td data-bbox="475 1328 1492 1361">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1361 475 1518">+</td> <td data-bbox="475 1361 1492 1518">Katastriüksused: Jaani (37301:002:0245), Koolimaja (71401:001:2607), Saueaugu (37301:002:0268) Metsatuka (37301:002:0483), Aasa (37301:002:0482), Tehu-Põllu (37301:002:0133), Männiku (37301:002:0505).</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1518 475 1552">+</td> <td data-bbox="475 1518 1492 1552">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+	Päästeamet	+	Elektrilevi OÜ	+	Katastriüksused: Jaani (37301:002:0245), Koolimaja (71401:001:2607), Saueaugu (37301:002:0268) Metsatuka (37301:002:0483), Aasa (37301:002:0482), Tehu-Põllu (37301:002:0133), Männiku (37301:002:0505).	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)		
+	Päästeamet										
+	Elektrilevi OÜ										
+	Katastriüksused: Jaani (37301:002:0245), Koolimaja (71401:001:2607), Saueaugu (37301:002:0268) Metsatuka (37301:002:0483), Aasa (37301:002:0482), Tehu-Põllu (37301:002:0133), Männiku (37301:002:0505).										
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)										
<p>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="434 1561 475 1639"></td> <td data-bbox="475 1561 1492 1639">DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1639 475 1718"></td> <td data-bbox="475 1639 1492 1718">DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1718 475 1830"></td> <td data-bbox="475 1718 1492 1830">ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimiseseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1830 475 1975"></td> <td data-bbox="475 1830 1492 1975">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 kehtivale üldplaneeringule.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1975 475 2040"></td> <td data-bbox="475 1975 1492 2040">Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele geodeetilisele alusplaanile kõrgussüsteemis EH 2000.</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 planeerimiseseaduse § 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 kehtivale üldplaneeringule.		Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele geodeetilisele alusplaanile kõrgussüsteemis EH 2000.
	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 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 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	
	+ 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	
10. PLANEERINGU ESITAMINE	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	
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	25. nädal 2024
	DP lahenduse koostamine	26.–43. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	49. nädal 2024
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	3. nädal 2025
	DP kehtestamine	4 nädal 2025
Lähteseisukohad on aluseks detailplaneeringu lahenduse koostamiseks, kuid vallavalitsusega kokkuleppel võib planeeringulahendus mõningal määral erineda lähteseisukohtades toodust ja detailplaneeringu algatamisel väljastatud lähteseisukohtade muutmine vajalik ei ole.		