

EELNÕU

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Väljaküla lauda II detailplaneering Hõlmab Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0296) katastriüksust Koigi-Väljakülas ja osaliselt Ülase (katastritunnus 55001:001:0797) katastriüksust Imavere külas Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-25-017
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Rauni Põllumajanduse Osühing ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine olemasoleva laudakompleksi laiendamiseks, sh noorloomalauda ja poegimislauda ehitamiseks ning olemasoleva veiselauda laiendamiseks, tahesõnnikuhoidla rajamiseks ja silohoidla laiendamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 11,6 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneering on kooskõlas kehtiva Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringuga.
4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Väljaküla laut katastriüksus maatulundusmaa 70% ja tootmismaa 30%, Ülase katastriüksus maatulundusmaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+. Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud 21.12.2009 Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 13. Väljaküla lauda maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 26.08.2008 Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 243. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 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“. Keskkonnaameti 22.08.2025 kiri nr 6-2/25/15107-2. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 26.08.2025 kiri nr 4.1-5/2107-1. Kättesaadavad www.saaremaavald.ee
5. UURINGUD	Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada. Vajadusel teostada keskkonnamõju hindamine
6. EHITUSLIKUD JA ARHITEK-	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga. Muuta katastriüksuste piire vastavalt detailplaneeringualale, et planeeritavad hooned ei jääks katastriüksuste piirile.

EELNÕU

**TUURSED
NÕUDED**

KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga.

KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. Korrigeerida sihtotstarvete osakaalusid, sest suurem osa katastriüksusest on planeeritud toomisehitiste aluseks ja neid teenindavaks maaks. Lähiaadressi võib jääda esialgu samaks.

Olemasolevatele ja reserveeritud tootmismaadele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooni (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga. Detailplaneeringus käsitleda ka 0-60 m² ehitisealuse pinnaga hoonete püstitamine.

LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: maksimaalne ehitisealune pind määrata planeeringuga.

KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga.

HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga.

HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga.

HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga.

HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.

HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ±0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine.

KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.

KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga.

EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.

LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.

SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga. Juurdepääsude tagamiseks ja tehnovõrkude kasutamiseks määrata vajalikud kitsendused ja servituudid.

KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: -

JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Salu-Väljaküla teelt (tee nr 5500016).

Planeeringu lahendusega mitte halvendada avalikul teel liiklemise tingimusi. Tehnoloogia lahendada nii, et avalikule teele ei satuks sööta ja sõnnikut.

Liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb võimalusel vältida tootmismaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade.

TEED: Juurdepääsuteede planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.

PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada katastriüksusel vastavalt kehtivatele normidele.

HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus anda ülevaade alal olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonna ja maastikuelementidega (puudegrupid, kraavid, jmt). Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ja haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Planeeringuga näha ette olemasolevat keskkonda väärtustav terviklahendus, sealhulgas seada tingimused olemasoleva taimestiku maksimaalseks säilitamiseks. Hinnata puhverhaljastuse rajamise vajalikkust kompleksi välispiiridele, sealjuures sätestada vajalikud tingimused.

EELNÕU

	Sõnastada tingimused uushaljastuse rajamiseks, sealhulgas sätestada, et uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust ümbritsevasse keskkonda, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Olemasolevad tootmisalad tuleb korrastada, mittevajalikud ehitised lammutada. Enne nimetatud nõude täitmist uut ehitusõigust reeglina ei anta. JÄÄTMEKÄITLUS: jäätmekäitus lahendada lähtuvalt kehivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast (kirjeldada seletuskirjas, näidata põhijoonisel). Tagatud peab olema ehitusjäätmete liigiti kogumine ehitustegevuse käigus ja olmejäätmete liigiti kogumine ja korraldatud jäätmeveoga liitumine kinnistu kasutuselevõtul. Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega. Kirjeldada ja näidata ka võimalik loomsete jäätmete hoiustamine kinnistul. MUU: detailplaneeringu koostamisel lähtuda üldplaneeringust tulenevatest tingimustest. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga. Arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”, mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid. Elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire.		
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	VEEVARUSTUS: veevarustus tagada olemasoleva farmi puurkaevu (nr 12337) baasil (hinnata veevajadust ja veeandvust detailplaneeringu faasis). REOVEE KANALISEERIMINE: kaaluda ja kirjeldada keskkonnalubade vajadus. Silohoidla silomahla kogumismahutiga. Tahesõnnikuhoidla varustada virtsamahutiga, mille võib tühjendada vedelsõnnikuhoidlasse. Katuste sademeveed suunata hoidlatest eemale, vertikaalplaneerimisega tagada maapinnal sademevede eemale juhtimine hoidlatest. Sõnnikuga reostunud sademevesi territooriumil tuleb kokku koguda/juhtida vedelsõnnikuhoidlasse. (näidata põhijoonisel, kirjeldada seletuskirjas). SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga. SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga. SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga. MUU: planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevede ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused. Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevede kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada detailplaneeringu lahendusele. Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitse sh sadevede puhastamine tootmisterritooriumil.		
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr> <td></td><td>Koostöö</td></tr> </table>		Koostöö
	Koostöö		

EELNÕU

	+	Päästeamet
	+	Keskkonnaamet
	+	Maa- ja Ruumiamet
		Kaasamine
	+	Elektrilevi OÜ
	+	Naaberkatastriüksused ja läheduses asuvad katastriüksused: Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0295), Väljaküla tee (katastritunnus 55001:005:0294), Salu-Väljaküla tee L2 (katastritunnus 55001:001:0872), Naeri (katastritunnus 55001:005:0188), Ülasemetsa (katastritunnus 55001:001:0798), Heina (katastritunnus 55001:005:0347), Otsa (katastritunnus 55001:005:0110), Vessu (katastritunnus 55001:005:0308), Salu-Imavere tee L2 (katastritunnus 55001:001:0867), Reinu-Tõnise (katastritunnus 55001:005:0170), Reinu (katastritunnus 55001:005:0169), Raugu (katastritunnus 55001:005:0113), Salu-Imavere tee L3 (katastritunnus 55001:005:0293), Annuse (katastritunnus 55001:001:0701), Laurikopli (katastritunnus 55001:005:0289), Vana-Arsti (katastritunnus 71401:001:4121), Lauri (katastritunnus 55001:001:1031), Lauripõllu (katastritunnus 55001:005:0291), Ero-Antsu (katastritunnus 55001:005:0199), Ero-Mardi (katastritunnus 55001:005:0073), Ero-Antsu (katastritunnus 55001:005:0197), Ero-Mardi (katastritunnus 55001:005:0072)
	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE		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 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.
		Detailplaneeringu joonised koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile. Detailplaneeringu kehtestatavad kihid tuleb vormistada vastavalt määrusele „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
		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

EELNÕU

	+	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 paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis.
	+	AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
	+	KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalsel kandjal pdf ja dwg formaadis.
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJA-KAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
	DP algatamine	47. nädal 2025
	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	48. nädal 2025 - 08. nädal 2026
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	19. nädal 2026
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	30. nädal 2026
	DP kehtestamine	32. nädal 2026
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.		