

EELNÕU

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Jurna II detailplaneering Hõlmab Paaste külas osa Jurna (katastritunnus 40302:001:0377) katastriüksusest. Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-25-018
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Timo Kaubi ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksuse osa jagamine kruntideks ning ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. PLANEERINGUALA LIKIKAUDNE SUURUS: ca 4,2 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Leisi valla üldplaneeringule
4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+ Leisi valla üldplaneering, kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19.12.2000. a määrusega nr 25. Soela ja Paaste puhkepiirkonna üldplaneering, kehtestatud Leisi Vallavolikogu 20.11.2001. a määrusega nr 21. Jurna kinnistu detailplaneering, kehtestatud Leisi Vallavalitsuse 17.10.2005. a korraldusega nr 234. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022. a määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019. a määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018. a 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. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARBED: määrata planeeringuga. TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga. Üle vaadata ja läbi mõelda, kas on vajalik nelja katastriüksuse moodustamine, kui ehitusõigust soovitakse üksnes kahele katastriüksusele. Kaaluda kahe suurema katastriüksuse moodustamist. Elamumaa kruntide vahele kahe 1 ha suuruse maatulundusmaa katastriüksuse moodustamine (metsa majandamise eesmärgil) ei ole mõistlik. KRUNTIDE KASUTAMISE SIHTOTSTARBED: määrata planeeringuga. LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga.

	LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. Määrata ka 0-60 m² ehitisealuse pinnaga hoonete ehitusõigus. Ehitusõiguse osas lähtuda ka naaberkatastriüksuste detailplaneeringutest. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Hoonestusalad määrata võimalikult kompaktsed. Taotluse eskiislahenduses välja toodud hoonestusalad on liialt suured. Erinevalt taotluse juures olevast eskiislahendusest kaaluda teise hoonestusala paigutamist samuti juurdepääsutee lähedusse vältimaks pika juurdepääsutee rajamist ning säilitades maksimaalselt looduslikku ala. Detailplaneeringu joonisel kajastada ka naaberkatastriüksuste hoonete ja hoonestusalade kaugused planeeritavatest hoonestusaladest. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga. HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga. Kruntidele näha ette sarnaste ehitusmahtudega 1-2 korruselised elamud ning abihooned. HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga. 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. Elamud projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega – vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga ja olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja -struktuuri. KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga. Katusekalded, välisviimistlus, suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitisealune pind jms määrata detailplaneeringuga. VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele LAMMUTATAVAD EHITISED: --- SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: --- JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: juurdepääs katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Paaste-Tinuri teelt (tee nr 4030056). TEED: juurdepääsuteede planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Lahendusega tagada juurdepääs kõikidele positsioonile sh. pos. 2. Näiteks võib positsioon 3 nurka rajada normidele vastava ümberpööramisala, millelt vastavad juurdepääsud tehakse. PARKIMISTINGIMUSED: määrata planeeringuga. HEAKORD JA HALJASTUS: määrata detailplaneeringuga. Detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva keskkonna ja maastikuelementidega. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Näidata ja kirjeldada üldine raiete vajadus ning üldtingimused raietegevusele hoonestusalal ja väljaspool. Lähtuda sellest, et raadata võib vaid vahetu ehitusala ning ehitusalad tuleb kujundada loodusliku ilma õuealaks. Sätestada, et uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede
--	---

	sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevat metsa, raadata vaid vahetu ehitistealune ala. JÄÄTMEKÄITLUS: jäätmekäitlus 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 katastriüksuste kasutuselevõtul. Soovitav kompostida biolagunevad jäätmed katastriüksusel kohapeal. 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, kui mahutid asuvad katastriüksusel suuremast teest eemal tupiktee lõpus. Kui katastriüksuste kasutuselevõtt toimub olukorras, kus nõuetekohane juurdepääsutee koos ümberpööramise võimalusega on välja ehitamata, tuleb jäätmekonteinerid tühjendamiseks suurema tee äärde välja tuua.
	MUU: Planeeringualale ulatub väheses osas loodest Natura 2000 elupaik puiskarjamaad (9070). Katastriüksus on osaliselt rohevõrgustikus, rohevõrgustiku koridor läbib ka detailplaneeringuala. Metsa raadamine minimaalselt ainult absoluutselt vajaminevas ulatuses. Tagada liikumisteed ulukitele rohekoridoris.
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEE-RIMISTINGI-MUSED	VEEVARUSTUS: planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Veevarustus lahendada puurkaevude baasil. REOVEE KANALISEERIMINE: reoveekäitlus lahendada mõlemale elamule eraldi. Nõutav on tagada reovee bioloogiline puhastamine enne juhtimist imbsüsteemi. Ajutiselt kasutatavate suvilate juures on ainsaks lahenduseks kogumismahutite paigaldamine. Planeeringus märkida nii omapuhasti kui ka kogumismahutite võimalikud asukohad. Kogumismahutile ja reoveepuhastile peab olema tagatud juurdepääs tühjendusautoga. SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga. SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga. SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga. MUU: esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete lahendus, elektrivarustus, küte, sidevarustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	
	Koostöö:
	+ Päästeamet
	Kaasatavad:
	+ Naaberkatastriüksused: Tinuri (katastritunnus 55001:001:0086), Vana-Tinuri (katastritunnus 71401:001:2161), Tinurimetsa (katastritunnus 71401:001:2162), Tolli (katastritunnus 40302:001:0343), Rehe (katastritunnus 40302:001:0070), Karjamaa (katastritunnus 71401:001:3652), Ranna (katastritunnus 71401:001:3653), Lautri (katastritunnus 40302:001:0379), Elisabethi (katastritunnus 40302:001:0378)

	+	Keskkonnaamet
	+	Elektrilevi OÜ
	+	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.
		Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele 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
	+	ASENDISKEEM
	+	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 paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
	+	KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt pdf ja dwg formaadis.
11. PLANEERITAV ESIALGNE AJA-KAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.
	DP algatamine	31. nädal 2025
	DP lahenduse koostamine	32. - 50. nädal 2025
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	04. nädal 2026
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajaduse korral	10. - 11. nädal 2026
	DP kehtestamine	12. nädal 2026

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.