*planeeringu lähteseisukohad* on planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest

| **DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD** | | |
| --- | --- | --- |
| **1. NIMETUS** | **Edelahansase detailplaneering**  Läänemaal, Vormsi vallas, Söderby külas 13104 m2 suurusel alal katastriüksustel 90701:003:0136 ja 90701:003:0137, eraomand, maatulundusmaa 100%. | |
| **2. ALGATAJA JA KOOSTAMISE KORRALDAJA** | Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja ja huvitatud isikute esindaja: Hullo Holding OÜ  Algataja: Vormsi Vallavolikogu  Koostamise korraldaja: Vormsi Vallavalitsus | |
| **3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS** | Üldplaneeringuga on kogu Vormsi saar detailplaneeringukohustusega ala. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev kuna eluhoonete omavaheliseks kauguseks jääb vähem kui 100 meetrit. | |
| **4. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE** | PLANEERINGU EESMÄRK:  - sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast  elamumaaks.  - ehitusõiguse ja hoonestusala määramine,  - tehnovõrkude ja –rajatiste ning  juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine,  - ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste  määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine  PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 1,3 ha  PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: Ei vasta üldplaneeringule | |
| **5. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL** | PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem Lisa 2  GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500  ARVESTADA: [Lääne maakonnaplaneering 2030+;](https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/laanemaa/laane-maakonnaplaneering-2030/)   * Valla dokumendid on kättesaadavad <https://vormsi.ee/> * Vormsi valla üldplaneering 2004; * koostatav Vormsi valla üldplaneering * Vormsi rohevõrgustiku analüüsi aruanne (Lauri Klein, aprill 2024): <https://vormsi.ee/wp-content/uploads/2024/05/Vormsi-RV-analuusi-aruanne.docx> * Vormsi asustuse kujunemine (Minea Kaplinski-Sauk, veebruar 2024): <https://vormsi.ee/wp-content/uploads/2024/05/2024.01.04_Vormsi_asustuse_kujunemine_Kaplinski-Sauk-1.pdf> * „Vormsi valla külade asustusstruktuuri ja traditsioonilise arhitektuuri analüüs. Külamiljöö väärtuste hindamine“ (Kadi Karine, Eesti Vabaõhumuuseum, 2011); * Vormsi maastikuhoolduskava (Kristiina Hellström, 2008); * Vormsi valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri; * Vormsi valla jäätmehoolduseeskiri; * Puurkaevude rajamise juhend: <https://vormsi.ee/elu-vormsil/ehitamine/puurkaevude-rajamine/>   Vormsi arhitektuuri juhendmaterjal: <https://vormsi.ee/elu-vormsil/ehitamine/vormsi-arhitektuuri-juhendmaterjal/> | |
| **6. UURINGUD** | Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringu-lahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada. | |
| **7. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED** | LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud alla 20 ruutmeetrised hooned, kui neid soovitakse püstitada. Järgida piirkonna traditsioonilist hoonestuse tihedust ja –struktuuri.  LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga, järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid  KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga,kohustus säilitada kõrghaljastus  HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga  HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga, järgida lubatud hoone mahtu ja korruselisust  HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga, järgida traditsioonilist hoone mahtu ja kõrgust  HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga  Pikkuse ja laiuse suhteks määrata 3:2.  HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ±0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused  KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: kavandada harmoneeruvalt ümbritseva miljööga, lähtuda külas esinevatest traditsioonilisest viilkatusest ja katusekaldest (40-45 kraadi), kasutada Vormsile omaseid materjale  EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele  SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga  KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: puuduvad  JUURDEPÄÄS KRUNTIDELE: Vormsi ringteelt T4  TEED: uute teede projekteerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega  PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada kinnistu siseselt  HEAKORD JA HALJASTUS: täpsustada haljastuse ja heakorra põhimõtteid. Uue haljastuse rajamisel lähtuda külas kasutatavatest traditsioonilistest liikidest.  JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga, arvestada Vormsi valla jäätmehoolduseeskirjast tulenevaga. | |
| **8. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED** | VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga lokaalselt. Võimalusel puurkaevud rajada mitme kinnistu peale ühiselt.  REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga lokaalselt. Eeldatav reoveekäitluslahendus on kogumismahuti kasutamine. Kohtpuhasti rajamine ning heitvee suublasse juhtimine või pinnasesse immutamine ei ole antud asukohas lubatav. Lahendada reovee käitlus vastavalt põhjavee kaitstusele ning Vormsi valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale.  SADEMEVEE KANALISEERIMINE: näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused  ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga  SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga  SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga | |
| **9. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE** | Asutustega koostöö tegemine ja planeeringute kooskõlastamine vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015. a määrus nr 133 | |
|  | Keskkonnaamet |
| + | Transpordiamet |
| + | Päästeamet |
|  | Maa- ja Ruumiamet |
| + | Sidelahenduste kavandamisel sideteenuse ettevõtja |
| + | Isikud, kelle õigusi planeering puudutab, sh naaberkinnistute omanikud, sh üle tee paiknevad naaberkinnistute omanikud |
| **10. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE** | + | DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 |
| + | ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile. |
| + | Geoalus peab vastama majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded". |
| + | Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringulahenduse vastavus alal kehtivale üldplaneeringule ja väärtusliku maastiku, ning rohevõrgustiku osas vastavus maakonnaplaneeringule. |
| + | Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 ,,Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. |
| DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:  Kõik joonised esitada vastavalt planeeringute andmekogusse (PLANK) esitatavatele nõuetele. | |
| + | SELETUSKIRI  Seletuskirja mahus tuleb esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord. |
| + | ASENDISKEEM |
| + | TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega |
| + | PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimise joonis + kruntimisjoonis + kontaktvööndi joonis |
| + | TEHNOVÕRKUDE JOONIS |
|  | PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOON |
| + | LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused, kooskõlastuste koondtabel, kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus |
| **11. PLANEERINGU ESITAMINE** | DETAILPLANEERING ESITADA | |
|  | + | ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis ja põhijoonis dwg/shp formaadis |
| + | AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon dwg/shp formaadis |
| + | KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt pdf, dwg/shp formaadis |
| **12. PLANEERITAV ESIALGNE AJAKAVA** (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust). | Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. | |
| Esialgne ajakava: Algatamine 08. 2025, eskiisi avalik väljapanek 10.2025, avalik arutelu 11.2025, vastu võtmine 01.2026 avalik väljapanek 02.2026 avalik arutelu 03.2026, heakskiitmisele esitamine 04.2026, kehtestamine 05.2026.  Menetlus vastavalt: Planeerimisseaduse pt 8 ja menetlusskeemile  <https://planeerimine.ee/kysimused/menetlused/> | |