

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Tahula suurfarmi detailplaneering Hõlmab osa Tahula suurfarm katastriüksusest (katastritunnus 27003:001:0711) Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-003
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Mereranna Põllumajandusühistu ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: lisaks olemasolevatele hoonetele ehitusõiguse määramine laudahoone, silohoidlate, biogaasijaama ehitiste, viljakuivati, elektri ja soojuse koostootmisjaama ehitamiseks, rajatiste ja seadmete püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 10,9 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: 95% maatulundusmaa, 5% tootmismaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+ Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering 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“. Keskkonnaameti kiri. Päästeameti kiri. 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.
6. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: katastriüksust ei jagata. KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, arvestada ehitist teenindava ruumi vajadusega (juurdepääs, varustamine, manööverdamine nt pöörderaadiused, hooldamine vms) ja see ka joonisel näidata (nt silohoidlatele juurdepääsuteed, manööverdusplatsid, muud vajalikud teed-platsid planeeringualal). HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga

	<p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ± 0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: määrata planeeringuga</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: ---</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Planeeringualale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Farmi teelt nr 2700050 ja teine juurdepääs mitteavalikult Upa-Tahula teelt nr 2700361. Upa-Tahula teele määrata servituutide vajadus.</p> <p>TEED: Upa-Tahula teele määrata laius ja kohaliku tee kaitsetsoon (ka Farmi teele) – ehitisi mitte kohe tee äärde kavandada, et ei ole teel ja platsil vahet. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju piirkonna teedele ning teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tiptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Selleks kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: Juurdepääsuteede planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning ehitiste kavandamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga ja maastikuelementidega (kraavid, elurikkust toetavad puudegrupid, kivihunnikud, põllusaared jms). Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Planeeringulahenduses näha ette haljaspuhvrid tootmiskompleksi äärealadel ning hoonete, platside jm vaheline ruum liigendada haljastuslike elementidega. Planeeringu terviklahendusest lähtuvalt, näha ette kogu ala siduv mitmerindeline (sealhulgas kõrghaljastus) haljastuslahendus. Sealjuures sätestada, et uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: Käsitleda kogu põllumajanduskompleksi jäätmekäitlus (mh. loomsete jäätmete käitlus). Kirjeldada seletuskirjas, kas ja milliseid jäätmeid planeeritava tegevuse käigus tekib ning kuidas toimub jäätmekäitlus. Täpsustada biogaasijaama võimalik tooraine (mh. biolagunevate jäätmete kasutamine, kui see on käesoleval juhul asjakohane).</p> <p>MUUD: käsitleda digestaadi hoidlate mahtu, kas on piisav, et mahutaks kogu talve koguse, kui läga laotamist ei toimu. Sõnniku ja silo hoiustamisel pidada kinni määrusest „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“. Kui kavandatava tegevusega ületatakse kehtiva kompleksloa mahtusid (loomühikute, puurkaevust võetava vee koguse, välisõhuheite vms osas), tuleb esitada kompleksloa muutmise taotlus Keskkonnaametile.</p>
--	---

7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus).</p> <p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga lokaalselt. Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga, reovesi juhtida vedelsõnnikuhoidlasse.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. Sademevee kogumisel ja käitlemisel tugineda määrusele “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused.”</p> <p>Platsidel kus on reostunud sademevesi, tuleb see koguda eraldi.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>VÄLISVALGUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>MUUD: Asendiplaanile ja seletuskirja märkida lautade sõnnikukäitlustehnoloogia, kompleksi hoidlate mahud ning selle vastavus suurenevale sõnnikukogusele.</p>														
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr><td>+</td><td>Päästeamet</td></tr> <tr><td>+</td><td>Keskkonnaamet</td></tr> <tr><td>+</td><td>Elektrilevi OÜ</td></tr> <tr><td>+</td><td>Katastriüksused: Oro (27003:001:0509), Lauda (27003:001:0672), Mäeotsa (27003:001:0513), Pölde (27003:001:0557), Juta (27003:001:0635), Tahula suurfarm (27003:001:0712), Mõtte (71401:001:0521), Änni (27003:001:0601), Vene (27003:001:0433), Kaarli-Mihkli (27002:002:0224), Kuldsekodu (27003:001:0034)</td></tr> <tr><td>+</td><td>MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td></tr> </table>	+	Päästeamet	+	Keskkonnaamet	+	Elektrilevi OÜ	+	Katastriüksused: Oro (27003:001:0509), Lauda (27003:001:0672), Mäeotsa (27003:001:0513), Pölde (27003:001:0557), Juta (27003:001:0635), Tahula suurfarm (27003:001:0712), Mõtte (71401:001:0521), Änni (27003:001:0601), Vene (27003:001:0433), Kaarli-Mihkli (27002:002:0224), Kuldsekodu (27003:001:0034)	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)				
+	Päästeamet														
+	Keskkonnaamet														
+	Elektrilevi OÜ														
+	Katastriüksused: Oro (27003:001:0509), Lauda (27003:001:0672), Mäeotsa (27003:001:0513), Pölde (27003:001:0557), Juta (27003:001:0635), Tahula suurfarm (27003:001:0712), Mõtte (71401:001:0521), Änni (27003:001:0601), Vene (27003:001:0433), Kaarli-Mihkli (27002:002:0224), Kuldsekodu (27003:001:0034)														
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)														
9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	<table border="1"> <tr><td></td><td>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaaavald.ee</td></tr> <tr><td></td><td>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</td></tr> <tr><td></td><td>ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</td></tr> <tr><td></td><td>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></td><td>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.</td></tr> <tr><td></td><td>Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</td></tr> <tr><td></td><td>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</td></tr> </table>		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaaavald.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 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:
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaaavald.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 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.	
	DP algatamine	22. nädal 2024
	DP lahenduse koostamine	23.–40.nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	47. nädal 2024
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	2.-3. nädal 2025
	DP kehtestamine	04. nädal 2025