

EELNÕU

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Sandla sadama detailplaneering Hõlmab Puhkeala (katastritunnus 59201:004:0608) katastriüksust ja sellega piirnevat mereala Sandla külas Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-25-012
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: MTÜ Sandla Külade Selts ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: sadama planeerimine, puhkeala ehitiste planeerimine ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 4 ha. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Pihkla valla rannaala üldplaneeringut sadama planeerimise osas ja vähendatakse ehituskeeluvööndit puhkeala ehitiste osas.
4. PLANEER- INGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: üldkasutatav maa 100%. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+. Pihkla valla rannaala üldplaneering, kehtestatud 13.10.2005 Pihkla Vallavolikogu määrusega nr 6. 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“. Keskonnaameti 02.05.2025 kiri nr 6-2/25/6655-2 ja xx.06.2025 kiri nr xx. Transpordiameti xx.06.2025 kiri nr xx. Muinsuskaitseameti xx.06.2025 kiri nr xx. Politsei- ja Piirivalveameti xx.06.2025 kiri nr xx. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse xx.06.2025 kiri nr xx. Päästeameti xx.06.2025 kiri nr xx. Maa- ja Ruumiameti xx.06.2025 kiri nr xx. kättesaadavad www.saaremaavald.ee
5. 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.
6. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntideks jaotamist ei planeerita. Kuna katastriüksus asub suures osas Laidevahe looduskaitse alal, siis kaaluda eraldi sadamale ja puhkealale katastriüksuste moodustamist ning määrata sihtotstarbed tulenevalt kasutusest. KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga.

EELNÕU

	<p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: määrata planeeringuga.</p> <ul style="list-style-type: none"> - planeerida sadamahooned ja võrgukuurid - sobitada planeeritavad mahud keskkonda. Mahtude kavandamisel analüüsida vaateid merelt ja teelt ning sobivust olemasolevate hoonetega; - kavandada varieeruva/mitmekesise funktsiooni, tüpoloogia ja mahuga hoonestus; - planeerida sadamarajatised, slipid, ujuvkaid, tõsteseadmed jm. Arvestada slipi funktsiooniga. Mitte kavandada slipi ette hoonestust ega muid rajatisi; - käsitleda sadama planeeritavat võimekust ujuvvahendite vastuvõtmisel; - tagada vähemalt 30 m ulatuses vee piirist hoonestusest vaba ala; - põhjendada ehituskeeluvööndi vähendamist; - kavandada avaliku kasutusega rand; - analüüsida ja põhjendada avaliku kasutusega alade määramise vajadust ja ulatust, esitada ettepanekud alade avaliku kasutuse tagamiseks. <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga.</p> <p>Arvestada üldplaneeringus toodud ehitiste kaugusi katastriüksuse piirist.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ±0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga. Vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nt kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0-10%), toonitud klaasi või klaasruudustikke). Kavandada hoone külgedele lindudele tehispesad.</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 KRUNDILE: juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Sandla-Kukessaare teelt (tee nr 5920028), mis osaliselt läbib planeeringuala. Juurdepääs tagada olemasolevatelt teedelt.</p> <p>Detailplaneeringus käsitleda ligipääsu kallasrajale.</p> <p>TEED: kavandada teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Tagada sadama parkimisvajadus normatiivi alusel vajaduspõhiselt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - lahendada sujuvalt olemasolevate ja kavandatavate sõiduteede, kõnni ja/või kergliiklusteede ühendused. Tagada mh juurdepääs sadama kaile, slipile ja sadamahoonele, arvestada veesõidukite äraveoks vajaliku tee ruumiga; - näidata väljaspool aiaga piiratud sadamaala suuremate autode/busside tagasipöörde koht, kui sadama ala on suletud.
--	--

EELNÕU

- ranna-alale autoliiklust mitte kavandada, kuid arvestada piirneva ala teeninduse ja juurdepääsu vajadusega.

PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada alade piires vastavalt kehtivatele nõuetele.

HEAKORD JA HALJASTUS: määrata planeeringuga.

JÄÄTMEKÄITLUS: kavandada aktiivsemas kasutuses objektide lähedusse jäätmete liigiti kogumise lahendused avalikuks kasutamiseks. Jäätmekäitlus lahendada lähtuvalt kehivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast. Tagatud peab olema jäätmete liigiti kogumine nii ehitustegevuse käigus kui ka katastriüksuste kasutuselevõtul. Katastriüksusel 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, kui mahutid asuvad katastriüksusel suuremast teest eemal tupiktee lõpus. Kirjeldada jäätmekäitlusega seonduv seletuskirjas ning näidata liigiti kogumise konteinerite asukohad (Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja §5 kirjeldatud nõuetele vastav) põhijoonisel.

KESKKOND: Puheala katastriüksus asub valdavalt Laidevahe looduskaitsealal, Rannaküla piiranguvööndis ning Natura 2000 võrgustiku Siiksaare-Oessaare lahtede linnualal ja Siiksaare-Oessaare looduslal. Planeeringualale ulatub Natura elupaik ja poollooduslik kooslus kadastikud (5130). Lisaks jäävad planeeringualale III kaitsekategooria linnuliikide liivatüll, ristpart, valgepõsk-lagle, punajalg tilder ja sookurg leiukohad. Pesitsusperioodil ei ole lubatud mürarikkad ehitustööd.

Linnud ei suuda peegelduste tõttu klaaspindu ohuna tajuda ja tekib oht, et linnud põrkavad vastu klaasi, saavad viga või hukuvad. Lahendusega kavandada klaaspindadele näiteks ultraviolettmustriga klaas (Ornilux), mattklaas, toonitud klaas, klaasruudustik, mustrid klaaspinnal vms.

Planeeritud sadama merealale on registreeritud Natura elupaik liivased ja mudased pagurannad (1140) ja veealused liivamadalad (1110).

Tegevusteks vees on vaja taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.

Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub planeeringuala väärtuslikul maastikul, rohevõrgustikus ja osaliselt ka väärtuslikul põllumajandusmaal. Tuua välja tingimused ning vastavus maakonnaplaneeringu tingimustele.

MUU: kavandada hoiualast välja privaatsed või poolprivaatsed mugavalt kasutatavad alad nii sadama kasutajatele kui ka puhkajatele, tsoneerida alad arvestades nii privaatsuse kui ka mõnes asukohas vajalike jalakäijate läbipääsudega.

- väliruumi planeerimisel arvestada erinevas vanuses ja huvidega kasutajate vajadusega, mänguväljakud, puhkealad; puudega inimeste ligipääs.
- tagada ruumiliselt sujuv üleminek hoonetele; mere pool võrgukuurid madalamad, sadamahooned kõrgemad.
- planeeringuga analüüsida lahendust, arvestada vaadete ja võimalike tuulekoridoridega; naabritele vaadete sulgemine ei ole lubatud.
- esitada olemasolevatest hoonetest (8 m) kõrgemate hoonete kavandamisel lahendust põhjendav analüüs koos iseloomulike 3D-

EELNÕU

	<p>vaadetega;</p> <ul style="list-style-type: none">- käsitleda olemasolevat teed mere äärde viiva liikumisteljena; lahendada väikevormid: pingid, prügikastid, valgustus, viidad;- näha ette täiendavad piirkondlikud sotsiaalse infrastruktuuri, sh sportimise ning vabaaja veetmise, võimalused;- koostada väliruumi, sh haljastuse ja väliinventari (viidad) projekt, mille projekteerimisse kaasata tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt.																								
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga. Puhkeala veevarustuse tagamiseks planeerida puurkaevu asukoht selliselt, et oleks tagatud 10 m raadiusega hooldusala ja sobilik ka sadamaala kasutajatele. Sadamaalale puurkaevu ruumikitsikuse tõttu rajada ei saa (<i>algatamiseks esitatud eskiislahenduse alusel</i>).</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. Planeerida kuivkäimlad, eraldi sadamaalale ja puhkealale. Pesemisvõimalustega hooneid ja võrkude pesemist ei planeerita.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p>																								
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table><tr><td></td><td>Koostöö</td></tr><tr><td>+</td><td>Keskkonnaamet</td></tr><tr><td>+</td><td>Transpordiamet</td></tr><tr><td>+</td><td>Päästeamet</td></tr><tr><td>+</td><td>Politsei- ja Piirivalveamet</td></tr><tr><td>+</td><td>Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus</td></tr><tr><td>+</td><td>Muinsuskaitseamet</td></tr><tr><td></td><td>Kaasamine</td></tr><tr><td>+</td><td>Maa- ja Ruumiamet</td></tr><tr><td>+</td><td>Elektrilevi OÜ</td></tr><tr><td>+</td><td>Naaberkatastriüksused: Kukessaare (katastritunnus 59201:004:0219), Uue-Kukessaare (katastritunnus 59201:001:0830), 5920028 Sandla-Kukessaare tee (katastritunnus 59201:004:0582) ja Laidevahe looduskaitseala 14 (katastritunnus 59201:004:0629). Läheduses asuvad katastriüksused: Saunatee (katastritunnus 59201:001:0939), Saun-Suvila (katastritunnus 59201:004:0010), Teeääre (katastritunnus 71401:001:3455), Metsanurga (katastritunnus 71401:001:3457) ja Tamme (katastritunnus 59201:001:0938)</td></tr><tr><td>+</td><td>MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td></tr></table>		Koostöö	+	Keskkonnaamet	+	Transpordiamet	+	Päästeamet	+	Politsei- ja Piirivalveamet	+	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	+	Muinsuskaitseamet		Kaasamine	+	Maa- ja Ruumiamet	+	Elektrilevi OÜ	+	Naaberkatastriüksused: Kukessaare (katastritunnus 59201:004:0219), Uue-Kukessaare (katastritunnus 59201:001:0830), 5920028 Sandla-Kukessaare tee (katastritunnus 59201:004:0582) ja Laidevahe looduskaitseala 14 (katastritunnus 59201:004:0629). Läheduses asuvad katastriüksused: Saunatee (katastritunnus 59201:001:0939), Saun-Suvila (katastritunnus 59201:004:0010), Teeääre (katastritunnus 71401:001:3455), Metsanurga (katastritunnus 71401:001:3457) ja Tamme (katastritunnus 59201:001:0938)	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
	Koostöö																								
+	Keskkonnaamet																								
+	Transpordiamet																								
+	Päästeamet																								
+	Politsei- ja Piirivalveamet																								
+	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus																								
+	Muinsuskaitseamet																								
	Kaasamine																								
+	Maa- ja Ruumiamet																								
+	Elektrilevi OÜ																								
+	Naaberkatastriüksused: Kukessaare (katastritunnus 59201:004:0219), Uue-Kukessaare (katastritunnus 59201:001:0830), 5920028 Sandla-Kukessaare tee (katastritunnus 59201:004:0582) ja Laidevahe looduskaitseala 14 (katastritunnus 59201:004:0629). Läheduses asuvad katastriüksused: Saunatee (katastritunnus 59201:001:0939), Saun-Suvila (katastritunnus 59201:004:0010), Teeääre (katastritunnus 71401:001:3455), Metsanurga (katastritunnus 71401:001:3457) ja Tamme (katastritunnus 59201:001:0938)																								
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)																								
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	<table><tr><td></td><td>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</td></tr><tr><td></td><td>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</td></tr></table>		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee		DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500																				
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee																								
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500																								

EELNÕU

		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 tuleb koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud ajakohasele geodeetilisele alusplaanile. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
		Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.
		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:
	+	SELETUSKIRI
	+	ASENDISKEEM
	+	TUGIJOONIS: geodeetisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega
	+	PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvööndi joonis
	+	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	35. nädal 2025
	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	36. - 52. nädal 2025
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	08. - 10. nädal 2026
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	35. nädal 2026
	Ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile	30 päeva
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	43. - 44. nädal 2026
	DP esitamine heakskiitmiseks	60 päeva

EELNÕU

	Maa- ja Ruumiametile	
	DP kehtestamine	09. nädal 2027
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.		