

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneering</b> Hõlmab Mändjala külas Ohaka tee 2 katastriüksust (katastritunnus 71401:001:3425) ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 (katastritunnus 71401:001:0853) ja Teeääre (katastritunnus 71401:001:0852) katastriüksuseid Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-xxx
<b>2. ALGATAJA</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Solergy OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: planeeringuala kruntideks jaotamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemine elektrituulikute kaitsevööndi vähendamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 3,9 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: ei vasta Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule, detailplaneeringuga tehakse ettepanek elektrituulikute kaitsevööndi vähendamiseks. Tuua välja üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused. Detailplaneeringu koosseisu lisada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.
<b>4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL</b>	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100% 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“. Transpordiameti 30.11.2023 kiri nr 7.2-2/23/22796-2. kättesaadavad <a href="http://www.saaremaaavald.ee">www.saaremaaavald.ee</a>
<b>5. UURINGUD</b>	Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal tuleb detailplaneeringu käigus koostada mürahinnang vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
<b>6. EHITUSLIKUD JA</b>	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: Ohaka tee 2 maksimaalselt kolmeks maatulundusmaa krundiks ning Sõrve tee 2 ja Teeääre katastriüksused

<b>ARHITEK- TUURSED NÕUDED</b>	<p>liita üheks krundiks.</p> <p><b>KRUNTIDE KASUTAMISE SIHTOTSTARVE:</b> määrata planeeringuga. Katastriüksuste sihtotstarve maatulundusmaa.</p> <p><b>LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL:</b> määrata planeeringuga, ka vabaehituste hulk.</p> <p><b>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND:</b> määrata planeeringuga.</p> <p><b>KRUNTIDE HOONESTUSALA:</b> määrata planeeringuga. Ohaka tee 2 katastriüksusest kolmeks jagatud kruntide kasutamine saab olla võimalik kompaktne, kui õueala koos abihoonetega kujundada elamutest lõuna poole. Vajadusel määrata eraldi hoonestusala elamutele ja abihoonetele.</p> <p><b>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS:</b> määrata planeeringuga</p> <p><b>HOONETE KORRUSELISUS:</b> määrata planeeringuga</p> <p><b>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS:</b> määrata planeeringuga.</p> <p><b>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS:</b> määrata planeeringuga.</p> <p><b>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ±0.00/ sokli kõrgus:</b> lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p><b>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED, KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND:</b> Hooned kavandada arhitektuurselt ühtses stiilis, arvestades eelkõige Ohaka teest ida poole jäävate Ohaka tee 4 ja 8 olemasolevate hoonete arhitektuuriga, samuti Kõngu DP arhitektuurinõuetega – ühekorruselised (elamutele võib lubada osaliselt nt 1/2 või 2/3 ulatuses kahekorruselist hooneosa), madalakaldeliste viilkatustega. Näiteks olenevalt soovitud välisilmest kas 20° ja 1/2 osa kahekorruseline või ainult ühekorruselised 30° või mingi muu visuaalselt ühtlaselt mõjuv variant, kusjuures võib eraldi lahti kirjutada nõuded hoone (elamu) põhimahule ja anda eraldi võimalused hoone väiksematele osadele.</p> <p><b>VÄLISVIIMISTLUS:</b> määrata planeeringuga</p> <p><b>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED:</b> määrata planeeringuga. Piirete puhul arvestada, et Nasval ja Mändjalas ei ole maantee äär tarastatud, vaid maantee ääres on eelkõige pigem mitmerindeline kõrghaljastus (nt kuusehekk vm). Maantee ääres on looduslikuks piirdeks kraavid - kraavi servale haljastuse vahele võib ka märkamatu (nt võrk) piirde rajada vajadusel loomade kaitseks.</p> <p><b>EHITISTE VAHELISED KUJAD:</b> vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p><b>LAMMUTATAVAD EHITISED:</b> määrata planeeringuga.</p> <p><b>SERVITUUDIALAD:</b> määrata planeeringuga. Näha ette juurdepääs Aaduni katastriüksusele.</p> <p><b>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED:</b> ---</p> <p><b>JURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE:</b> riigi tugimaanteelt Kuressaare – Sääre teelt nr 77 (katastritunnus 71401:001:3616) ja kohalikult avalikult kasutatavalt Ohaka teelt nr 2700037. Arvestada Transpordiameti lähteseisukohtadega.</p> <p><b>TEED:</b> Planeeringu koosseisus esitada liikluskorralduse lahendused. Määrata tee katend. Kui tee soovitakse üle anda valla omandisse, siis katendi liigiks vähemalt siirdekatennd kahekordse pindamisega. Juurdepääsu planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.</p> <p><b>PARKIMISTINGIMUSED:</b> Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Tänaval parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p><b>HEAKORD JA HALJASTUS:</b> Detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning ehitiste kavandamisel arvestada olemasoleva</p>
--	---

	<p>looduskeskkonnaga ja maastikuelementidega (kraavid, puudegrupid, jms). Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Detailplaneeringus seada täpsemad tingimused kõrghaljastuse raietegevusele, sealhulgas raietegevusele teekaitsevööndis, kus tuleb säilitada/rajada kaitsehaljastust. Planeeringuga seada metsa säilitamise kohustus vahetult hoonestatavatelt aladel väljaspool ja ka põhjapiiril ja Ohaka tee ääres. Raadamine lubatud vaid hoonete vahetel ehitusalal ja juurdepääsuteede ulatuses. Planeeringu terviklahendusest lähtudes, näha ette mitmerindeline haljastuslahendus kruntidele/aladele, kus see puudub. Sealjuures sätestada, et uushaljastuse rajamisel kruntidele arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.</p> <p><b>JÄÄTMEKÄITLUS:</b> Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht planeerida krundisiseselt.</p> <p><b>MUU:</b> Käsitleda planeeringu üleujutuse ohu teemat. Maa-ameti üleujutusalaade kaardi järgi on planeeringuala täieliku üleujutuse riskitõenäosus 1x10 aasta jooksul suur. Tegemist on liigniiske alaga, kus antud üleujutuse risk ei tulene mere poolt tekitatud ohust, vaid sellest et maapind on madal (1-2m) ning sinna koguneb sademevesi, mida niigi niiske maapind kinni hoiab. Ka Maa-ameti mullastiku kaardi järgi selgub, et alal on valdavalt gleistunud leostunud ja leetjad mullad, mis ei viita mere poolt mõjutatud mullastikule.</p>																		
<p><b>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</b></p>	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete ärajuhtimine, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.</p> <p><b>VEEVARUSTUS:</b> määrata planeeringuga tsentraalselt, liituda ühisveevärgiga.</p> <p><b>REOVEE KANALISEERIMINE:</b> määrata planeeringuga tsentraalselt, liituda ühiskanalisatsiooniga.</p> <p><b>SADEMEVEE KANALISEERIMINE:</b> määrata planeeringuga lokaalselt, olemasolevad kraavid puhastada, säilitada ja kanda ka planeeringujoonisele. Kuna piirkond kaldub liigniiskusele, ei ole lubatud kraavi asendamine torustikuga.</p> <p><b>ELEKTRIVARUSTUS:</b> määrata planeeringuga</p> <p><b>SIDEVARUSTUS:</b> määrata planeeringuga</p> <p><b>SOOJAVARUSTUS:</b> määrata planeeringuga</p>																		
<p><b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="438 1518 494 2002"></td> <td data-bbox="494 1518 1513 1554"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1554 494 1590">+</td> <td data-bbox="494 1554 1513 1590">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1590 494 1626">+</td> <td data-bbox="494 1590 1513 1626">Transpordiamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1626 494 1662">+</td> <td data-bbox="494 1626 1513 1662">Keskkonnaamet (KSH osas)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1662 494 1697">+</td> <td data-bbox="494 1662 1513 1697">Regionaal- ja Põllumajandusamet (ÜP menetlus)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1697 494 1890">+</td> <td data-bbox="494 1697 1513 1890">Katastriüksused: Ohaka tee 4 // Pihlaka (34801:008:0654), Välja-Põllu (34801:008:0655), Tiidu (43301:001:1191), Aaduni (71401:001:1577) ja Sõrve mnt 68 (71401:001:1578), Niidi (34804:001:0314), Ohaka tee 1 (71401:001:3424), Välja (34804:001:0319), Villu (34804:001:0316), Ohaka tee 3 // Välja (34801:008:0099)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1890 494 1926">+</td> <td data-bbox="494 1890 1513 1926">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1926 494 1962">+</td> <td data-bbox="494 1926 1513 1962">AS Kuressaare Veevärk</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1962 494 2002">+</td> <td data-bbox="494 1962 1513 2002">Sideteenuseid pakkuv ettevõtte</td> </tr> </table>			+	Päästeamet	+	Transpordiamet	+	Keskkonnaamet (KSH osas)	+	Regionaal- ja Põllumajandusamet (ÜP menetlus)	+	Katastriüksused: Ohaka tee 4 // Pihlaka (34801:008:0654), Välja-Põllu (34801:008:0655), Tiidu (43301:001:1191), Aaduni (71401:001:1577) ja Sõrve mnt 68 (71401:001:1578), Niidi (34804:001:0314), Ohaka tee 1 (71401:001:3424), Välja (34804:001:0319), Villu (34804:001:0316), Ohaka tee 3 // Välja (34801:008:0099)	+	Elektrilevi OÜ	+	AS Kuressaare Veevärk	+	Sideteenuseid pakkuv ettevõtte
+	Päästeamet																		
+	Transpordiamet																		
+	Keskkonnaamet (KSH osas)																		
+	Regionaal- ja Põllumajandusamet (ÜP menetlus)																		
+	Katastriüksused: Ohaka tee 4 // Pihlaka (34801:008:0654), Välja-Põllu (34801:008:0655), Tiidu (43301:001:1191), Aaduni (71401:001:1577) ja Sõrve mnt 68 (71401:001:1578), Niidi (34804:001:0314), Ohaka tee 1 (71401:001:3424), Välja (34804:001:0319), Villu (34804:001:0316), Ohaka tee 3 // Välja (34801:008:0099)																		
+	Elektrilevi OÜ																		
+	AS Kuressaare Veevärk																		
+	Sideteenuseid pakkuv ettevõtte																		

	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)	
<b>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</b>		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>	
		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 vastavus 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	
	<b>10. PLANEERINGU ESITAMINE</b>		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.	
<b>11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA</b> (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
		DP algatamine	35. nädal 2024
		DP eskiislahenduse koostamine	36.–52. nädal 2024
		DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP lahenduse täpsustamine	9.–10. nädal 2025
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	22. nädal 2025
		DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	31. nädal 2025
		DP esitamine heakskiitmiseks	60 päeva

	Rahandusministeeriumile	
	DP kehtestamine	44. nädal 2025
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.		