

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Magasima detailplaneering Hõlmab Läätsa külas osa Magasima katastriüksusest (katastritunnus 72101:002:0303) ja Pähkli katastriüksust (katastritunnus 71401:001:0229). Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-25- xxx
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Jaan Sild ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete ehitamiseks ning Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringus osale planeeringualale elamumaa juhtotstarbe määramine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 1 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringusse tehakse muudatus juhtotstarbe osas. Tuua välja üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused ja kaalutlused. Detailplaneeringu koosseisu lisada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.
4. PLANEER- INGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100%. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+, Salme valla ranna-alade osaüldplaneering, 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 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“. Keskkonnaameti kiri nr... Transpordiameti kiri nr... Kättesaadavad veebilehel 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. EHTUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: ei jagata, soovituslikult liita planeeringualal olevad katastriüksused. KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE JA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga, katastriüksuse sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa. LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. Läbi mõelda ning käsitleda teatisekohustuslikud hooned, vaba ehitustegevuse alla kuuluvad hooned (kas arvestatakse ehitisealuse pindala ja hoonete arvu hulka jne), kas rajatised arvestatakse ehitisealuse pindala hulka.

	<p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.</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: määrata planeeringuga.</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljöoga ning maastikuga. Järgida ümbruskonnas välja kujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ning nende paiknemist maastikul, kasutatud ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlus jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri. Hoiduda muutmast maastikulist üldilmet.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: Piirdeaedade rajamisel lähtud piirkonna traditsioonilistest lahendustest, eelistatud kiviaiad. Kui on olemasolevaid aedu/väikevorme, on soovitav need säilitada/taastada.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.</p> <p>SERVITUUDIALAD: Juurdepääsu tagamiseks ja tehnovõrkude kasutamiseks määrata vajalikud kitsendused ja servituudid. Kui planeeringualal olevaid katastriüksuseid ei liideta, siis määrata servituudivajadus Pähkli katastriüksusele kavandatavale tee.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: ---</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Arvestada Transpordiameti lähteseisukohtadega. Juurdepääsutee planeerimisel kohalikult Läätsa-Imara teelt arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.</p> <p>TEED: Määrata planeeringuga.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Teel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonna ja maastikuelementidega (puudegrupid, kiviaiad, kraavid jmt). Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Planeeringuga näha ette olemasolevat keskkonda väärtustav terviklahendus, säilitades kiviaiad, kraavid ja olemasoleva taimestiku ning sidudes ehitised ja funktsioonid sellesse kompaktselt, orgaaniliselt ning kaasaegsetele vajadustele vastavalt. Näidata ja kirjeldada üldine raiete vajadus ning tingimused raietegevusele hoonestusalal ja väljaspool. Sätestada, et uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: Jäätmekäitlus lahendada lähtuvalt kehivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast. Tagatud peab olema ehitusjäätmete liigiti kogumine ehitustegevuse käigus kui ka olmejäätmete liigiti kogumine ja korraldatud jäätmeveo raames üle andmine veoettevõttele kinnistu kasutuselevõtul. Soovitav</p>
--	---

	<p>kompostida biolagunevad jäätmed kohapeal. Jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki überpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad suuremast teest eemal tupiktee lõpus. Kui katastriüksuse kasutuselevõtt toimub olukorras, kus nõuetekohane juurdepääsutee koos überpööramisvõimalusega on välja ehitamata, tuleb jäätmekonteinerid tühjendamiseks suurema tee äärde välja tuua.</p> <p>MUU: Planeeringuala piirneb Laidunina hoiualaga (KLO2000215), Natura 2000 võrgustiku Kura kurgu linnualaga (RAH0000132) ja Laidunina loodusalaga (RAH0000417). Hoiualale maaüksuse idaosas on inventeeritud III kaitsekategooria kaitsealuse taimeliigi soo-neiuvaip (<i>Epipactis palustris</i>) leiukoht, Natura elupaigad liigirikkad madalsood (7230), lood (alvarid, 6280), kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210) ning poollooduslikud kooslused soostunud niit (7230), loopealne (6280*), lubjarikas aruniit (6210). Samuti piirneb projekteeritava kaitseobjektiga Kura kurgu hoiualaga (EELIS kood - 1452200971). Maaüksusele viiva Pähkli (71401:001:0229) katastriüksusel asub väikeses osas inventeeritud II kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohad. Planeeritud elamu ja kõrvalhoone ei jää ehituskeeluvööndisse ega eelpool nimetatud kaitstavatele aladele.</p>														
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.</p> <p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga. Kaaluda ühisveevärgiga liitumist. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. Kaaluda ühiskanalisatsiooniga liitumist. OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi suhteliselt kaitstud. Kinnistu reovee kohtkäitluse lahendamisel lähtuda reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas. Reoveekäitluse lahendustena on lubatud ka reovee kogumismahuti või omapuhasti paigaldamine. Põhjavee liikumissuund on mere poole, seega puurkaev rajada maismaa poole, omapuhasti mere poole.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: immutada kinnistusesiselt.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p>														
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table><tr><td colspan="2">Kooskõlastajad</td></tr><tr><td>+</td><td>Päästeamet</td></tr><tr><td>+</td><td>Transpordiamet</td></tr><tr><td colspan="2">Kaasatavad</td></tr><tr><td>+</td><td>Regionaal- ja Põllumajandusministeerium</td></tr><tr><td>+</td><td>Vajalikud tehnovõrkude trassivaldajad</td></tr><tr><td>+</td><td>Katastriüksused: Kase (72101:002:0410), Kadaka (71401:001:0228), Tammetalu (72101:002:0449), Härma (72101:002:0875), Liase</td></tr></table>	Kooskõlastajad		+	Päästeamet	+	Transpordiamet	Kaasatavad		+	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium	+	Vajalikud tehnovõrkude trassivaldajad	+	Katastriüksused: Kase (72101:002:0410), Kadaka (71401:001:0228), Tammetalu (72101:002:0449), Härma (72101:002:0875), Liase
Kooskõlastajad															
+	Päästeamet														
+	Transpordiamet														
Kaasatavad															
+	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium														
+	Vajalikud tehnovõrkude trassivaldajad														
+	Katastriüksused: Kase (72101:002:0410), Kadaka (71401:001:0228), Tammetalu (72101:002:0449), Härma (72101:002:0875), Liase														

	(72101:002:0876), Männituka (72101:002:0792), Kadakavälja (72101:002:0793), Annevälja (72101:002:0578), Uuetalu (72101:002:0548)	
	+ 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.	
	<ul style="list-style-type: none">Planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.Kirjeldada planeeringulahenduse vastavust alal kehtivale üldplaneeringule.Käsitleda kallasrajale juurdepääsu tagamist piirkonnas	
	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, kirjavahetus ning ruumiline illustratsioon.	
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 ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
	DP algatamine	35. nädal 2025
	DP eskiislahenduse koostamine	51. nädal 2025
	DP eskiislahenduse avalikustamine ja arutelu	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	11. nädal 2026

koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	22. nädal 2026
	DP avalikustamine ja arutelu	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	35. nädal 2026
	DP esitamine heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	44. nädal 2026
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.		