

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS JA NUMBER	Uuelahe detailplaneering (Uuelahe katastriüksus Jaani külas, katastriüksuse tunnus 71401:001:3258). Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-23-003
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Arnold Lukner ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: sadama planeerimine, sh olemasolevate muulide seadustamine ning ehitusõiguse planeerimine paadisilla ja -kuuri püstitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: u 1,9 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut sadama planeerimise osas
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARBED: Uuelahe 100% maatulundusmaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 L-Est 97 koordinaatsüsteemis ja kõrgussüsteemis EH 2000. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+. Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga, kehtestatud 12. oktoobri 2005. a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 141: <ul style="list-style-type: none">• alale ei ole juhtotstarvet määratud;• alale ei ole planeeritud sadamat;• planeeringualal on üldplaneeringu kohaselt ranna ehituskeeluvöönd;• alal on määratud avalikult kasutatavaks teeks nn Jaani väljapääs kallasrajale viivana teena. 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“. OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub. Rahandusministeeriumi 09.02.2023 kiri nr 15-3/299-2. Muinsuskaitseameti 24.01.2023 kiri nr 5.1-17.5/47-1. Transpordiameti 06.02.2023 kiri nr 7.2-2/23/1052-2. Politsei- ja Piirivalveameti 08.02.2023 kiri nr 2.1-3/1608-2. Keskkonnaameti 07.02.2023 kiri nr 6-5/23/863-2. kättesaadavad www.saaremaavald.ee .

5. UURINGUD	Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine. 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. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntideks jagamist ei planeerita.</p> <p>KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga olenevalt sadama kasutamise iseloomust: kas tegemist on teenuse osutamise, tootmise või oma tarbeks rajatavate ehitistega. Kui kavandatavad ehitised planeeritakse rajada oma tarbeks ja mitte avalikku kasutusse, siis katastriüksuse sihtotstarbe muutmine pole vajalik. Vajadusel vastavalt ehitiste kasutamise eesmärgile/otstarbele muuta osaliselt katastriüksuse sihtotstarvet (tootmismaa/ärirama).</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: määrata planeeringuga</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga</p> <p>KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, analüüsides ümbritsevat keskkonda, ala looduslik ilme säilitada maksimaalsel määral. Kui tegemist ei ole sadama ehitistega, siis määrata ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus ja esitada põhjendused.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: maksimaalselt 8,5 m</p> <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>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: ehitusmaterjalina kasutada võimalikult looduslähedasi materjale.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>JURDEPÄÄSUD KRUNDILE: Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt nr 21129 olemasoleva mahasõidu kaudu olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu kohaselt on alal määratud kallasrajale viiva teena avalikult kasutavaks teeks Jaani väljapääs.</p> <p>TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus käsitleda kallasrajale juurdepääsu ja läbipääsu tagamist.</p> <p>Detailplaneeringuga anda ülevaade olemasolevast taimestikust, täpsustada haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid. Maksimaalselt säilitada olemasolev puithaljastust (sh kadastik). Hoone ja parkla rajamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga ning maastiku iseärasusi. Täiendava haljastuse rajamisel valida piirkonna looduskeskkonnale sobilikud puu- ja põõsaliigid.</p> <p>Planeeringualal paikneb üldplaneeringu ning maakonnaplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alal, seetõttu tuleb hoonestusala mitte tarastada, säilitada</p>

	<p>kinnistul asuv kõrghaljastus ning hoonestus planeerida kompaktselt. Kinnistule on inventeeritud rannaniidu (1630*) elupaigatüüp, mille kaitsmine on Väinamere hoiuala kaitse-eesmärk. Planeeringuala põhjaosas on inventeeritud kari (1170) elupaigatüüp, mille kaitsmine on hoiuala kaitse-eesmärk. Kaitstavad elupaigatüübid kanda ka planeeringu joonisele. Elupaigatüüpe ei tohi ehitustegevuse käigus kahjustada. Ehitustegevus planeerida väljaspoole lindude pesitsusperioodi.</p>
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt uue puurkaevu baasil.
	REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada lokaalselt. Planeeringuala põhjavesi on hüdrogeoloogiliselt kaitsmata. Planeeringus kajastada reoveekäitlemise süsteemide asukohad ja kirjeldused. Võimalik kasutada kogumismahuteid või tagada reovee bioloogiline puhastamine. Bioloogiline puhastus võimalik püsiva ja regulaarse reoveetekke korral.
	SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga.
	ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga. SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga. SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga.
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	+ Päästeamet
	+ Keskkonnaamet
	+ Transpordiamet
	+ Muinsuskaitseamet
	+ Politsei- ja Piirivalveamet
	+ Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus
	+ Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
	+ Elektrilevi OÜ
	+ Planeeringuala piirinaabrid: Rannatalu (katastritunnus 71401:001:3257), Kiriku (katastritunnus 55001:001:0296) ja üle maantee Lahe (katastritunnus 55001:001:0456) katastriüksuste omanikud.
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile.“
	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.
	Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:
	+ SELETUSKIRI
	+ ASENDISKEEM
	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja

		krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega.	
	+	PÕHIJONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.	
	+	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	
	+	LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus.	
10. PLANEE-RINGU 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. PLANEE-RITAV ESI-ALGNE AJA-KAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetluseta-pide tegelikust ajakulust).		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
		DP algatamine	4. nädal 2024
		DP eskiislahenduse koostamine	5.-15. nädal 2024
		DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva + teavitamine 14 päeva enne
		DP lahenduse täpsustamine	24.-27. nädal 2024
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	35. nädal 2024
		DP avalikustamine	30 päeva + teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	41.-44.nädal 2024
		DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
		DP kehtestamine	5. nädal 2025