

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Jaamu detailplaneering</b> Asukoht Lõu külas Jaamu katastriüksusel (katastritunnus 72101:003:0223) Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-019
<b>2. ALGATAJA</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Opetron Kinnisvara OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 3,7 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringule
<b>4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL</b>	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: 100% maatulundusmaa 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 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“. Transpordiamet seisukoht. Keskkonnaameti seisukoht. Planeeringualaga piirnev Kiviaia detailplaneering. kättesaadavad <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>
<b>5. UURINGUD</b>	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. EHTUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED</b>	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga, algatamise taotluse alusel katastriüksust ei jagata. KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: kui katastriüksust ei jagata, siis sihtotstarve jätta ka edaspidi maatulundusmaaks. LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, käsitleda ka 0-60 m <sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned. LUBATUD SUURIM HOONETEALUNE PIND: määrata planeeringuga, käsitleda ka 0-60 m <sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, eluhooneid mitte kavandada riigimaantee teekaitsevööndisse (30 m). HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga

	<p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE <math>\pm 0.00</math>/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: määrata planeeringuga. Tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Saare maakonnaplaneering 2030+ andmetel asub maaüksus väärtuslike maastike alal, kus muuhulgas on välja toodud, et merega piirnevatel maastikel ei tohi uushoonestus häirida vaateid merelt või merele. Hooned planeerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, kõrguseid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne.) ning ajalooliselt väljakujunenud asustustihedust, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit ja asustusstruktuuri, et säiliks ajalooliselt välja kujunenud tüpoloogilised iseärasused.</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: ---</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: ---</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: määrata planeeringuga. Uue juurdepääsutee planeerimisel riigi kõrvalmaanteelt nr 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe tee, arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Riigiteega liitumise korral (EhS § 99 lg 3) tuleb huvitatud isikul taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Arvestada Transpordiameti seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks, millised lisada planeeringu juurde.</p> <p>TEED: määrata planeeringuga.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada katatsriüksusel.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Teekaitsevööndi ulatuses antakse üldplaneeringuga elamumaale kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon, mille eesmärk on kaitsta ja säilitada olemasolev haljastus. Detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonna ja maastikuelementidega (puudegrupid, kiviaiad, kraavid jmt). Õueala kavandada kompaktne. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Planeeringuga näha ette olemasolevat keskkonda väärtustav terviklahendus, säilitades kiviaiad, kraavid ja olemasolevat taimestikku ning sidudes ehitised ja funktsioonid sellesse orgaaniliselt ning kaasaegsetele vajadustele vastavalt. Sätestada, et uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht planeerida krundisisiselt.</p>
<b>7. INSENER-VÕRKUDE</b>	Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (veevarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon,

<b>PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED</b>	<p>elektrivarustus, küte, sidevarustus).</p> <p>OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on põhjavesi piirkonnas pinnaselt tuleneva reostuse suhtes kaitsmata ehk väga kõrge reostusohklikkusega.</p> <p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga lokaalselt</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga lokaalselt. Kaitsmata põhjaveega aladel on aktsepteeritud nii kogumismahuti kui ka omapuhasti paigaldamine. Võib kaaluda omapuhasti kavandamist suubлага veekogusse (olemasolev kraavitus).</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>																						
<b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b>	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td>+</td><td>Päästeamet</td></tr> <tr><td>+</td><td>Transpordiamet</td></tr> <tr><td>+</td><td>Keskkonnaamet</td></tr> <tr><td>+</td><td>Elektrilevi OÜ</td></tr> <tr><td>+</td><td>Katastriüksused: Loojangu (72101:002:0707), Kiviaia (72101:002:0704 ja 72101:002:0705), Kuressaare metskond 673 (72101:001:1316), Teeääre (72101:002:0376), Heinamaa (72101:003:0224), Niidu (72101:003:0029).</td></tr> <tr><td>+</td><td>MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab või kes soovivad olla kaasatud)</td></tr> </table>			+	Päästeamet	+	Transpordiamet	+	Keskkonnaamet	+	Elektrilevi OÜ	+	Katastriüksused: Loojangu (72101:002:0707), Kiviaia (72101:002:0704 ja 72101:002:0705), Kuressaare metskond 673 (72101:001:1316), Teeääre (72101:002:0376), Heinamaa (72101:003:0224), Niidu (72101:003:0029).	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab või kes soovivad olla kaasatud)								
+	Päästeamet																						
+	Transpordiamet																						
+	Keskkonnaamet																						
+	Elektrilevi OÜ																						
+	Katastriüksused: Loojangu (72101:002:0707), Kiviaia (72101:002:0704 ja 72101:002:0705), Kuressaare metskond 673 (72101:001:1316), Teeääre (72101:002:0376), Heinamaa (72101:003:0224), Niidu (72101:003:0029).																						
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab või kes soovivad olla kaasatud)																						
<b>9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE</b>	<table border="1"> <tr><td></td><td>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a></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 planeerimiseseaduse § 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> <tr><td>+</td><td>SELETUSKIRI</td></tr> <tr><td>+</td><td>ASUKOHASKEEM</td></tr> <tr><td>+</td><td>TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega</td></tr> <tr><td>+</td><td>PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis +</td></tr> </table>		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 planeerimiseseaduse § 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 +
	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 planeerimiseseaduse § 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	
<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. <input type="checkbox"/>	
		DP algatamine	20. nädal 2024
		DP lahenduse koostamine	21.–38. nädal 2024
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	45. nädal 2024
		DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	51. nädal 2024
		DP kehtestamine	2. nädal 2025