

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneering 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-24-028
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Solergy OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	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.
4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL	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“. Asutuste lähteseisukohad. kättesaadavad www.saaremaaavald.ee
5. UURINGUD	Arvestada koostatud mürahinnangut - Akukon Eesti OÜ töö nr 241140-1, 10.07.2024. 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	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: Ohaka tee 2 katastriüksus maksimaalselt kolmeks maatulundusmaa krundiks ning Sõrve tee 2 ja Teeääre katastriüksused liita üheks krundiks. KRUNTIDE KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga.

NÕUDED	<p>Katastriüksuste sihtotstarve maatulundusmaa.</p> <p>LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, ka vabaehituste hulk.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Vajadusel määrata eraldi hoonestusala elamutele ja abihoonetele. Hoonestusala määramisel arvestada koostatud mürahinnanguga.</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 ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED, KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: Hooned kavandada arhitektuurselt ühtses stiilis, arvestades eelkõige Ohaka teest ida poole jäävate Ohaka tee 4 ja 8 olemasolevate hoonete arhitektuuriga, samuti Kõngu detailplaneeringu 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>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: 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>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga. Näha ette juurdepääs Aaduni katastriüksusele.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: ---</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: riigi tugimaanteelt Kuressaare – Sääre teelt nr 77 (katastritunnus 71401:001:3616) ja kohalikult avalikult kasutatavalt Ohaka teelt nr 2700037. Arvestada Transpordiameti lähteseisukohtadega.</p> <p>TEED: 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>PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Tänaval parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning ehitiste kavandamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga ja maastikuelementidega (kraavid, puudegrupid, jms). Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Detailplaneeringus seada täpsemad</p>
---------------	--

	<p>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 vahetul 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>JÄÄTMEKÄITLUS: Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht planeerida krundisiseseelt.</p> <p>MUU: Käsitleda planeeringus 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>7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED</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>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga tsentraalselt, liituda ühisveevärgiga.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga tsentraalselt, liituda ühiskanalisatsiooniga.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga lokaalselt, olemasolevad kraavid puhastada, säilitada ja kanda ka planeeringujoonisele. Kuna piirkond kaldub liigniiskusele, ei ole lubatud kraavi asendamine torustikuga.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>																								
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Kooskõlastajad</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Päästeamet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Transpordiamet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Terviseamet</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kaasatavad</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Keskkonnaamet (KSH osas)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (üldplaneeringu menetlus)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>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 style="text-align: center;">+</td> <td>Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>AS Kuressaare Veevärk</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Sideteenuseid pakkuv ettevõtte</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	Kooskõlastajad		+	Päästeamet	+	Transpordiamet	+	Terviseamet	Kaasatavad		+	Keskkonnaamet (KSH osas)	+	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (üldplaneeringu 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)
Kooskõlastajad																									
+	Päästeamet																								
+	Transpordiamet																								
+	Terviseamet																								
Kaasatavad																									
+	Keskkonnaamet (KSH osas)																								
+	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (üldplaneeringu 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)																								

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.	
	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 kirj vahetus
10. PLANEERINGU ESITAMINE	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.
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □	
	DP algatamine	39. nädal 2024
	DP eskiislahenduse koostamine	40. nädal 2024–4. nädal 2025
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	13.–14. nädal 2025
	DP kooskõlastamine ja esitamise arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	25. nädal 2025
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	35. nädal 2025
	DP esitamine heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile	60 päeva

	DP kehtestamine	48. 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.		