

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Rähni detailplaneering Hõlmab Imara külas osa Rähni katastriüksusest (katastritunnus 72101:002:0326, munitsipaalomandis juurdepääsutee Pagila tee 7210009 (katastritunnus 72101:002:0920) katastriüksust ja osa Pagila katastriüksusest (katastritunnus 72101:002:0739). Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-25-001
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Arko Kadajane ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine elamu ning abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 1,1 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringusse tehakse muudatus ranna ehituskeeluvööndi 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 70% ja ärimaa 30%. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+, Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (tuleb käsitleda planeeringualaga piirneva puhke ja virgestusmaa juhtotstarbe võimalikku mõju kavandatavale elamule), 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“. 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. KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE JA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga, katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa. LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga, kaasa arvatud 0-60 m ² ehitisealuse pindalaga hooned. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga.

	HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga. HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga. HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga. HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ± 0.00/ sokli kõrgus: määrata planeeringuga. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega – vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljöoga/olemasolevate hoonetega. Järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, kõrguseid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja struktuuri. Hoiduda muutmast maastikulist üldilmet. KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga. VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga. Piirete rajamisel lähtuda piirkonna traditsioonilistest lahendustest, eelistatud kiviaiad. Kui on olemasolevaid aedu/väikevorme, on soovitatav need säilitada/taastada. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele. LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga. SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga. Seada servituudivajadus Pagila katastriüksusele kavandatavale tee. Näha ette avalik juurdepääs kallasrajale. KOHUSTUSLIKUD EHTUSJOONED: --- JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Juurdepääsutee planeerimisel kohalikul teel 7210009 Pagila tee arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. TEED: Määrata planeeringuga. Teede asukoht väga põhjalikult läbi mõelda, kuna tee rajamiseks tuleb teha ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul. Lisaks näha ette võimalus peatumiseks/parkimiseks avaliku juurdepääsutee äärde (nt tee laiendusena). 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. JÄÄTMEKÄITLUS: Kavandada jäätmete liigiti kogumine, soovitatav kompostida biolagunevad jäätmed kinnistul kohapeal. Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringsest tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Kui kirjeldatud juurdepääsu pole võimalik tagada, tuleb arvestada sellega, et konteinerid tuleb tühjenduspäevaks suurema tee äärde välja tuua.
7. INSENER-	Esitada tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete

VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga lokaalselt. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele. REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga lokaalselt. OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi suhteliselt kaitstud. Kinnistu reovee kohtkäitluse lahendamisel lähtuda Veeseadusest ja reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas. Võimalikud lahendused: - Septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine - kogu tekkiva reovee puhastamiseks, immutada on lubatud kuni 5 m³ heitvett ööpäevas. - Bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine kogu tekkiva reovee puhastamiseks, immutada on lubatud kuni 10 m³ heitvett ööpäevas. Silmas tuleb täiendavalt pidada, et bioloogilisel puhastusel põhinevat omapuhastit saab kavandada vaid juhul, kui kinnistu reoveeteke on piisav puhasti tõrgeteta tööks. Kui kinnistu reoveeteke on hooajaline või väga ebahühtlane ei ole bioloogiline puhasti sobiv. Põhjavee liikumissuund on mere poole, seega puurkaev rajada maismaa poole, ja omapuhasti mere poole. Kui omapuhastile ei ole võimalik asukohta leida seoses kaitsealuste taimeliikide levialaga, tuleb kinnistule paigaldada kogumismahuti. SADEMEVEE KANALISEERIMINE: immutada kinnistusesiselt. ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga. SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga. SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga.																
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">Kooskõlastajad</td></tr> <tr><td style="width: 20px; text-align: center;">+</td><td>Päästeamet</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">+</td><td>Keskkonnaamet</td></tr> <tr><td colspan="2">Kaasatavad</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">+</td><td>Maa- ja Ruumiamet</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">+</td><td>Vajalikud tehnovõrkude trassivaldajad</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">+</td><td>Katastriüksused: Leuka (katastritunnus 72101:002:0935), Põllu-Leuka (katastritunnus 72101:002:0299), Pagila (katastritunnus 72101:002:0739), Teedevahe (katastritunnus 72101:002:0428), Kusti (katastritunnus 72101:002:0147), Ratsaniidi (katastritunnus 72101:002:0427), Koolijala (katastritunnus 72101:002:0292).</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">+</td><td>MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td></tr> </table>	Kooskõlastajad		+	Päästeamet	+	Keskkonnaamet	Kaasatavad		+	Maa- ja Ruumiamet	+	Vajalikud tehnovõrkude trassivaldajad	+	Katastriüksused: Leuka (katastritunnus 72101:002:0935), Põllu-Leuka (katastritunnus 72101:002:0299), Pagila (katastritunnus 72101:002:0739), Teedevahe (katastritunnus 72101:002:0428), Kusti (katastritunnus 72101:002:0147), Ratsaniidi (katastritunnus 72101:002:0427), Koolijala (katastritunnus 72101:002:0292).	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
Kooskõlastajad																	
+	Päästeamet																
+	Keskkonnaamet																
Kaasatavad																	
+	Maa- ja Ruumiamet																
+	Vajalikud tehnovõrkude trassivaldajad																
+	Katastriüksused: Leuka (katastritunnus 72101:002:0935), Põllu-Leuka (katastritunnus 72101:002:0299), Pagila (katastritunnus 72101:002:0739), Teedevahe (katastritunnus 72101:002:0428), Kusti (katastritunnus 72101:002:0147), Ratsaniidi (katastritunnus 72101:002:0427), Koolijala (katastritunnus 72101:002:0292).																
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)																
9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20px;"></td><td>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</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 planeerimisseaduse § 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. </td></tr> </table>		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 esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.								
	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 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 ning vajadusel kavandada täiendav juurdepääs.
		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: geodeetisel 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 koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □	
	DP algatamine	25. nädal 2025
	DP eskiislahenduse koostamine	26.-39. nädal 2025
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	49. nädal 2025
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	9. nädal 2026
	EKV vähendamise taotlemine	30 päeva
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	15. nädal 2026
	DP esitamine heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile	60 päeva
	DP kehtestamine	35. nädal 2026
Lähteseisukohad on aluseks detailplaneeringu lahenduse koostamiseks, kuid vallavalitsusega kokkuleppel võib planeeringulahendus mõningal määral erineda lähteseisukohtades toodust ja detailplaneeringu algatamisel väljastatud lähteseisukohtade muutmine vajalik ei ole.		