

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Metsaraja detailplaneering Hõlmab Metsaraja katastriüksust (katastritunnus 37301:002:0145) Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-25-008
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Svea Tarkin ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ala kruntimine ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 0,7 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: Kärla valla üldplaneeringuga kooskõlas.
4. PLANEER- INGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: elamumaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+, Kärla valla ühisplaneering, 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. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga. Krundid on vajalik adresseerida liikluspinna järgi. Näha ette planeeringuala teepoolne osa munitsipaaltee koosseisu (arvestada olemasoleva munitsipaalmaa laiusega). Krundi minimaalne suurus maa-ala kruntide jaotamisel on 3000 m ² . KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE JA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: Üldplaneeringu kohaselt on hoonete suurim lubatud arv krundil 3. Käsitleda ka 0-60 m ² ehitisealuse pinnaga hooned. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: maksimaalselt 15% krundi suurusest. Käsitleda ka 0-60 m ² ehitisealuse pinnaga hooned. Arvestada lahipiirkonnas kehtivate detailplaneeringutega määratud ehitusõigustega. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Hoonestuse minimaalne kaugus 10 m tänava või tee maa-ala servast. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga. HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga, lubatud kuni 2.

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 hoonete ning maastikuga. Järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ning nende paiknemist maastikul, kasutatud ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.
KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.
VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.
KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga. Piirdeaedade kõrgus maksimaalselt 1,5 m.
EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.
LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga
SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga. Juurdepääsu tagamiseks määrata vajalikud servituudid.
KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: ---
JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Juurdepääsuteede planeerimisel kohalikult teelt Kooli tänav 3730063 arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.
TEED: Määrata planeeringuga.
PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada katastriüksusel vastavalt kehtivatele normidele. Teel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
HEAKORD JA HALJASTUS: Detailplaneeringus anda ülevaade alal olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonna ja maastikuelementidega. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ja haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Planeeringuga näha ette olemasolevat keskkonda väärtustav terviklahendus, sealhulgas seada tingimused olemasoleva taimestiku maksimaalseks säilitamiseks. Planeeringuala Kooli tänav poolsele alale näha ette haljastusvööndi tagamine. Näidata ja kirjeldada üldine raiete vajadus ning tingimused raietegevusele, sealhulgas viidata raieloa taotlemise vajalikkusele. Sõnastada tingimused uushaljastuse rajamiseks, sealhulgas sätestada, et uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust piirkonda, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike.
JÄÄTMEKÄITLUS: Jäätmekäitlus lahendada lähtuvalt kehivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast. Tagatud peab olema jäätmete liigiti kogumine nii ehitustegevuse käigus kui ka katastriüksuse kasutuselevõtul. Soovitav kompostida biolagunevad jäätmed katastriüksusel kohapeal. Katastriüksustel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Kirjeldada jäätmekäitlusega seonduv seletuskirjas ning näidata liigiti kogumise asukoht (Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja §5 kirjeldatud nõuetele vastav) DP põhijoonisel.
MUU: Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub

	väärtuslikul maastikul. Arvestada väärtuslike maastike tingimustega. Planeeringuala asub osaliselt Jõeküla-Mõnnuste VII maaparandussüsteemi maa-alal, kui ehitustegevus jääb antud alale, kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga.										
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	Esitada tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkude kasutamiseks määrata vajalikud kitsendused ja servituudid. Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele. VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga ühistrasside baasil. REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga ühistrasside baasil. SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga. SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga. SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga.										
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	Kooskõlastajad <table border="1"> <tr> <td>+</td><td>Päästeamet</td></tr> <tr> <td>+</td><td>Maa- ja Ruumiamet (maaparandussüsteemi maa-ala)</td></tr> </table> Kaasatavad <table border="1"> <tr> <td>+</td><td>Vajalikud tehnovõrkude trassivaldajad</td></tr> <tr> <td>+</td><td>Katastriüksused: Allika-Villemi (katastritunnus 43301:001:0005), Sandri (katastritunnus 37301:002:0331), Läätsaäärse (katastritunnus 37301:002:0422), Kooli tn 22 (katastritunnus 37301:002:0320), Kooli tn 12 // Raja (katastritunnus 37301:002:0144), Saare (katastritunnus 37301:002:0073) katastriüksus.</td></tr> <tr> <td>+</td><td>MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab või kes soovivad olla kaasatud)</td></tr> </table>	+	Päästeamet	+	Maa- ja Ruumiamet (maaparandussüsteemi maa-ala)	+	Vajalikud tehnovõrkude trassivaldajad	+	Katastriüksused: Allika-Villemi (katastritunnus 43301:001:0005), Sandri (katastritunnus 37301:002:0331), Läätsaäärse (katastritunnus 37301:002:0422), Kooli tn 22 (katastritunnus 37301:002:0320), Kooli tn 12 // Raja (katastritunnus 37301:002:0144), Saare (katastritunnus 37301:002:0073) katastriüksus.	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab või kes soovivad olla kaasatud)
+	Päästeamet										
+	Maa- ja Ruumiamet (maaparandussüsteemi maa-ala)										
+	Vajalikud tehnovõrkude trassivaldajad										
+	Katastriüksused: Allika-Villemi (katastritunnus 43301:001:0005), Sandri (katastritunnus 37301:002:0331), Läätsaäärse (katastritunnus 37301:002:0422), Kooli tn 22 (katastritunnus 37301:002:0320), Kooli tn 12 // Raja (katastritunnus 37301:002:0144), Saare (katastritunnus 37301:002:0073) katastriüksus.										
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab või kes soovivad olla kaasatud)										
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 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. 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 + kontaktvõõndi 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	11. nädal 2025
	DP eskiislahenduse koostamine	12.- 29. nädal 2025
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	35. nädal 2025
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	42. nädal 2025
	DP kehtestamine	43. 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.		