

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Vanavalla detailplaneering Hõlmab osa Vanavalla katastriüksusest (katastritunnus 80701:001:0792). Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-25-021
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: MTÜ Torgu Vabatahtlik Päästekomando ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 0,37 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: Torgu valla sisemaa osaüldplaneeringuga kooskõlas
4. PLANEER- INGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: üldkasutatav maa. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeemi. GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+, Torgu valla sisemaa osaüldplaneering, 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“. Transpordiameti lähteseisukohad. 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: määrata planeeringuga, võib määrata vastavalt kasutusotstarbest liit sihtotstarbe (tootmismaa/ maatulundusmaa). Saaremaa Vallavalitsuse 16.09.2025 korraldusega nr 2-3/926 on ette nähtud katastriüksuse jagamine (DP koostamise ajal muutub katsatriüksuse tunnus, uued andmed kajastada planeeringus). KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE JA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, käsitleda ka 0-60 m ² ehitisealuse pinnaga hooned. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: Määrata planeeringuga lähipiirkonna analüüsile tuginedes. Käsitleda ka 0-60 m ² ehitisealuse pinnaga hooned. KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Elamumaade ning tootmismaa vahele jätta puhverala. 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: määrata planeeringuga. Uushoonestus projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtne ning harmoneeruv ümbritseva miljöoga/olemasolevate ümbritsevate hoonetega. Järgida piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, 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. Tuua välja piirdeaedade lahendused – nende võimalikud asukohad ning lubatud lahendused. Säilitada ja hooldada vanu kiviaedu. Uute piirdeaedade rajamisel lähtuda ennekõike kohalikest ehitustavadeist ja materjalidest.
EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.
LAMMUTATAVAD EHITISED: ---
SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.
KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: ---
JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) kanda joonistele ja kirjeldada seletuskirjas nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Juurdepääsutee kinnistule tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
Juurdepääsuteede planeerimisel kohalikult teelt 8070013 Vana-Torgu - Laadla teelt arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.
Lisada DP seletuskirja nõuded kohalikult teelt mahasõidu rajamiseks:
1. Projekti asendiplaanil näidata mahasõit kinnistule Vana-Torgu - Laadla teelt (tee nr 8070013), teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.
2. Ristumiskoha rajamisel tuleb lähtuda mahasõidu tüüpjooniste Tüüp I-st.
3. Tagada ristumiskohas sademevete ärajuhtimine teede katetelt ja muldkehast.
4. Ristumiskohal tagada kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi Normid) kohased nähtavuskaugused, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajaduse korral näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
5. Ehitustööde teostamise järgselt tagada teekatete ja teega külgneva ala korrastamine.
Ristumiskoha ehitamisel taastada vallatee katted, muldkeha nõlvus, teepeenrad kindlustada purustatud kruusa või killustikuga ja nõlv kindlustada kasvupinnasega.
6. Ristumiskoha ehitamisel tagada liiklusohutus, järgides majandus- ja taristuministri 13.07.2018 määrust nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.

	7. Ristumiskoha ehitamise kulud kannab huvitatud isik. TEED: Määrata planeeringuga. PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul 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 (metsaalad, puudegrupid, kiviaiad, kraavid, jmt). 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. Näidata ja kirjeldada üldine raiete vajadus ning tingimused raietegevusele. Sõnastada tingimused uushaljastuse rajamiseks, sealhulgas sätestada, et uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Lahenduses näha ette haljaspuhvri säilitamine ja vajadusel erinevate funktsioonide vaheliste puhvrite kavandamine. JÄÄTMEKÄITLUS: Jäätmekäitlus lahendada lähtuvalt kehivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast. Tagatud peab olema ehitusjäätmete liigiti kogumine ehitustegevuse käigus ja olmejäätmete liigiti kogumine ja korraldatud jäätmeveoga liitumine ala kasutuselevõtul. Jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki überpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad suuremast teest eemal tupiktee lõpus. Kirjeldada jäätmekäitlusega seonduv seletuskirjas ja näidata põhijoonisel. MUU: Maaüksuse lõunaosas on inventeeritud Natura elupaik puisniidud (6530) ning põhja- ja lääneosas aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510). Planeeringu koostamisel tuleb arvestada maakonnaplaneeringu tingimustega rohevõrgustikule ja väärtuslikule maastikule. Rohevõrgustiku seisukohast puude eemaldamine vaid vajaminevas mahus. Võsa eemaldamine Natura elupaiga seisukohast soovituslik.
7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused. Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele. VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastuse taotluse esitamine vallavalitsusele. REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. OÜ Eesti Geoloogiakeskus koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi suhteliselt kaitstud. Kinnistu reovee kohtkäitluse lahendamisel lähtuda reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas. Lokaalse reoveekäitluse lahendustena on aktsepteeritav reovee kogumismahuti (nõuetele vastav, sertifitseeritud lekkekindel kogumismahuti, mida tühjendatakse nõuetekohaselt pургimissõlme) või omapuhasti: 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 bioloogisel 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. SADEMEVEE KANALISEERIMINE: sademeveete ärajuhtimise põhimõtted- käsitleda, kuidas puhastatakse kõvakattega teedelt valguvad sademeveed enne pinnasesse immutamist. Kui platsil toimub ka autode pesu, siis käsitleda pesuvee kogumine ja käitlemine. Teedelt ja kõva kattega platsidelt sademevett kogudes lähtuda keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga. SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga. SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga.
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	Kooskõlastajad:
	+ Päästeamet
	+ Transpordiamet
	Kaasatavad
	+ Vajalikud tehnovõrkude trassivaldajad
	+ Katastriüksused: Pärnamäe (80701:003:0419), Ristini (80701:001:0168), Pihla (80701:001:0095), Käiu (80701:003:0654), Ühishaua (80701:001:0795), Johannsoni (80701:003:0158), Torgu kirik (80701:003:0465), Sooba (80701:003:0755), Mõisa (80701:003:0321).
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab või kes soovivad olla kaasatud)
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500
	ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisestuse § 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. oktoobri 2019. a määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja olema kontrollitud planeeringute andmekogus PLANK.
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademeveete

		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, kirjavahetus ning ruumiline illustratsioon.
10. PLANEERINGU ESITAMINE		DETAILPLANEERING ESITADA:
	+	ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.
	+	AVALIKUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis, planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon ja vajadusel 1 eksemplar paberkandjal.
	+	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	39. nädal 2025
	DP eskiislahenduse koostamine	40. nädal 2025 – 05. nädal 2026
	DP kooskõlastamine ja esitamise arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	11. nädal 2026
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	17. nädal 2026
	DP kehtestamine	18. nädal 2026
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.		