

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneering
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJAD JA HUVITATUD ISIKUD: RLT Invest OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: äri- ja tootmishoone planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,6 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastuolus kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga planeeringujärgse maakasutuse sihtotstarve suhtes
4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: mõlemal katastriüksusel 100% elamumaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga. Planeeritavad maaüksused asuvad Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt rida- ja korterelamu alal, detailplaneeringu elluviimiseks vajalik ühisplaneeringukohase juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamute maast kaubandusteenindus-alaks. Detailplaneeringu koostamisel analüüsida täiendavalt ühisplaneeringu muutmise vajadust ning lisada põhjendused ühisplaneeringu muutmiseks. OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub
5. UURINGUD	Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringu-lahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

6. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga (arvestada piirkonna maakasutuse põhijoontega)</p> <p>KRUNTIDE SIHTTOTSTARBED: ärimaa, tootmismaa</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: 2</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: maksimaalselt 35% maaüksuste pindalast</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist (4 m).</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: maapinnast katuseharjani 11 m</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>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: lamekatuse või parapetiga kaldkatuse, harjajoon paralleelne Tallinna tänavaga, hoone(d) paigutada pikema küljega Tallinna tänavaga suhtes</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.</p> <p>Välisilme peab sobima piirkonnas väljakujunenud linnaruumi ning seda väärtustama. Paiknemise tõttu Kuressaare linna peatänavaga ääres on olulisel esinduslikel fassaadidel. Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ja pikaajalisi materjale. Hoone planeerida terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega, mis sobivad väljakujunenud piirkonda.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: piirdeid mitte kavandada</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: ---</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata planeeringuga</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: lahendada olemasolevalt juurdepääsuteelt Tallinna tänavalt</p> <p>TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires, lahendada vastavalt EVS 843:2016 korruselamute ala parkimismäärustele.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: määrata planeeringuga: minimaalselt 10% kinnistust kavandada kõrghaljastatuks (võrade projektsioon), anda kogu ala haljastuslahendus, sh eraldada puudereaga olemasolevatest kortermajade aladest, soovitatav on liigendada parklad haljastusega, hoonestusalale anda haljastuslahendus</p>
7. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<p>VEEVARUSTUS: tsentraalne, liitumistingimused AS Kuressaare Veevärk</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: tsentraalne, liitumistingimused AS Kuressaare Veevärk</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJARVARUSTUS: kaugkütte tehnilised tingimused AS-lt Kuressaare Soojus</p> <p>TÄNAVAVALGUSTUS: määrata planeeringuga</p>
8. KOOSTÖÖ	

JA KAASAMINE	+	PÄÄSTEAMET
	+	ELEKTRILEVI OÜ
	+	Telia Eesti AS
	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaaavald.ee
		DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile
		ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definiitsioonile.
		Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:
	+	SELETUSKIRI
	+	ASENDISKEEM
	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega
	+	PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.
	+	TEHNOVÕRKUDE JOONIS
	+	LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavadetus
10. PLANEERIN- RINGU 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 CD-l pdf ja dwg formaadis.