

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kuivastu mnt 44 detailplaneering (Kuivastu mnt 44 katastriüksus Orissaare alevikus, katastriüksuse tunnus 55001:008:0346).
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: OÜ Trajali ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: elamute planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1,1 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastuolus kehtiva Orissaare sisemaa ja aleviku üldplaneeringu järgse maakasutuse sihtotstarbe suhtes
4. PLANEER- INGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: 100% ärimaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Orissaare sisemaa ja aleviku üldplaneeringuga. Planeeritav katastriüksus asub üldplaneeringu kohaselt ärimaa juhtotstarbega alal, detailplaneeringu elluviimiseks vajalik üldplaneeringukohase juhtotstarbe muutmine ärimaast elamumaaks. Detailplaneeringu koostamisel analüüsida täiendavalt üldplaneeringu muutmise vajadust ning lisada põhjendused üldplaneeringu 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. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga: arvestada piirkonna maakasutuse põhijoontega, krundi normaalsuurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1500 m ² , minimaalne 1000 m ² . KRUNTIDE SIHTOTSTARBED: elamumaa, eraldi katastriüksus transpordimaa sihtotstarbega LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: kuni 250 m ² , elamu kuni 150 m ² KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist (4 m).

HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3

HOONETE KORRUSELISUS: määrata detailplaneeringuga: elamu kuni 2, abihoone kuni 1

HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: maapinnast katuseharjani 8 m

HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga

HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ± 0.00 / sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.

KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga, arvestades väljakujunenud hoonestust

VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.

Järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.

Elamud projekteerida kaasaegse arhitektuuri lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga. Erinevatele kruntidele näha ette sarnaste ehitusmahtudega 1-2 korruselised elamud (kõrgus kuni 8 m, ehitisalune pind elamu puhul kuni 150 m²) abihooned madalamad ja ühekorruselised ehitised. Tüüpprojekti kasutamisel –paigutada elamud krundile pööratult või peegeldades.

KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: Piirded lubatud kõrgusega kuni 1,6 m, piirete lahendusena eelistada kivi-, latt- ja lippaedu.

EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele

LAMMUTATAVAD EHITISED: lammutada vanad vundamendid

SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga

KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: määrata planeeringuga. Jälgida ehitusjoont riigimaantee ääres.

JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: lahendada Kuivastu maanteelt vastavalt Maanteeameti tehnilistele tingimustele

TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga. Moodustada eraldi tänavamaa krunt, kust tagada Kuivastu maanteelt juurdepääs ka Kuivastu mnt 44 ja Pargi tänava vahelisele reformimata riigimaale, sest üldplaneeringu alusel on tegemist ka elamumaaga.

PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires, lahendada vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivile.

HEAKORD JA HALJASTUS: hoonestusalale anda haljastuslahendus.

Kuna tegemist on rohekoridori alaga, on vajalik hoonestusalade ning kinnistupiiride vahele jätta ruum haljastusele, sh kõrghaljastuse istutamiseks, mida ei ole soovitatav hoonete lähemale kui 5 m istutada. Planeeringuga määrata vajalik haljastuse maht kinnistul, vähemalt 20%, näidata kavandatav haljastuse paiknemine kruntidel. Soovitatav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude v.a. viljapuude raie elamukruntidel vaid vallavalitsuse loal.

Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt kehtivale Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Planeerida ruum jäätmekonteineritele ja näidatava kavandatav asukoht asendiplaanil. Juurdesõidutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	VEEVARUSTUS: lahendada planeeringuga REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga TÄNAVAVALGUSTUS: lahendada planeeringuga	
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	+	PÄÄSTEAMET
	+	ELEKTRILEVI OÜ
	+	Telia Eesti AS
	+	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 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile
		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.
		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 kirjavahetus
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 CD-l pdf ja dwg formaadis.