

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kuressaare linnas Aia tn 78 detailplaneering
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Prategli Invest OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe määramine, keskkonnaalaste tingimuste seadmine ning teede ja tehnorajatiste planeerimine. PLANEERINGUALA SUURUS: 6500 m ² PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARBED: tootmismaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneeringu ja selle teemaplaneeringuga - asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga, Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“, Sweco Projekt AS töö nr 08210-0208 „Aia tänava projekteerimine“, Transpordiameti 11.02.2021 kiri nr 7.1-2/21/2499-2. kättesaadavad www.saaremaavald.ee KEHTIV DETAILPLANEERING: Pika, Ringtee ja Aia tänavatega piiratud ala detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 25.11.1999 otsusega nr 64)
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 KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: ärimaa ja tootmismaa LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV: 2 LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: 3000 m ² HOONE MAHT: Monotoonsuse vältimiseks planeerida liigendatult KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, min 4 m katastriüksuste piirist HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga

	<p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: 11 m, arvestada piirkonnas olemasoleva ja kavandatud hoonestusega</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: lamekatus või parapetiga kaldkatus, harjajoon paralleelne või risti Aia tänavaga</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga</p> <p>Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse modernse ja funktsionaalse arhitektuuriga visuaalse terviku.</p> <p>VÄIKEVORMID:</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: terve katastriüksuse piiri ulatuses keelatud</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHTISED: ---</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHTUSJONED: määrata hoonete põhimahu ehitusjoon</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Aia tänavalt</p> <p>TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad. Kogu krundi ulatuses lahendada kergliiklejate liiklus, sidudes Ringtee L3 katastriüksusel asuva kergliiklusteega. Nähtavuskolmnurgad näidata joonisel.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeringuala piires vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Planeerida parkimine jalgratastele ja koht elektriauto laadimiseks. Parklad liigendada haljasaladega. Vältida visuaalselt suure parkla teket</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Kavandada mitmekesine ja haljastusega (kõrghaljastus, madalhaljastus) liigendatud ruum. Lähtuda lähipiirkonna analüüsist ja inimhõõtmelise ruumi põhimõtetest. Haljastuse põhimõtteline lahendus kanda põhijoonisele. Haljastuse osakaal vähemalt 20%, kõrghaljastuse osa sellest 10%. Parkimisalad, platsid haljastusega liigendada või piiritleda. Ringtee tänava kergliiklustee ja hoonestusala vahele planeerida kõrg- ja põõsahaljastusega haljasriba.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: Planeerida ala jäätmekonteineritele ja näidata kavandatav asukoht asendiplaanil. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p>								
<p>7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED</p>	<p>VEEVARUSTUS: tsentraalne</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: tsentraalne</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>								
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="426 1888 464 1921">+</td> <td data-bbox="464 1888 1477 1921">PÄÄSTEAMET</td> </tr> <tr> <td data-bbox="426 1921 464 1955">+</td> <td data-bbox="464 1921 1477 1955">TRANSPORDIAMET</td> </tr> <tr> <td data-bbox="426 1955 464 1989">+</td> <td data-bbox="464 1955 1477 1989">ELEKTRILEVI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="426 1989 464 2022">+</td> <td data-bbox="464 1989 1477 2022">KURESSAARE VEEVÄRK</td> </tr> </table>	+	PÄÄSTEAMET	+	TRANSPORDIAMET	+	ELEKTRILEVI	+	KURESSAARE VEEVÄRK
+	PÄÄSTEAMET								
+	TRANSPORDIAMET								
+	ELEKTRILEVI								
+	KURESSAARE VEEVÄRK								

	+	KURESSAARE SOOJUS
	+	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
		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.
		Planeerija esitab planeeringulahenduse kehtestatud kihtide andmed, mis vastavad Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 vastu võetud „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ määrulesele.
		Kanda joonistele planeeritud objektide (sh hoonestusala, parkla, tehnovõrgud) kaugused riigitee ja tänava katte servast
		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:
		+ SELETUSKIRI
		+ ASENDISKEEM
		+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega
		+ PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis+ kontaktvööndi joonis.
		+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS
		+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus
	10. PLANEERINGU ESITAMINE	
+		ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.
+		AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
+		KEHTESTAMISEKS –paberandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.