

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneering</b> Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-21-013 PlanID Maa-ametis: 99292
<b>2. ALGATAJA</b>	Huvitatud isik: Monostone OÜ  Algataja ja koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: kruntide liitmine, moodustatavale krundile ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine äripindade ja korterelamute ehitamiseks, tehnovõrkude planeerimine, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,2 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: on kooskõlas kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga
<b>4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL</b>	OLEMASOLEVATE KATASTRÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Tallinna tn 32 katastriüksus 100% ärimaa ja Transvaali tn 51 katastriüksus 100% elamumaa sihtotstarbega PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (edaspidi nimetatud <i>ühisplaneering</i> ): <ol style="list-style-type: none"> <li>1. planeeringuala asub vanalinna segahoonestusalal;</li> <li>2. lubatud on elamu-, äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbed;</li> <li>3. ajaloolise hoonestuse lammutamine üldjuhul keelatud;</li> <li>4. vanalinna muinsuskaitsealal toimub linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m<sup>2</sup>) projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel.</li> </ol> OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD: puuduvad Päärne: Tallinna 28, 30 ja Pihla tee 2 ja 2b detailplaneeringu alaga Läheduses: Tallinna 31 detailplaneering
<b>5. UURINGUD</b>	Koostatud on muinsuskaitse eritingimused: „Tallinna mnt 32, Transvaali 51 Kuressaare. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule“, Leele Välja, OÜ Arhitektuuriväljad, 2020. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist on vaja läbi viia arhitektuurivõistlus, kuna Tallinna tn 32 krunt paikneb vanalinna alguses ja Saaremaa valla hinnangul on

	<p>paikkonna eripärast tulenevalt tegemist linnaruumi oluliselt mõjutava objektiga. 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.</p>
<p><b>6. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED</b></p>	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: olemasolevad katastriüksused liidetakse üheks katastriüksuseks.</p> <p>KRUNTIDE SIHTOTSTARBED: äri- ja elamumaa, sihtotstarvete osakaal vastavalt hoonete kasutuse sihtotstarbele.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga arvestades muinsuskaitse eritingimustega ja arhitektuurivõistluse tulemusega.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga arvestades muinsuskaitse eritingimustega ja arhitektuurivõistluse tulemusega.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Esimesele korrusele tänavate ääres näha ette äripinnad ja tagasiaste korral sisustada tänavaga ja hoone vaheline ruum (terrassid, väikevormid jne). Ehitusjoone varieeruvus Transvaali tänaval põhjendatud, kuid Tallinna tänavaga puhul kaaluda ka praeguse ehitusjoone jätkamist.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: vastavalt koostatud muinsuskaitse eritingimustele ei tohi hoonete räästa- ja harjajoon ületada Tallinna mnt 32 räästajoont.</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: määrata planeeringuga. Hooned risti või paralleelselt tänavaga. Hoonetel on lubatud kasutada kelp- või viilkatust, katusekalde vahemik 30-45 kraadi, materjalid vastavalt eritingimustele.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: piirdeid mitte kavandada.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: olemasolev ärihoone Tallinna tn 32 krundil säilitada, olemasolev elamu Transvaali tn 51 krundil lammutada.</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Tallinna tänavalt või Transvaali tänavalt.</p> <p>TÄNAVAD, TEED: lahendada juurdepääs parklasse ja jalakäijate liikluskorraldus.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeringuala piires vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Planeerida parkimine jalgratastele ja koht elektriauto laadimiseks.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: määrata planeeringuga. Lahendada haljastus ja kõrghaljastus.</p> <p>Planeerida hoonetevaheline avalik ruum, lisada väikevormid ja rattaparkimise võimalus.</p>
<p><b>7. INSENER-</b></p>	<p>Insenervõrgud: liituda tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga (Kuressaare</p>

<b>VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED</b>	Veevärk). Käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele.	
<b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b>	+ Päästeamet	
	+ Muinsuskaitseamet	
	+ Kuressaare Veevärk	
	+ Kuressaare Soojus	
	+ Elektrilevi	
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)	
<b>9. PLANEE- RINGU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“	
	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.	
	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	
	<b>10. PLANEE- RINGU ESITAMINE</b>	DETAILPLANEERING ESITADA:
		+ 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.		