

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kuressaare linnas Staadioni tn 5 detailplaneering Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-21-024 PlanID Maa-ametis: 102379
2. ALGATAJA	Huvitatud isik: Saaremaaholiday OÜ Algataja ja koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine ärihoonete püstitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,6 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: on kooskõlas kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Staadioni tn 5 katastriüksus 100% ärimaa 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"> 1. planeeringuala asub mereäärsel segahoonestusalal; 2. mereäärse segahoonestusala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud merega piirnevale osale linnaruumist, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi; 3. lubatud on sotsiaalmaa, ärimaa ja elamumaa sihtotstarbed; 4. üldjuhul kehtib arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus; 5. kavandatava ärifunktsiooni sobivus Kuressaare mereäärse segahoonestusala põhieesmärkidega otsustatakse kaalutusõiguse põhimõtetel. OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD: Staadioni tn 1 detailplaneering (kehtestatud 2006).
5. UURINGUD	Vajalik on koostada muinsuskaitse eritingimused, kuna planeeringuala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist on vaja läbi viia arhitektuurivõistlus, kuna Staadioni tn 5 krunt paikneb ruumiliselt olulises asukohas mere ääres ja Kuressaare linnuse nn vaatekoridoris. 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>6. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntideks ei jaotata KRUNTIDE SIHTOTSTARBED: ärimaa. LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: 2, arvestada ka muinsuskaitse eritingimustega ja arhitektuurivõistluse tulemusega. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: 2600 m², arvestada ka muinsuskaitse eritingimustega ja arhitektuurivõistluse tulemusega. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga arvestades muinsuskaitse eritingimuste ja arhitektuurivõistluse tulemustega HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga arvestades hoonete kasutusotstarvet. HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2 HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: 12 m, kuid arvestada ka muinsuskaitse eritingimustega 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: katusekalle 0-20 kraadi, harjajoon risti või paralleelne krundi piiriga. Hoone peafassaad ja peasissepääs lahendada Staadioni tänava poole. Peasissepääs võib olla paigutatud ka krundi sisesse jääva parkimisala poole. Peasissepääs ja avalikud sissepääsud peavad olema fassaadis hästi eraldatavad. Arvestada ka muinsuskaitse eritingimuste ja arhitektuurivõistluse tulemustega. VÄLISVIIMISTLUS: määrata vajadusel planeeringuga. Kinnistule kavandatavad hooned peavad olema lahendatud tervikliku arhitektuurse ideega. Hoone liigenduse ja materjalivaliku abiga leida rannamiljööd arvestav lahendus. Maksimaalselt kasutada asukoha eeliseid-vaated merele jne. Vahetusse lähedusse jääb tennisekeskus ja staadion. Laiemas kontekstis on tegemist rannapiirkonnaga, kus avalikud hooned, elamud ja villad vahelduvad pargimaastikuga. Tummseinu ei ole lubatud projekteerida. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata vajadusel planeeringuga. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele. LAMMUTATAVAD EHITISED: - SERVITUUDIALAD: määrata vajadusel planeeringuga. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga. JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs Staadioni tänavalt. Juurdepääsutee kavandada asfaltbetoonkatendiga maksimaalse laiusega 6 m. TÄNAVAD, TEED: lahendada juurdepääs parklasse ja jalakäijate liikluskorraldus. Jalakäijate liikumisteed hoone ja tänava vahelisel alal lahendada nii, et liikumine oleks selge ja arusaadav ning jalakäijatele oleks tagatud mugav, ohutu ja arusaadav liikumine hoone ja ümbritseva linnaruumi vahel. Arvestada erivajadustega inimeste liikumisvajadustega. Tagada teenindava transpordi ala eraldi kasutamise võimalus. PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeringuala piires vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Näidata ka parkimiskohad bussidele ja peatumiskohad taksodele. Hoone sissepääsude juures lahendada lisaks autode parkimisalale ka jalgrataste hoiukohad. HEAKORD JA HALJASTUS: määrata planeeringuga. Lahendada haljastus ja kõrghaljastus. Ala planeerida terviklikult koos väikevormidega: pingid,</p>
---	---

	valgustus. Vältida pinnase kahjustamist kõrval maaüksustel, kuhu ulatuvad kaitsealuste taimeliikide levikualad.
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	Insenervõrgud: liituda tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga (tehnilised tingimused väljastab Kuressaare Veevärk). Käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele.
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	+ Päästeamet
	+ Muinsuskaitseamet
	+ Kuressaare Veevärk
	+ Kuressaare Soojus
	+ Elektrilevi
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	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 kirjavahetus
	10. PLANEERINGU ESITAMINE
+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.	
+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	
+ KEHTESTAMISEKS –paber kandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.	