

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Orissaare alevikus Kase tn 18a detailplaneering</b> Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-22-007 PlanID Maa-ametis: 104192
<b>2. ALGATAJA</b>	Huvitatud isik: Saarevõrk OÜ  Algataja ja koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 0,7 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: on kooskõlas kehtiva Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringuga
<b>4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL</b>	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Kase tn 18a 100% tootmismaa sihtotstarve PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: kehtiva Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringu tingimustega. Ala on reserveeritud tootmismaa. Maakasutus- ja ehitustingimused: 1. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga. 2. Olemasolevatele ja reserveeritud tootmismaadele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalotstarve (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud otstarvete kombinatsioonina). 3. Olemasolevad tootmisalad tuleb korrastada, mittevajalikud ehitised lammutada. Enne nimetatud nõude täitmist uut ehitusõigust reeglina ei anta. 4. Elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebaseeldiv lõhn) väljaspool hoone piire. 5. Liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb võimalusel vältida tootmismaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade. 6. Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitse sh sadevete puhastamine tootmisterritooriumil.  OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD: Väikese väina 110 kV kaabelliini detailplaneering (kehtestatud 19.12.2017 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 231).

<b>5. UURINGUD</b>	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.
<b>6. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED</b>	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: olemasolevat katastriüksust ei jagata ja katastriüksuse piire ei muudeta.</p> <p>KRUNTIDE SIHTOTSTARBED: katastriüksusele määrata sihtotstarve vastavalt kavandatud hoonete kasutusotstarbele</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: 3</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: 3000 m<sup>2</sup></p> <p>Planeeringus tuua välja ühe hoone maksimaalne ehitisealune pind. Juhul, kui üks hoone on plaanitud kavandada suurem kui 1000 m<sup>2</sup>, võiks kaaluda selle mahu liigendamist.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Hoonestusala piir võiks olla Kase tänavast sama kaugel, kui on Kase tn 16 maaüksusel hoonestus ja Laulu tn 20 krundist võimalikult kaugel. Hoonestusala määrata minimaalses ulatuses.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga arvestades hoonete kasutusotstarvet.</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: kuni 9 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: määrata detailplaneeringuga</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: Piirdeaedade lahendamise vajadusel on lubatud keevispaneelid. Eelistada hoonestusala piiramist haljaspuhvriga.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: -</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs planeeringualale planeerida Kase tänavalt (55001:008:0377).</p> <p>TÄNAVAD, TEED:</p> <p>Juurdepääsutee planeerimisel avalikult kasutatavalt Kase tänavalt (tee nr 5500053) arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.</p> <p>Planeeringu koosseisus esitada liikluskorralduse lahendused, tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused ning mõõtude sidumine. Esitada tüüpristprofiilid sõidutee ja parkla kohta.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeringuala piires vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Parkimine lahendada krundil. Juhul, kui kavandatakse parkla Kase tänava poole, peab see olema eraldatud haljaspuhvriga (kõrghaljastusega).</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS:</p> <p>Parkla kavandamisel Kase tänava poole tuleb parkla eraldada tänavast kõrghaljastusega. Soovitav on istutada erineva kõrgusega puid, et tekiks</p>

	<p>sõiduteeäärne mitmeastmeline kõrghaljastus. Haljastusvööndi laiusest, kõrgusest ja taimeliikidest sõltub haljastuse müra eraldav, õhku puhastav mõju ja visuaalsete häiringute leevendamise mõju. Uushaljastuse rajamisel valida piirkonnale omased liigid (arukask, harilik vaher, harilik pärn, sirel jne). Seada hoonestusalale haljastuse, sh kõrghaljastuse põhimõtted ja heakorra põhimõtted. Maksimaalses võimalikus ulatuses säilitada hoonestusalal ja selle vahetus läheduses olemasolevat kõrghaljastust.</p> <p>Laulu tn 20 maaüksusele visuaalsete häiringute leevendamiseks rajada Kase tn 18 maaüksuse piirile haljaspuhver.</p>
<b>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</b>	<p>Esitada vertikaalplaneerimise ja sademevete ärajuhtimise lahendused.</p> <p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.</p>
<b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b>	+ Päästeamet
	+ Elektrilevi
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
	+ 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“
<b>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</b>	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÖTKAVAS 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
	+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus
	<b>10. PLANEERINGU ESITAMINE</b>
+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.	
+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	
+ KEHTESTAMISEKS – paber kandjal üks eksemplar, digitaalsel kandjal pdf	

	ja dwg formaadis.
--	-------------------