

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Orissaare alevikus Pargi tn 5a detailplaneering Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-22-008 PlanID Maa-ametis: 102672
2. ALGATAJA	Huvitatud isik: Smeden Ehitus OÜ Algataja ja koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1,8 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: on kooskõlas kehtiva Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringuga
4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Pargi tn 5a 100% maatulundusmaa sihtotstarve, Kuuse tänav 100% transpordimaa 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 elamumaal, kus on määratud maakasutus- ja ehitustingimused: 1. Maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, millele on lubatud anda kuni 25 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalotstarve, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. Sealjuures ei tohi ärimaa arendamisega kaasneda olulist negatiivset mõju naaberladele (nt liiklusvoogude suurenemine, müra ja muu häirimine). 2. Krundi normaalsuurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1500 m, minimaalne 1000 m ² . 3. Olemasolevatel elamualadel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja struktuuri. 4. Uute varem hoonestamata elamumaade kasutusele võtmisel/detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjevee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud, naaber maa-aladele. Võimalusel lahendada kogu maa-ala ühe detailplaneeringuga. 5. Aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude v.a. viljapuude raie elamukruntidel vaid vallavalitsuse loal. Soovitav on säilitada puud, mille tüve

	<p>läbimõõt on suurem kui 30 cm. Uue kõrghaljastuse kavandamisel arvestada täiskasvanud puu suurusega, et vältida vaadete kinnikasvamist, ebasoovitavate varjualade teket, puujuurtest- ja okstest tingitud probleeme.</p> <p>6. Tehnovõrkude (elekter, side) väljaarendamine toimub arendaja ja võrguvaldaja vahelisel kokkuleppel.</p> <p>Üldplaneeringu kohaselt reserveeritud elamumaal on krundi ehitusõigus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: pere või ridaelamumaa. Kuni 25% ulatuses kaubandus, toitlustus teenindus või majutushoone maa. 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5 hoonet. 3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 250 m². 4. Juhul, kui taotletakse tavapärasest oluliselt erinevat hoonete kõrgust, ehitusalust pinda või arhitektuurilahendust, lahendatakse küsimus läbi detailplaneeringu. 5. Hoonete arvu ja ehitusalust pinda võib suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutusotsuse alusel. 6. Tee maa-alad ja liikluskorraldus: parkimine oma krundil. 7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: piirete kõrgus kuni 1,6 m. 8. Tehnovõrgud ja rajatised: ühisveevarustus, ühiskanalisatsioon, lokaalküte, maa-alused tehnovõrgud. 9. Keskkonnatingimused: tagada nõuetekohane sanitaarkaitse. <p>OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD: Kuuse tänava osas kehtiv Kuivastu mnt 44 detailplaneering (kehtestatud 28.11.2019 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/110).</p>
5. UURINGUD	<p>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>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: planeerida elamukrundid normaalsuurusega 1500 m², minimaalselt 1000 m², arvestades ümbruskonna krundi struktuuri, planeerida eraldi transpordimaa krunt tänava jaoks</p> <p>KRUNTIDE SIHTOTSTARBED: elamumaa, transpordimaa</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga arvestades ümbruskonna hoonestust ja kehtiva üldplaneeringu tingimusi</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga arvestades ümbruskonna hoonestust ja kehtiva üldplaneeringu tingimusi</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga arvestades hoonete kasutusotstarvet.</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: kuni 8 m</p> <p>Kruntidele näha ette sarnaste ehitusmahtudega 1-2 korruselised ning abihooned madalamad ja ühekorruselised ehitised.</p> <p>Elamud projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning</p>

	<p>hoonestuse tihedust ja –struktuuri. 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 määrata detailplaneeringuga arvestades ümbruskonna hoonestust, määrata detailplaneeringuga ehitusjoon VÄLISVIIMISTLUS: määrata vajadusel planeeringuga. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: planeeritavatel kruntidel on lubatud piired rajada õuealade ümber. Soovitavalt kasutada madalaid latt-, lipp- ja kiviaedu. Läbipaistmatu plankaed ei ole lubatud. Piirete kõrgus mitte üle 1,3 m. Kinnistute piiramiseks sobivad lisaks põetud igihaljad hekid, mille kõrgus ei ületa 1,3 m. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele. LAMMUTATAVAD EHITISED: - SERVITUUDIALAD: määrata vajadusel planeeringuga. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga. JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs planeeringualale Kuuse tänavalt (71401:001:1484), Pargi tänavalt (55001:001:0807) ja Kadaka tänavalt (55001:001:0940). TÄNAVAD, TEED: Kuuse tänava pikenduse ja planeeritava tänava laius minimaalselt 4,5 m, kinnistute sissesõidud 4,0 m. Katendi liik siirdekate. Planeeritav ümberpööramiseks peab võimaldama manööverdumist päästeauto ja prügiautoga. Teemaa krunt planeerida Pargi tn 5 ja Pargi tn 5b kruntide piirini ja kogu ulatuses sama laiusega. Planeeritav tänav võetakse peale tänava nõuetekohast väljaehitamist munitsipaalomandisse. PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeringuala piires vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 Linnatänavad). Parkimine lahendada krundil. HEAKORD JA HALJASTUS: Planeeringuala idapoolsesse nurka ulatub üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku koridor. Säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalses võimalikus ulatuses ja arvestada sellega planeeringulahenduse väljatöötamisel. Haljastuse täiendamisel kasutada kodumaiseid taimeliike. Kavandatavad krundid, millel kõrghaljastus puudub, haljastada mitmerindelisel kõrg- ja madalhaljastusega. Kruntide haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis. Hoonete paigutamisel hoonestusaladele tuleb eelistada lagedamaid alasid, et võimalikult palju säiliks olemasolevat kõrghaljastust. Kõikide ehitiste (hooned, teed, tehnovõrgud) rajamise käigus tuleb vältida kõrghaljastusele vigastuste tekitamist. Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt kehivale Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Iga krundi juurdepääsutee lähedusse paigutatud prügikonteinerile peab olema tagatud jäätmeveoki ligipääs.</p>
7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	<p>Insenervõrgud: liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, tehnilised tingimused väljastab Kuressaare Veevärk AS. Planeerida tänavavalgustus. Tagada sadevee jätkuv ärajuhtimine Pargi tn 2a katastriüksuselt, planeeringualal asuv sademevee kraav lahendada eelistatult torustikuna. Soovituslikult rajada kruntidele sademevee liitumised, suubumisega kraavi asendavasse torustikku. Kinnistute Pargi tn 5a ja Kadaka tn 1 piiril asuv kraav puhastada, kraavi põhja</p>

	vähim laius 0,3 m.
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	+ 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“
9. PLANEE- RINGU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500
	ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisestuse § 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
10. PLANEE- RINGU ESITAMINE	DETAILPLANEERING ESITADA:
	+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.
	+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
	+ KEHTESTAMISEKS – paberandjal üks eksemplar, digitaalsel andjal pdf ja dwg formaadis.