

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kihelkonna mnt 22 detailplaneering (asukoht Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 katastriüksusel katastritunnusega 34801:005:0113 ja osaliselt Kihelkonna mnt L2 katastriüksusel katastritunnusega 34901:002:0136) PlanID Maa-ametis 110692, planeeringu nr Saaremaa vallas DP-22-030
2. ALGATAJA	Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja ja huvitatud isik: Tradent Invest OÜ Algataja: Saaremaa Vallavolikogu Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine äri- ja laohoonete püstitamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe määramine, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 2,4 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: ei vasta Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule juhtotstarbe osas, puhkeotstarbelise ala juhtotstarve muudetakse ettevõtlusala ja haljasmaa juhtotstarbeks.
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering ja selle teemaplaneering - asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu ja selle käigus koostatud uuringutega. Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“. Keskkonnaameti 19.07.2022 seisukoht kirjaga nr 6-5/22/13071-2. Transpordiameti 08.07.2022 seisukoht kirjaga nr 7.2-2/22/13232-2. kättesaadavad www.saaremaaavald.ee
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	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga

ARHITEK- TUURSED NÕUDED	<p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. Visuaalselt kirjeldada kavandatavaid ehitusmahte ja ehitusõigust. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Näidata ala orienteeruvad hoonestusalad. Säilitada minimaalselt 30 m ribana paralleelselt teedega. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE $\pm 0.00/$ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused. KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga. Visuaalselt kirjeldada kavandatavaid ehitusmahte, ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused tabelina hoonete arhitektuur – ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine arvestades piirkonna miljööd. Hooned peaksid olema lihtsa ristkülikukujulise põhiplaaniga ja madala kaldelise katusega, mille kalle on ca 10 kraadi. Määrata lubatud välisviimistlusmaterjalid, värvitoonid. Määrata katuseharja lubatud kõrgus. Määrata vajadusel muud hoonestuse eripära kajastavad parameetrid. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale ja materjalile, tagada väikeulukite läbipääs. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele LAMMUTATAVAD EHITISED: --- SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: --- JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Juurdepääsutee planeerimisel tugimaanteelt Kuressaare - Kihelkonna – Veere (tee nr 78) arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda juurdepääsutee ja Kihelkonna mnt ristumiskoha nähtavuskolmnurki. Nähtavuskolmnurkadesse hekke, läbipaistmatuid piirdeaedu jm nähtavust takistavaid ehitisi ja objekte mitte kavandada. TEED: Jalgsi liiklejatele kavandatud aladel kasutada visuaalselt eristuvat katendit. Lahendada jalgsi liiklemine sidusalt krundi piires. Esitada liikluskorralduse lahendused, tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused ning mõõtude sidumine. Esitada tüüpristprofiilid sõidutee ja parklate kohta. PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada krundisisest, lähtudes vajadusest (laadimistaristu vajadus). Planeeritav liiklemisala (kattega ala) lõpetada kraaviga krundi kirde nurgas. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. HEAKORD JA HALJASTUS: Välistada hoonestatava kinnistu osa viimine lausaliselt kõva katte alla, mis süvendab liigniiskusega seotud probleeme ning suurendab tõenäost, et lähiümbruse ala liigniiskus süveneb. Hoonestatavasse kinnistu ossa kavandada haljasala-puhvrid mh. kõrghaljastusega. Säilitada kõrghaljastus minimaalselt 30 m ribal teedest kogu rohevööndi ulatuses.</p>
--	---

	<p>Lahendada selliselt, et teekatte rajamisel ei likvideeritaks kõrghaljastust 30 m ulatuses (välja arvatud juurdepääs kinnistule). Tuua välja detailplaneeringus haljastuse rajamise sh kõrghaljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Seada täpsemad tingimused kõrghaljastuse raietegevustele (seletuskirjas ja joonisel). Sh hoonete ja teede rajamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega. Vastavalt raieloa andmise korra määrusele § 1 lg-le 3 ei kohaldata korda raiete kasvavas metsas metsaseaduse tähenduses. Samas korras § 1 lg-le 2 kohaldatakse korda valla alevike kompaktse asustusega aladel, Kuressaare linna territoorium kõrghaljastusele, millele metsaseaduse määrus ei kehti. Võimalusel lähtuda ärihoonete planeerimisel nende vahetus läheduses parkla liigendamist kõrghaljastusega. Mitmekesise ja haljastusega kavandatuga luuakse kvaliteetne inimõõtmeline väliruum. Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Haljastuse lahendus ja raiete plaan esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p> <p>MUUD TINGIMUSED: Planeerida kinnistule looduskeskkonna ja ehitatud keskkonna tasakaalustatud ruumiline terviklahendus nii, et kavandatavad tegevused ei avaldaks negatiivset mõju kinnistule ulatuvale rohevõrgustikule. Samuti on oluline luua detailplaneerimise kaudu võimalus inimeste vajadusi ja huve arvestava tasakaalustatud elukeskkonna kujunemiseks.</p> <p>Määrata kuritegevuse riske vähendavad tingimused (valgustus)</p>				
<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</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> <p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga ühistrasside baasil.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga ühistrasside baasil</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused vastavalt Kuressaare Veevõrk AS tehnilistele tingimustele. Esitada sademeveega ja liigniiskusega toimetulekuks läbimõeldud lahendus (soovitav eksperdi kaasamine) - maapinna tõstmine vms tegevused ei tohi süvendada naabruses asuvate alade liigniiskust. Säilitada olemasolev ja vajadusel näha ette täiendava kraavituse rajamine. Käsitleda sademevee käitlemise ja keskkonda juhtimise nõuded.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJARVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>				
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="434 1908 486 1982">+</td> <td data-bbox="486 1908 1497 1982">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1982 486 2016">+</td> <td data-bbox="486 1982 1497 2016">Transpordiamet</td> </tr> </table>	+	Päästeamet	+	Transpordiamet
+	Päästeamet				
+	Transpordiamet				

	+ Telia Eesti AS	
	+ AS Kuressaare Veevõrk	
	+ Elektrilevi OÜ	
	+ 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. Lisaks planeeringulahenduse vastavust alal kehtivale üldplaneeringule.	
	Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele geodeetilisele alusplaanile kõrgussüsteemis EH 2000. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.	
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.	
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:	
	+ SELETUSKIRI	
	+ ASENDISKEEM	
	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	
	+ PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvõõndi joonis	
	+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS	
	+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koonddtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus	
	10. PLANEERINGU ESITAMINE	DETAILPLANEERING ESITADA:
+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS üks eksemplar paber kandjal, 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.		
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda)	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. <input type="checkbox"/>	
	DP algatamine	34. nädal 2022
	DP eskiislahenduse koostamine	35. - 41. nädal 2022
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	49. – 52. nädal 2022

olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	8. nädal 2023
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	16. - 18 nädal 2023
	DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	34. nädal 2023