

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Leisi alevikus Orissaare mnt 2a detailplaneering Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-22-034 PlanID Maa-ametis: 112652
2. ALGATAJA	Huvitatud isik: Saaremaa Tarbijate Ühistu Algataja ja koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõigus ärihoone ehitamiseks, liikluskorralduse ja haljastuse lahendamine PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,4 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: on kooskõlas kehtiva Leisi valla üldplaneeringuga
4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Orissaare mnt 2a 100% ärimaa, Parkla 100% transpordimaa, Väljaku 100% maatulundusmaa. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: kehtiva Leisi valla üldplaneeringu tingimustega. Ala on üldplaneeringu kohaselt juhtotstarbeta alal (Parkla katastriüksus), reserveeritud ärimaal (Orissaare mnt 2a ja osaliselt Väljaku katastriüksus) ning väikeses osas reserveeritud puhke- ja virgestusmaal. OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD: alal puudub kehtiv detailplaneering, piirdub Staadioni katastriüksuse osas Leisi staadioni detailplaneeringu alaga (kehtestatud 20.09.2005 Leisi vallavolikogu otsusega nr 31).
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. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: vajadusel korrigeerida kruntide piire vastavalt ärihoone ruumivajadusele KRUNTIDE SIHTOTSTARBED: määrata vastavalt planeeringus kavandatavale (eeldatavalt ärimaa, transpordimaa) LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNTIDEL: 1 LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: määrata planeeringuga (maksimaalselt 1200 m ²) KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga arvestades piirkonna hoonestuslaadi HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga arvestades hoone kasutusotstarvet. HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2

HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: 12 m
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: planeerida katusekaldeid ja harjajoone suund, eelistada kald- või lamekatust katusekaldega kuni 10 kraadi.
VÄLISVIIMISTLUS:
Hoone projekteerida kaasaegse arhitektuurse keelega, vormilt lihtne ning sobituv ümbritseva miljööga. Kasutada traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi (katusekaldeid, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne).
KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: Piirete rajamiseks kasutada looduslikke materjale (puit, kivi). Eelistatud on kiviaed. Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,2 m. Piirete lahendus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga. Piirdeid mitte kavandada kogu krundi piirile.
EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.
LAMMUTATAVAD EHITISED: -
SERVITUUDIALAD: vajadusel määrata planeeringuga
KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga.
JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs planeeringualale planeerida Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt. Läbi planeeringuala tagada juurdepääs Staadioni katastriüksusele.
TÄNAVAD, TEED:
Vastavalt Transpordiameti 24.08.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/16501-2 antud seisukohale nõustub Transpordiamet detailplaneeringu algatamise taotluse eskiisijoonisel toodud hoone asukohaga, mis asub väljapool riigitee külgnähtavusala. Transpordiameti lähteseisukohtade kohaselt ei ole bussipeatuse kavandamine parklasse ohutu lahendus ja bussipeatus kavandada parklast läbi sõitmiseta. Detailplaneeringus tuleb käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega, nagu OÜ KESKKONNAPROJEKT „Nr 79 Upa-Leisi km 36,250-36,809 ja nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala km 30,594-30,903 ümberehituse tehnilise projekti koostamine“ (töö nr 0437.01).
Asendiplaaniliselt lahendada liikluskorraldus, nii ühistranspordi, sõiduautode kui kaubaveoks. Lisaks planeerida alal sidusalt jalgsiliikujate marsruut.
PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada planeeringualal ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Planeerida erivajadustega inimeste parkimine ja juurdepääs. Parkimiskohtade planeerimisel arvestada ka täiendava parkimisvajadusega Leisi staadionil ja lauluväljakul, kuna seni on parkimine toimunud Parkla ja Orissaare mnt 2a kruntidel.
HEAKORD JA HALJASTUS:
Avalikult kasutatav ruum planeerida kaasaegsete väliruumi elementidega (jalgratta parklad, puhkealad jne). Asendiplaanil lahendada avaliku ruumi kasutus: näha ette näiteks suhtlusalad, puhkealad, mängualad. Planeerida põhimõtteline välireklaami lahendus (lipud, infoviidad jne). Lahendada bussiooteala.
Detailplaneeringus täpsustada haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid ning

	seada täpsemad tingimused kõrghaljastuse raietegevusele (seletuskirjas ja joonisel). Seletuskirjas tuua välja leevendavad meetmed kõrghaljastuse säilitamiseks. Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud ruum. Uushaljastuse kavandamisel eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike. Haljastuslahendus esitada ehitusprojekti koostamise käigus. Maanteede ja kavandatavate platside/hoone vahelised haljassaared lahendada sarnaselt.	
7. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	Perspektiivne ühisveevärgi ja kanalisatsiooni trass rajatakse Orissaare maanteele Leisi aleviku maanteede rekonstrueerimisprojekti raames, arvestada koostatavat projekti.	
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	+ Päästeamet	
	+ Transpordiamet	
	+ Kuressaare Veevärk	
	+ 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	DETAILPLANEERING ESITADA:
		+ 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.		