

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Rohu tn 4a detailplaneering (asukoht Kuressaare linnas Rohu tn 4a katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:2788) ja vähesel määral Rohu tänav L2 katastriüksusel (katastritunnus 34901:008:0069) Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-22-036
2. ALGATAJA	Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja ja huvitatud isik: Saarte Metsamajanduse OÜ Algataja: Saaremaa Vallavolikogu Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,2 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: ei vasta Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule juhtotstarbe osas, asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarve muudetakse rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks. * Oluline on loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: ärimaa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering ja selle käigus koostatud uuringutega. Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „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“. kättesaadavad www.saaremaavald.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 ARHITEK- TUURSED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: uusi krunte ei moodustata. KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga, lubatud sihtotstarve elamumaa ja osaliselt ärimaa. I korrusele võib planeerida äripindu.

NÕUDED	<p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: 2 LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: 600 m² KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS ja KORRUSELISUS: lubatud kõrgus 12,7 m (maksimaalselt 4 maapealset korrust) 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: määrata planeeringuga. ARHITEKTUUR JA VÄLISVIIMISTLUS: Arhitektuurselt kaasaegne lahendus, näiteks terrassmaja- ülemised korrused tagasiastega, et vähendada tänaväärse ruumi „kinni“ ehitamist. Viimistluses lubatud kasutada kivi, krohvi, klaasi ja fassaadiplaate kombineerituna puiduga. Hoonete tänavapoolsed fassaadid planeerida avatult ning lähtuda inimlikest mõõtmetest. Hoonetel sarnaste lahenduste korral kasutada eristumiseks välisviimistluse varieerimist või hoone pööramist telje suunas, et vältida identsete hoonete kavandamist vanalinna piirkonda. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: Lasteaia poolsele krundi piirile kavandada lisaks piirdeaed. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: Määrata kohustuslik ehitusjoon (Rohu tn ääres ristmikul võib olla tagasiastega). JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Rohu tänavalt. Joonisele kanda hoonete peamiste sissepääsude perspektiivne paiknemine. TEED: Määrata planeeringuga PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Planeerida parkimine jalgratastele ja koht elektriauto laadimiseks. Vältida suure asfaltala tekkimist (liigendada katetega või haljastusega vmt). HEAKORD JA HALJASTUS: Planeerida laste mänguala ja elanike suhtlemisala (pingid). Sisehoovis ette näha kohad jalgrataste parkimiseks/hoiuks. Määrata haljastuse ja heakorrastuse üldpõhimõtted ning kirjeldada olemasolevat olukorda. Maksimaalses võimalikus ulatuses säilitada Rohu tn 4a kinnistul kasvavad kõrghaljastust. Näidata joonisel kõrghaljastuse juurekaitsevööndid. Uushaljastuse rajamisel eelistada Kuressaare linnale omaseid puu- ja põõsaliike. Määrata kõrghaljastuse ehitusaegne kaitsmine. Haljastuslahendus esitada ehitusprojekti koostamise käigus. Kasutusloa väljastamise eelduseks on ehitusprojekti kavandatud haljastuse ja heakorrastuse olemasolu. JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p>
---------------	---

7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele. <u>Võimalusel kõik liitumised Rohu tänavalt, et vältida Tornu tänava uue asfaltkatte lõhkumist!</u></p> <p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga tsentraalselt REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga tsentraalselt SADEMEVEE KANALISEERIMINE: Käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused vastavalt Kuressaare Veevärk AS tehnilistele tingimustele. ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga VÄLISVALGUSTUS: määrata planeeringuga</p>																
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Päästeamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Rahandusministeerium</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Sideteenuseid pakkuv ettevõtte</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>AS Kuressaare Soojus</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>AS Kuressaare Veevärk</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>			+	Päästeamet	+	Rahandusministeerium	+	Sideteenuseid pakkuv ettevõtte	+	AS Kuressaare Soojus	+	AS Kuressaare Veevärk	+	Elektrilevi OÜ	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+	Päästeamet																
+	Rahandusministeerium																
+	Sideteenuseid pakkuv ettevõtte																
+	AS Kuressaare Soojus																
+	AS Kuressaare Veevärk																
+	Elektrilevi OÜ																
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)																
9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</p> <p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</p> <p>ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimiseseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</p> <p>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.</p> <p>Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele geodeetilisele alusplaanile kõrgussüsteemis EH 2000. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama kehtivale määrusele „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja olema kontrollitud planeeringute andmekogus PLANK.</p> <p>Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</p> <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <table border="1"> <tr> <td>+</td> <td>SELETUSKIRI</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>ASENDISKEEM</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis +</td> </tr> </table>	+	SELETUSKIRI	+	ASENDISKEEM	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	+	PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis +								
+	SELETUSKIRI																
+	ASENDISKEEM																
+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega																
+	PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis +																

		kruntimisjoonis + kontaktvööndi joonis	
	+	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 paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.	
	+	KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.	
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust)		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □	
		DP algatamine	51. nädal 2022
		DP eskiislahenduse koostamine	52. nädal 2022 - 7. nädal 2023
		DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP lahenduse täpsustamine	14. – 16. nädal 2023
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	26. nädal 2023
		DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	33. - 34. nädal 2023
		DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	47. nädal 2023	