

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Orissaare alevikus Sadama tn 4 detailplaneering Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-22-038
2. ALGATAJA	Huvitatud isik: Egle Puhk Algataja ja koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine ridaelamu ehitamiseks PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,14 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: on kooskõlas kehtiva Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringuga
4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Sadama tn 4 100% elamumaa 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 läbimõõt on suurem kui 30 cm. Uue kõrghaljastuse kavandamisel arvestada täiskasvanud puu suurusega, et vältida vaadete kinnikasvamist, ebasoovitavate varjualade teket, puujuurtest- ja okstest

	<p>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, toidlustus 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 kaalutlusotsuse 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: puuduvad</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: kruntideks jagamist ei planeerita</p> <p>KRUNTIDE SIHTOTSTARBED: katastriüksuse sihtotstarve elamumaa</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: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga</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: katusekalle määrata detailplaneeringuga arvestades ümbruskonna hoonestust, määrata detailplaneeringuga ehitusjoon (eelistatult Ranna puiestee järgi)</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>Hooned 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. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: piirete maksimaalne kõrgus 1,6 m. Uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavade ja materjalidest. Kasutada puidust või puit/kivi kombinatsiooniga aeda. Piirdelahendused esitada ehitusprojekti käigus. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele. LAMMUTATAVAD EHITISED: olemasolevad hooned lammutatakse SERVITUUDIALAD: määrata vajadusel planeeringuga. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga. JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs planeeringualale Kuivastu maanteelt Sadama tänava või Ranna puiestee kaudu. Eelistatult võiks juurdepääs krundile toimuda Ranna puiesteelt. TÄNAVAD, TEED: Juurdepääsutee planeerimisel avalikult kasutatavalt Ranna puiesteelt (tee nr 5500062) arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. PARKIMISTINGIMUSED: lahendada krundisiseselt. Parkimine võiks jääda Ranna puiestee ja hoonestusala vahele (hoonest põhjapoole), parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. HEAKORD JA HALJASTUS: Seada täpsemad tingimused kõrghaljastuse raietegevusele (seletuskirjas ja joonisel). Seletuskirjas tuua välja leevendavad meetmed kõrghaljastuse säilitamiseks. Uushaljastuse kavandamisel eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike. Haljastuslahendus esitada ehitusprojekti koostamise käigus. Täiendavalt kavandada madal- ja kõrghaljastust ridaelamu bokside privaatsuse suurendamiseks ning müra vähendamiseks hoonestusala ning Ranna puiestee ja Sadama tänava vahelisel haljasalal. Vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 3. jaanuaril 2021. aastal jõustunud määrusele nr 8 "Raieloa andmise kord" kohaldatakse korda valla alevike kompaktse asustusega aladel. Puude likvideerimisel juurekaelalt tuleb järgida "Raieloa andmise kord" tingimusi.</p>						
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	Insenervõrgud: liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, tehnilised tingimused väljastab Kuressaare Veevärk AS.						
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="419 1547 467 1585">+</td> <td data-bbox="467 1547 1484 1585">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1585 467 1624">+</td> <td data-bbox="467 1585 1484 1624">Elektrilevi</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1624 467 1664">+</td> <td data-bbox="467 1624 1484 1664">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+	Päästeamet	+	Elektrilevi	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+	Päästeamet						
+	Elektrilevi						
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)						
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="419 1664 467 1848"></td> <td data-bbox="467 1664 1484 1848"> 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“ </td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1848 467 1921"></td> <td data-bbox="467 1848 1484 1921"> DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1921 467 1993"></td> <td data-bbox="467 1921 1484 1993"> ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> </td> </tr> </table>		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>
	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>						

	definiitsioonile.
	Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
	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“.
	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. 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.