

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kaare tn 3 detailplaneering Hõlmab Kaare tn 3 (katastritunnus 34901:012:0128) katastriüksust Kuressaare linnas Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-017
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: KAYZER Corporation OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,5 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas.
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARVE: ärimaa 100%. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+ Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.jaanuari 2012. a otsusega nr 1) 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“. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 05.09.2023 kiri nr 5-2/4468-3. Keskonnaameti 25.08.2023 kiri nr 5-2/4468-2. AS Kuressaare Soojuse 07.09.2023 kiri nr 5-2/4468-4. Transpordiameti 21.09.2023 kiri nr 5-2/4468-5. 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 NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntideks jagamist ei toimu. KRUNDI KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARVE: elamumaa 100% LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: 1 korterelamu ja 2 abihoonet. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga. HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga.

HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: elamu kuni 17,5 m, abihoone kuni 5 m.

HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.

HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ± 0.00 / sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine.

KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: katusekalle määrata planeeringuga. Korterelamul soovitatavalt krohv, kivi või fassaadiplaat, abihoonel määrata planeeringuga. Plekk viimistlusmaterjalina pole lubatud.

VÄIKEVORMID: planeerida mänguväljak, istepingid, välisvalgustus, prügikastid.

KRUNDI PIIRID JA PIIRDED: planeerida ala poolavaliku ruumina, piirdeaedu mitte kavandada.

EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.

LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.

SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.

KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: -

JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: planeeringuala piirneb avaliku teega, valla omandis oleva Kaare tänavaga. Juurdepääsuks servituute sõlmida ei ole vaja.

Käsitleda puuetega inimeste ligipääs, elektriautode laadimine, kuritegevusriski vähendavad tegurid, avaliku ala planeerimine (avaliku alana käsitleda vahetult Kaare tn piirnev ala).

TEED: juurdepääsutee planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.

PARKIMISTINGIMUSED: vastavalt EVS 843 Linnatänavad kasutada äärelinna normi (kavandada nii autode kui ka jalgrataste parkimine, lisaks el autode laadimine).

HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus täpsustada haljastuse ja heakorrapõhimõtteid. Kavandada mitmekesine ja haljastusega (kõrghaljastus, madalhalbastus, erinevad istutusala) liigendatud ruum. Mitmerindelise puithaljastusega on võimalik vaateid suunata, vähendada tuulemõju ning liigendada hoonete, teede ja platside vahelist ruumi. Planeerida väliala põhimõttel, et maksimaalselt säilitatakse olemasolevat puittaimestikku, mida kujundatakse ja täiendatakse uusistutustega. Haljastuspõhimõtete kavandamisel lähtuda lähipiirkonna analüüsist, ruumi kasutuse vajadustest ja inimõõtmelise ruumi põhimõtetest. Tuua välja leevendavad meetmed kõrghaljastuse säilitamiseks. Detailplaneeringu seletuskirjas seada täpsemad tingimused kõrghaljastuse raiegevusele. Näidata joonisel kõrghaljastuse juurekaitsevööndid. Määrata planeeringuga kõrghaljastuseprotsent. Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast. Uushaljastuse rajamisel eelistada Kuressaare linnale omaseid puu- ja põõsaliike. Haljastuslahendus esitada ehitusprojekti koostamise käigus. Alal looduskaitsepiirangud puuduvad.

JÄÄTMEKÄITLUS: planeerida asukoht liigiti kogutud jäätmete mahutitele, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Ehitus- ja

lammutustegevuste kohta esitada tekkivate jäätmete kohta jäätmekava. Samuti pöörata tähelepanu ka ohtlike jäätmete olemasolule ja nende ohutule

	kõrvaldamisele.
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	VEEVARUSTUS: liitumine veesüsteemiga on kinnistul olemas. Täpsustavad tingimused annab AS Kuressaare Veevärk. REOVEE KANALISEERIMINE: liitumine kanalisatsioonisüsteemiga on kinnistul olemas. Täpsustavad tingimused annab AS Kuressaare Veevärk. SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga. SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga. SOOJARVARUSTUS: määrata planeeringuga, võimalus lahendada kaugkütte baasil.
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	
	+ Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
	+ Keskkonnaamet
	+ Transpordiamet
	+ Päästeamet
	+ AS Kuressaare Veevärk
	+ AS Kuressaare Soojus
	+ Elektrilevi OÜ
	+ Sideteenuseid pakkuv ettevõte
	+ Naaberkatastriüksused: Arhiivi tänav L1 (katastritunnus 34901:012:0148), Arhiivi tn 5 // 7 (katastritunnus 34901:012:0045), Pihla tee 28 (katastritunnus 34901:012:0103), Arhiivi tn 3 (katastritunnus 34901:012:0125), Arhiivi tn 1 (katastritunnus 34901:012:0130), Kaare tn 5 (katastritunnus 34901:012:0081), Kaare tn 10 (katastritunnus 34901:012:0137), Kaare tn 8 (katastritunnus 34901:012:0126), Kaare tn 6 (katastritunnus 34901:012:0011) ja Kaare tänav (katastritunnus 34901:012:0147).
	+ 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 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. Lisaks planeeringulahenduse vastavust alal kehtivale üldplaneeringule.
	Detailplaneeringu joonised koostada pävakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile. Detailplaneeringu kehtestatavad kihid tuleb vormistada vastavalt määrusele „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:

	+	SELETUSKIRI
	+	ASENDISKEEM
	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnoõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega
	+	PÕHIJOONIS + tehnoõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvööndi joonis
	+	TEHNOÕRKUDE JOONIS
	+	LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), 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, digitaalsel kandjal 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	43. nädal 2023
	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	44. nädal 2023 - 9. nädal 2024
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	17. – 19. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	30. nädal 2024
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	39. - 40. nädal 2024
	DP esitamine heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile	60 päeva
DP kehtestamine	51. nädal 2024	