

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneering Hõlmab Kuressaare linnas Ravila tn 37 (katastritunnus 34901:005:0072), Paju tn 19 katastriüksust (katastritunnus 71401:001:2338), Paju tn 21 (katastritunnus 71401:001:2339), Ravila tn 33 (katastritunnus 34901:001:0147) ja osaliselt Ravila tn L3 katastriüksuseid (katastritunnus 34901:001:0148) ning juurdepääsutee osas osaliselt Paju tänav L3 (katastritunnus 34901:001:0128) ja osaliselt Paju tänav 4 (katastritunnus 34901:001:0209) katastriüksuseid. Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-020
2. ALGATAJA	Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja ja huvitatud isik: Best Place OÜ Algataja: Saaremaa Vallavolikogu Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine korterelamute ja ühepereelamu ehitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmise ja juurdepääsutee asukoha määramine ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmise juhtotstarbe osas. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1,38 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGLE: kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega ala osas tehakse ettepanek muuta rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks, seega on detailplaneering üldplaneeringut muutev. Ravila tn 33 katastriüksus asub pereelamute alale, kuhu on planeeritud ühepereelamu, selles osas on üldplaneeringuga kooskõlas.
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Ravila tn 37 ärimaa 100%, Paju tn 19 ärimaa 100%, Paju tn 21 ärimaa 100%, Ravila tn 33 elamumaa 100%, Ravila tn L3 transpordimaa 100%, Paju tänav L3 transpordimaa 100%, Paju tänav 4 maatulundusmaa 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. 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“. Alal kehtivad detailplaneeringud: „Aia tänava endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekt“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 28.03.1996 otsusega nr 21), „Ravila tn 23 detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23.01.2014 otsusega nr 3) ning „Kopteriplatsi detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22.09.2016 otsusega nr 34). Keskkonnaameti 27.06.2023 kiri nr 6-5/23/110 41-2. Rahandusministeeriumi 27.06.2023 kiri nr 15-3/3858-2. Maa-ameti kiri 15.06.2023 nr 6-3/23/8869-2. kättesaadavad www.saaremaavald.ee

5. UURINGUD	Planeeringualal on kohaliku tähtsusega jääkreostusobjekt, millest tulenevalt on vajalik teha pinnase uuringud planeeringu alal, mis on toodud keskkonnaportaalis ohtlike ainete (nafta, mineraalõlid) sisalduse kohta. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
6. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga. Ravila tn 37 katastriüksuse jagamine ja neile kahe korterelamu ehitusõiguse määramine on lubatud ainult põhjendatud ja kaalutletud detailplaneeringu lahenduse korral. Planeerida loogilised ja sobivamad krundipiirid. (Jätta ära kasutus võimaluseta nurgad).</p> <p>KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud alla 20 m² hooned.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga, sh alla 20m² hooned. Mahtude määramisel lähtuda piirkonna senisest ehitiste alusest pinnast (korterelamud 450-500 m² + jäätmekonteinerite plats ~10 m²).</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Määrata konkreetne hoone asukoht. (lähtuda Kuressaares korterelamutele iseloomulikust avatud paigutusest)</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: maksimaalselt 2 maapealse korrust HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ±0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: Senine nõukogude sõjaväe linnaosa keskkond planeerida kaasaegse käsitlusega arhitektuurselt kõrgetasemeline. Käsitleda korterelamute ala tervikuna - luua kaasaegne ja mugav väliruum koos väikevormide (pingid, jalgratta hoidlad jne) mängualade ja rekreatsiooni aladega.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga. Välisviimistluses kasutada kaasaegseid materjale (klaas, metall, kivi). Paigutada kõik planeeritavad korterelamud sarnaselt orienteerituna tänavast kas risti paralleelselt või nurga all. katusekalde määramisel lähtuda sobivusest piirkonda.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: tootmismaade ja korterelamute vahele on lubatud piirDED. Planeeritavate korterelamute vahele piirDED mitte kavandada ja näidata tulevikus likvideeritavateks, kuna peab jääma nõ poolavatud ruum.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: elamute vaheline kuja minimaalselt 8 m</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga servituutide vajadus</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: Määrata konkreetne hoone ehitusjoon.</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Paju tänavalt (Tee number 3490700) ja Ravila tänavalt (Tee number 3490860 riigile kuuluva kinnistu Ravila tänav L3 kaudu).</p> <p>TEED: Juurdepääsuteede planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Tänavate projekteerimine ja välja ehitamine vastavalt kehtivatele nõuetele arendaja kulul.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul vastavalt</p>

	<p>kehtivatele normidele, tänaval parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Üle 10 parkimiskoha korral elektriautode laadimistaristu.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Kirjeldada haljastuse rajamise sh kõrghaljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid. Põhijoonisel näidata selgelt katendite alad sh haljasalad. Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud ruum (kõrghaljastus, erinevad istutused), sulanduvana ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuga määrata kõrghaljastuse protsent igal kinnistul. Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast. Mitmerindelise puithaljastusega on võimalik vähendada tuulemõju, suunata vaateid ning liigendada hoonete vahelist ruumi. Täiendavalt kavandada kõrghaljastust puhverhaljastusena Ravila tn 37 mü-l Ravila tn L3, Ravila tn 33 mü-e kõrval asuval haljasalal. Haljastuslahendus esitada ehitusprojekti koostamise käigus. Kasutusloa väljastamise eelduseks on ehitusprojekti kavandatud haljastuse ja heakorrastuse olemasolu.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p> <p>MUU: Näha ette proportsionaalne suhe hoonestuse, haljastuse, katete ja infrastruktuuri vahel. Käsitleda kuritegevuse riski maandamine.</p> <p>Elluviimise kavas määrata ära tegevuste järjekord, mis tagaks, et ette nähtud teed ja tehnovõrgud on välja ehitatud ning neile on väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatised enne hoonetele ehituslubade väljastamist.</p>												
7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	<p>VEEVARUSTUS ja REOVEE KANALISEERIMINE: OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi hüdrogeoloogiliselt kaitsmata (kõrge reostuse oht). Kinnistud asuvad Kuressaare reoveekogumisalal (RKA0740410). Lisada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tingimused (AS Kuressaare Veevärk). Paju tn 21 (katastri nr 71401:001:2339) kinnistul asub puurkaev (PRK0058216) olmevee saamiseks, mille hooldusala on 10 m, mistõttu on kinnistul veevarustusega seotud kitsendus. Veeseadus § 154 lg 5: "Hooldusala on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi." Ehitisregistri andmetel asub nimetatud puurkaev (ehitisregistri kood 220868891) hetkel Paju tn 19 kinnistul, andmed tuleb korda teha. Näidata puurkaevu edasine staatus, hetkel puurkaevu kohale kavandatud parkimisplats.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Vertikaalplaneerimisel tagada sadevete äravool viisil, mis ei kahjusta naaberkrunte ega tänavat.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJARVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>VÄLISVALGUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.</p>												
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"><tr><td data-bbox="432 1825 478 1861"></td><td data-bbox="478 1825 1503 1861"></td></tr><tr><td data-bbox="432 1861 478 1897">+</td><td data-bbox="478 1861 1503 1897">Päästeamet</td></tr><tr><td data-bbox="432 1897 478 1933">+</td><td data-bbox="478 1897 1503 1933">Keskkonnaamet</td></tr><tr><td data-bbox="432 1933 478 1968">+</td><td data-bbox="478 1933 1503 1968">Rahandusministeerium</td></tr><tr><td data-bbox="432 1968 478 2004">+</td><td data-bbox="478 1968 1503 2004">Transpordiamet</td></tr><tr><td data-bbox="432 2004 478 2049">+</td><td data-bbox="478 2004 1503 2049">Elektrilevi OÜ</td></tr></table>			+	Päästeamet	+	Keskkonnaamet	+	Rahandusministeerium	+	Transpordiamet	+	Elektrilevi OÜ
+	Päästeamet												
+	Keskkonnaamet												
+	Rahandusministeerium												
+	Transpordiamet												
+	Elektrilevi OÜ												

	+ AS Kuressaare Veevärk
	+ Sideteenuseid pakkuv ettevõtte
	+ Maa-amet (planeeringuala osaliselt riigi omandis)
	+ Katastriüksused: Aia tn 53b (34901:005:0044) ja Aia tn 53a (34901:005:0051), Ravila tn 37a (34901:005:0066), Ravila tn 31 (34901:001:0146), Paju tn 15 (34901:001:0142), Paju tn 28 (34901:001:0137), Paju tn 30 (34901:001:0127), Ravila tn 18 (34901:005:0029), Ravila tn 16 (34901:005:0028), Ravila tn 18 (34901:005:0029) Kehtivate detailplaneeringute alal eraomandis olevad katastriüksused: Paju tn 25 (34901:001:0099), Aia tn 53c (34901:005:0006), Paju tn 23 (34901:005:0046), Ravila tn 39 (34901:005:0063), Ravila tn 14a (71401:001:0046), Ravila tn 12f (71401:001:0042)
	+ 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 planeerimiseseaduse § 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 vastavus 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“ ja olema kontrollitud planeeringute andmekogus PLANK.
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:
	+ SELETUSKIRI
	+ ASUKOHASKEEM
	+ 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 paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
	+ KEHTESTAMISEKS paber kandjal üks eksemplar ja digitaalselt pdf ja dwg formaadis.

11. PLANEERI- TAV ESI- ALGNE AJA- KAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □	
	DP algatamine	35. nädal 2023
	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	36. nädal – 49. nädal 2023
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	06. – 07. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	17. nädal 2024
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	26. – 27. nädal 2024
	DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	44. nädal 2024