

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kuressaare linnas Merikotka tn 8 II detailplaneering Hõlmab Merikotka tn 8 katastriüksust (katastritunnus 34901:010:0554) ning juurdepääsutee osas osaliselt Merikotka tänav L1 (katastritunnus 34901:010:0429) katastriüksust. Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-031
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Transcom AS ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks, tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtete määramine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 2,1 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Merikotka tn 8 - elamumaa 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 ja planeeringualaga piirnevad detailplaneeringud. kättesaadavad www.saaremaavald.ee
5. UURINGUD	Saaremaa valla üleujutusosalade uuringu (R-Konsult OÜ TÖÖ nr. 2-7.4/2020) alusel on Põduste jõe poolne ala korduva üleujutusega ala. Käsitleda üleujutusega seonduvat seletuskirjas ja kanda üleujutuse piir planeeringujoonisele. 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. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga, analüüsida piirkonnas väljakujunenud krundistruktuuri. KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga, üldplaneeringu kohaselt elamumaa, ärimaa või sotsiaalmaa. LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga.

LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga.
KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga.
HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga
HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga, määrata ka lubatud brutopind,
HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga, mitte kavandada kõrgemaid kui naabruses olevad korterelamud.
HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga, eelistatult maa-aluseid korruseid mitte planeerida.
HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE $\pm 0.00/$ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.
ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: Planeerida inimõõtmeline keskkond. Üldplaneeringu kohane arhitektuurivõistluse kohustus, arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine. Esitada 3D terviklahendus. Eelistud on lahendus, kus hoone planeeritakse avatuna jõe, mere ja haljasala poole ja blokeeritult parkla poole. Esitatud eskiisil segunevad haljastus ja parkimine ning parkimisalad on n.ö. „tähelepanu keskmes“. Ettepanek keerata hoonete „L“ kujud seljaga parkla poole ja avada sisehoovid haljasalale. Tähelepanu hoone sisenurkadele, võib osutada keeruliseks insolatsiooni ja tuleohutuse tagamine. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne ning arvestama ümbritseva keskkonnaga. Planeeringu koosseisus esitada piirkonna analüüs. Elamutest, haljasaladest ja parkimisaladest luua kogu ala hõlmav stiililine tervik. Tingimuste seadmine ka 0 – 60 m² suruustele ehitistele. Hoonestusviis - lahtine.
KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: risti või paralleelne krundi esipiiriga, madalakaldeline viil- või lamekatust.
VÄLISVIIMISTLUS: määrata välisviimistluse alused, materjal ja erinevate materjalide kombineerimine.
KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga.
EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele
LAMMUTATAVAD EHITISED: ---
SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.
KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: ---
JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Juurdepääsu planeerimisel Merikotka tänavalt (Tee number 3490595) arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.
TEED: Planeeringu koosseisus esitada liikluskorralduse lahendused. Tänavate projekteerimine ja välja ehitamine vastavalt kehtivatele nõuetele arendaja kulul. Katendi liigiks vähemalt siirdekate kahekordse pindamisega. Planeeritavad tänavad anda munitsipaalomandisse. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). Planeerida planeeringualale ringliiklus või ümberpööramisvõimalus. Näha ette juurdepääsuvõimalused Merikotka tn 2 ja Merikotka tn 10 katastriüksustele. Tagada juurdepääs Merikotka tn 10a katastriüksusele tulenevalt kehtivas Merikotka tn 8 detailplaneeringus toodule.
PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Tänaval parkimist ja tagurdamist soovituslikult mitte ette näha.

	<p>Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Lahendada elektriautode laadimine.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: soovivatult näha ette elamukruntide 15% kõrghaljastuse rajamise nõue, et saavutada suurem varjatus naaberkruntide ja tuulte eest. Anda ülevaade olemasolevast taimestikust. Olemasolev ja piirkonnale iseloomulik taimestik säilitada maksimaalsel määral. Kajastada haljastuse ja heakorra põhimõtted seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Sealhulgas määrata kõrghaljastuse põhimõttelised asukohad ja/või protsent. Kavandada mitmekesine ja haljastusega (nii kõrg- kui madalhaljastus) liigendatud väliruum, sealjuures lähtuda lähipiirkonna analüüsist ja inimhõõtmelise ruumi põhimõtetest. Määrata krundi bilanss (parkimine koos juurdesõiduteedega, haljastus sh kõrghaljastus ja ehitisealune pind).</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht planeerida krundisisiselt.</p> <p>MUU: Vajadusel kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine.</p> <p>Kirjeldada müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi (sisenurkades insolatsiooninõue ja tuleohutus) ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Planeerida kuritegevust ennetavad meetmed (keelatud läbinähtamatud piirded, valgustada ala jne)</p>																
<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete ärajuhtimine, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele. Kuna tegemist on liigniiske piirkonnaga, peab säilitama kinnistul oleva kraavi.</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>																
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="434 1308 478 1344"></td> <td data-bbox="478 1308 1489 1344">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1344 478 1379">+</td> <td data-bbox="478 1344 1489 1379">Transpordiamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1379 478 1608">+</td> <td data-bbox="478 1379 1489 1608">Katastriüksused – Merikotka tn 10 (34901:010:0145), Merikotka tn 10a (34901:010:0353), Merikotka tn 2 (34901:010:0555), Ranna tn 1 (34901:010:0005), Ranna tn 2 (34901:010:0011), Merikotka tn 7 (34901:010:0460), Merikotka tn 9 (34901:010:0453), Merikotka tn 9a (71401:001:1120), Merikotka tn 11 (71401:001:2264)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1608 478 1644">+</td> <td data-bbox="478 1608 1489 1644">AS Kuressaare Soojus</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1644 478 1680">+</td> <td data-bbox="478 1644 1489 1680">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1680 478 1715">+</td> <td data-bbox="478 1680 1489 1715">AS Kuressaare Veevärk</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1715 478 1751">+</td> <td data-bbox="478 1715 1489 1751">Sideteenuseid pakkuv ettevõtte</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1751 478 1805">+</td> <td data-bbox="478 1751 1489 1805">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>		Päästeamet	+	Transpordiamet	+	Katastriüksused – Merikotka tn 10 (34901:010:0145), Merikotka tn 10a (34901:010:0353), Merikotka tn 2 (34901:010:0555), Ranna tn 1 (34901:010:0005), Ranna tn 2 (34901:010:0011), Merikotka tn 7 (34901:010:0460), Merikotka tn 9 (34901:010:0453), Merikotka tn 9a (71401:001:1120), Merikotka tn 11 (71401:001:2264)	+	AS Kuressaare Soojus	+	Elektrilevi OÜ	+	AS Kuressaare Veevärk	+	Sideteenuseid pakkuv ettevõtte	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
	Päästeamet																
+	Transpordiamet																
+	Katastriüksused – Merikotka tn 10 (34901:010:0145), Merikotka tn 10a (34901:010:0353), Merikotka tn 2 (34901:010:0555), Ranna tn 1 (34901:010:0005), Ranna tn 2 (34901:010:0011), Merikotka tn 7 (34901:010:0460), Merikotka tn 9 (34901:010:0453), Merikotka tn 9a (71401:001:1120), Merikotka tn 11 (71401:001:2264)																
+	AS Kuressaare Soojus																
+	Elektrilevi OÜ																
+	AS Kuressaare Veevärk																
+	Sideteenuseid pakkuv ettevõtte																
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)																
<p>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</p>	<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 planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i></p>																

	definiitsioonile.
	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 topo-geodeetilisele alusplaanile. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri määrusele „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, 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 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 42. nädal 2023
	DP lahenduse koostamine 43. nädal 2023 – 8. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine 30 päeva arvamuse avaldamiseks
	DP vastuvõtmine 15. nädal 2024
	DP avalikustamine 14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel 25. nädal 2024
	DP kehtestamine 26. nädal 2024