

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Tammepõllu detailplaneering Hõlmab Sikassaare külas Tammepõllu (katastritunnus 27003:001:0064) ja Bensiini alajaam (katastritunnus 27003:001:0584) katastriüksuseid ning osaliselt Ringtee 2a (katastritunnus 27003:001:0093) ja Põlluvahe tn 1 (katastritunnus 71401:001:3206) katastriüksuseid. Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-004
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Trenord Haldus OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoonete ehitamiseks ja uue avaliku tee kavandamine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 3,1 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRITÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Tammepõllu maatulundusmaa 100%, Bensiini alajaam tootmismaa 100%, Ringtee 2a ärimaa 100%, Põlluvahe tn 1 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“. Planeeringualaga piirnevad detailplaneeringud. kättesaadavad www.saaremaavald.ee
5. UURINGUD	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. Eraldi moodustada transpordimaa katastriüksus. Arvestada Ringtee 2a ja Bensiini alajaam katastriüksusete osas piiride muutmise võimaliku vajadusega (sõltub tee laiuselast ning kujust). KRUNTIDE KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga. LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Hoonestusala kaugus Männimetsa elamukruntide piirist 20 m. Hoonestusala lõunanurk ja esimese

läänepoolse hoone võimalik asukoht sättida Tammemetsa detailplaneeringu hoonestusala edelapiiriga kohakuti ja võimaldada selles asukohas kavandatavale hoonetele lõunanurgalahendus (fassaad nii kagu kui edela poole). Kudjape peakraavi ja hoonestusala vahele jätta rohkem ruumi, kui on eskiisis - hoonestusala ida (kirde) nurk on kraavile liiga lähedal.

HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga
HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga
HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga. Hoonete maksimaalne kõrgus 9 m.
HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.
HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE $\pm 0.00/$ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.
ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: Määrata planeeringuga.
KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: ette näha ühesugune katusetüüp ja katusekalded kõikidele hoonetele - soovitatav on lamekatus 0-5°.
VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.
KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: Piirdeid mitte ette näha.
EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele
LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.
SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.
KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: ---
JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: kavandada avaliku kasutusega kvartalisene tänav, mis ühendaks Tammemetsa detailplaneeringuga planeeritud tee Põlluvahe tänavaga arvestades päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.
TEED: Planeeringu koosseisus esitada liikluskorralduse lahendused. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskooesseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju piirkonna tänavatele ning teostada kavandatavate ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Selleks kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6). Lisada tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused ning mõõtude sidumine. Esitada tüüpristprofiilid sõidutee ja parkla kohta. Planeeringus arvestada jalakäijatega.
PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Ehituskeeluvööndisse parkimist (teid-plate) mitte kavandada.
HEAKORD JA HALJASTUS: Detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga ja maastikuelementidega (kraavid, metsalad, jms) ning nende funktsioonidega (liigniiskuse juhtimine, puhveralad jms). Detailplaneeringus seada täpsemad tingimused metsala raietegevusele, säilitades seda maksimaalselt. Elamuala lähedusse planeerida haljaspuhver. Planeeringu terviklahendusest lähtudes, näha ette mitmerindeline haljastuslahendus kruntidele/aladele, kus see puudub. Sealjuures sätestada, et uushaljastuse rajamisel kruntidele arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Parklaalad liigendada kõrghaljastusega. Sademevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida

	<p>loodussäästlike lahendustega (haljastus, kraavid, nõvad jms).</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.</p>										
7. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<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.</p> <p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga tsentraalselt, liituda ühisveevärgiga.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga tsentraalselt, liituda ühiskanalisatsiooniga.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. Sademeveed suunata Kudjape peakraavi või lahendada vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehnilistele tingimustele. Kasutada kaasaegseid sademeveekäitlus lahendusi. Ala on liigniiske, leida lahendused liigvee probleemiga tegelemiseks. Tagada olemasoleva kraavivõrgustiku toimimine. Maapinna tõstmisega ja sademevete käitlemisega seonduv lahendada selliselt, et välistatud oleks negatiivne mõju naaberkinnistutele ning ka maaparandussüsteemile ja Kudjape peakraavi äärsetele kinnistutele. Kui sademeveesuublana on kavas kasutada Kudjape peakraavi, tuleb see kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga ning arvesse tuleb täiendavalt võtta olemasoleva kraavituse vastuvõtuvõimet, välistamaks liigniiskusega seotud probleeme kraaviga piirnevatel kinnistutel. Sademevee kogumine kõva kattega pindadelt ning suublasse juhtimine nõuab veeluba. Pöörata rohkem tähelepanu haljastusele, mis aitaks puhverdada sademeveekoormusi.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>										
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr><td>+ Päästeamet</td></tr> <tr><td>+ Transpordiamet</td></tr> <tr><td>+ Põllumajandus- ja Toiduamet</td></tr> <tr><td>+ Kaitseministeerium</td></tr> <tr><td>+ Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus</td></tr> <tr><td>+ Katastriüksused: Leemeti (27003:001:0282), Tammemetsa (27003:001:0017), Bensiooni alajaam (27003:001:0584), Põlluvahe tn 1 (71401:001:3206), Põlluvahe tn 3 (71401:001:3204), Männimetsa tn 3 (71401:001:3205), Männimetsa tn 5 (27003:001:0228), Männimetsa tn 7 (27003:001:0230), Männimetsa tn 9 (27003:001:0232), Männimetsa tn 11 (27003:001:0234), Männimetsa tn 13 (27003:001:0235), Männimetsa tn 15 (71401:001:3207), Ringtee 2a (27003:001:0093), Põlluvahe tn 2 (27003:001:0376).</td></tr> <tr><td>+ Elektrilevi OÜ</td></tr> <tr><td>+ AS Kuressaare Veevõrk</td></tr> <tr><td>+ Sideteenuseid pakkuv ettevõte</td></tr> <tr><td>+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td></tr> </table>	+ Päästeamet	+ Transpordiamet	+ Põllumajandus- ja Toiduamet	+ Kaitseministeerium	+ Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	+ Katastriüksused: Leemeti (27003:001:0282), Tammemetsa (27003:001:0017), Bensiooni alajaam (27003:001:0584), Põlluvahe tn 1 (71401:001:3206), Põlluvahe tn 3 (71401:001:3204), Männimetsa tn 3 (71401:001:3205), Männimetsa tn 5 (27003:001:0228), Männimetsa tn 7 (27003:001:0230), Männimetsa tn 9 (27003:001:0232), Männimetsa tn 11 (27003:001:0234), Männimetsa tn 13 (27003:001:0235), Männimetsa tn 15 (71401:001:3207), Ringtee 2a (27003:001:0093), Põlluvahe tn 2 (27003:001:0376).	+ Elektrilevi OÜ	+ AS Kuressaare Veevõrk	+ Sideteenuseid pakkuv ettevõte	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+ Päästeamet											
+ Transpordiamet											
+ Põllumajandus- ja Toiduamet											
+ Kaitseministeerium											
+ Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus											
+ Katastriüksused: Leemeti (27003:001:0282), Tammemetsa (27003:001:0017), Bensiooni alajaam (27003:001:0584), Põlluvahe tn 1 (71401:001:3206), Põlluvahe tn 3 (71401:001:3204), Männimetsa tn 3 (71401:001:3205), Männimetsa tn 5 (27003:001:0228), Männimetsa tn 7 (27003:001:0230), Männimetsa tn 9 (27003:001:0232), Männimetsa tn 11 (27003:001:0234), Männimetsa tn 13 (27003:001:0235), Männimetsa tn 15 (71401:001:3207), Ringtee 2a (27003:001:0093), Põlluvahe tn 2 (27003:001:0376).											
+ Elektrilevi OÜ											
+ AS Kuressaare Veevõrk											
+ Sideteenuseid pakkuv ettevõte											
+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)											
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMISE NÕUDED	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</p>										
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMISE NÕUDED	<p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</p>										

TAMINE		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 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	
+		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	3. nädal 2024
	DP lahenduse koostamine	4. nädal 2023 – 21. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	28. nädal 2024
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	35. nädal 2024
	DP kehtestamine	36. nädal 2024