

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Vallimaa tn 8 II detailplaneering Hõlmab Vallimaa tn 8 katastriüksust (katastritunnus 34901:007:0242) Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-008
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Velldon Invest OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,08 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: 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“. 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. EHTUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: ei jagata KRUNTIDE KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: elamumaa, lubatud ka erinevaid kõrvalfunktsioone, nt I korrusele võib planeerida äripindu. LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: 1 korterelamu ja 1 abihoone (prügimaja/jalgrattahoidla). LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: määrata planeeringuga, arvestada vajaminevate parkimiskohtade arvuga ja mugava linnaliku elukeskkonna loomisega. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga HOONETE KORRUSELISUS: kuni 3

HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: 12,5 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, hoone eristamiseks kõrvale planeeritavast korterelamust kasutada välisviimistluse varieerimist, et vältida identsete hoonete kavandamist. Arhitektuurselt kaasaegne lahendus, hea arhitektuurse lahenduse leidmiseks kohustada esitama 3 erinevat eskiisi enne ehitusloa saamist. Tehnoseadmed lubatud vaid katusele (päikesepaneelid või soojapumbad).
 KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga. Viil- või lamekatus.
 VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga. Viimistluses lubatud kasutada kivi, krohvi, fassaadiplaate kombineerituna puiduga.
 KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: tänava äärde piirdeaedu mitte kavandada, äärmisel juhul lubatud haljaspiirded, eelistada lehtpõõsahekki ja/või muud piirkonnale omast lahendust.
 EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.
 LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga
 SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.
 KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: määrata kohustuslik ehitusjoon.
 JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: juurdepääs avalikult Vallimaa tänavalt, eelistatult lahendada ühiselt koos Vallimaa tn 6 katastriüksusega.
 TEED: ---
 PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul või lahendada ühiselt Vallimaa tn 6 katastriüksusega. Vältida suure asfaltala tekkimist (liigendada katetega või haljastusega või maa-alune parkimine). Tänaval parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimine kavandada pigem tagahoovi.
 HEAKORD JA HALJASTUS: Oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisuus ja väikelinlikus, leida tasakaal haljastuse, parkimise ja hoonestuse vahel. Planeerida laste mänguala ja elanike suhtlemisala (pingid), võimalik lahendada ühiselt Vallimaa tn 6 katastriüksusega. Mänguväljak pigem tagahoovi. Anda ülevaade olemasolevast haljastusest ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada väljakujunenud keskkonda ja miljööd. Hinnata krundil olemasolevat haljastust, kaaludes õueala tulevast kasutust, kasvutingimusi ning sobivust keskkonda. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Lahenduses näha ette minimaalne haljastuse osakaal krundi pindalast 15%, sealhulgas kavandada asukoht minimaalselt ühele üle 15 m kasvukõrgusega piirkonnale omase liigiga lehtpuule. Hoonest tänava poole jääv ala näha ette haljastatuna. Õueala kavandada kaasaegsete ruumielementidega, funktsionaalne (viibimiskohad, mänguala, jms) ja esteetiline. Parklaala(d) liigendada või piiritleda haljastusega.
 JÄÄTMEKÄITLUS: Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht planeerida krundisisiselt.

**7. INSENER-
VÕRKUDE
PROJEKTEE-**

Esitada tehovarustuse põhimõtteline lahendus (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete ärajuhtimine, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele

RIMISTINGI-MUSED	<p>tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele. VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga tsentraalselt REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga tsentraalselt SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega. ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>									
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr><td>+ Päästeamet</td></tr> <tr><td>+ Transpordiamet</td></tr> <tr><td>+ Kaasata Muinsuskaitseamet (planeeringuala piirneb muinsuskaitsealaga)</td></tr> <tr><td>+ Katastriüksused: Vallimaa tn 10 (katastritunnus 34901:007:0338), Torni tn 7 (katastritunnus 34901:007:0316), Vallimaa tn 6 (katastritunnus 34901:007:0295), Vallimaa tn 5a (katastritunnus 34901:007:0114)</td></tr> <tr><td>+ Elektrilevi OÜ</td></tr> <tr><td>+ AS Kuressaare Veevärk</td></tr> <tr><td>+ Sideteenuseid pakkuv ettevõte</td></tr> <tr><td>+ Vajadusel AS Kuressaare Soojus</td></tr> <tr><td>+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td></tr> </table>	+ Päästeamet	+ Transpordiamet	+ Kaasata Muinsuskaitseamet (planeeringuala piirneb muinsuskaitsealaga)	+ Katastriüksused: Vallimaa tn 10 (katastritunnus 34901:007:0338), Torni tn 7 (katastritunnus 34901:007:0316), Vallimaa tn 6 (katastritunnus 34901:007:0295), Vallimaa tn 5a (katastritunnus 34901:007:0114)	+ Elektrilevi OÜ	+ AS Kuressaare Veevärk	+ Sideteenuseid pakkuv ettevõte	+ Vajadusel AS Kuressaare Soojus	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+ Päästeamet										
+ Transpordiamet										
+ Kaasata Muinsuskaitseamet (planeeringuala piirneb muinsuskaitsealaga)										
+ Katastriüksused: Vallimaa tn 10 (katastritunnus 34901:007:0338), Torni tn 7 (katastritunnus 34901:007:0316), Vallimaa tn 6 (katastritunnus 34901:007:0295), Vallimaa tn 5a (katastritunnus 34901:007:0114)										
+ Elektrilevi OÜ										
+ AS Kuressaare Veevärk										
+ Sideteenuseid pakkuv ettevõte										
+ Vajadusel AS Kuressaare Soojus										
+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)										
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	<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> definitsioonile.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</p> <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <table border="1"> <tr><td>+ SELETUSKIRI</td></tr> <tr><td>+ ASUKOHASKEEM</td></tr> <tr><td>+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega</td></tr> <tr><td>+ PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvööndi joonis.</td></tr> <tr><td>+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS</td></tr> <tr><td>+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused, kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus</td></tr> </table>	+ 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			
+ 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. PLANEE-RINGU 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	10. nädal 2024
	DP lahenduse koostamine	11.–28. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	35. nädal 2024
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	42. nädal 2024
	DP kehtestamine	44. nädal 2024