

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Ranna pst 23 ja 25 detailplaneering</b> Hõlmab Ranna pst 23 (katastritunnus 55001:008:0313) ja Ranna pst 25 (katastritunnus 55001:008:0314) katastriüksuseid ning Ranna pst 25 katastriüksusega piirnevat mereala Orissaare alevikus Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-24-011
<b>2. ALGATAJA</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Shethia Grupp OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: Ranna pst 23 ja 25 katastriüksustele ehitusõiguse määramine puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks, supelranna ala määramise kaalumise, üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmise ning vajadusel ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringu nimetus on Ranna pst 23 ja 25 detailplaneering. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 2,2 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringut juhtotstarbe muutmise osas, kaalutakse supelranna ala määramist, ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.
<b>4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL</b>	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: Ranna pst 23 ärimaa 100% ja Ranna pst 25 üldkasutatav maa 100%. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+. Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering kehtestatud 21. detsembri 2009.a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 13. Ranna pst 15 katastriüksuse detailplaneering, kehtestatud 18. juuni 2013.a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 176. 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 24.04.2024 kiri nr 14-3/1675-1 Keskkonnaameti 22.04.2024 kiri nr 6-5/24/6436-2 ja 28.05.2024 kiri nr 6-5/24/6436-4 Transpordiameti 05.04.2024 kiri nr 7.2-2/24/5385-2 Päästeameti 08.04.2024 kiri nr 7.2-3.4/1858-2 Maa-ameti 04.04.2024 kiri nr 6-3/24/4277-2 Politse- ja Piirivalveameti 30.04.2024 kiri nr 2.1-3/11648-2 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse 18.04.2024 kiri nr 4-4/24/1517-4 Muinsuskaitseameti 01.04.2024 kiri nr 5.1-17.5/568-1

	kättesaadavad <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>
<b>5. UURINGUD</b>	Vajalik on kaasata ekspert, kelle pädevuses on hinnata planeeritud tegevuste mõju Väikeses väinas kaitstavatele elupaigatüüpidele ja lindudele. 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.
<b>6. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED</b>	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, lisaks käsitleda kuni 0-60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hooneid.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: maksimaalne ehitisealune pind määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga.</p> <p>Põhjendada ranna ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust tulenevalt looduskaitseeaduse § 40 ja § 34. Vajadusel käsitleda supelranda.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ±0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri. Katusekalded, välisviimistlus, suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitisealune pind, määrata hoonestusala jne detailplaneeringuga.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: -</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Ranna puisteelt.</p> <p>Planeeringuga tagada alalt avalik juurdepääs kallasrajale, kuna kavandatakse avalikkusele suunatud funktsiooniga ehitisi ja rannaala.</p> <p>TEED: määrata planeeringuga.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada oma kinnistul ning tänaval parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.</p> <p>Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus anda ülevaade ala olemasolevast taimestikust ja haljastusest ning ehitiste kavandamisel arvestada olemasoleva maastikulise situatsiooniga. Planeeringuga näha ette olemasolevat keskkonda ja miljööd arvestav terviklahendus, säilitades puistu planeeringuala lõunaosas ning kavandades mitmekesise, haljastusega (nii kõrg- kui madalhaljastus) liigendatud ja kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele vastava</p>

	<p>väliruumi. Detailplaneeringus kajastada haljastuse ja heakorra põhimõtted seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Näidata ja kirjeldada raiete vajadus ja viidata raiekorrale. Sätestada, et uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Parklaalad liigendada või piiritleda haljastusega. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega (haljastus, kraavid, nõvad, vastavad katendid jms).</p> <p>Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub planeeringuala väärtuslikul maastikul ja maakonnaplaneeringu lisa 12. "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ka rohevõrgustikus. Muud looduskaitseelised kitsendused kinnistutel puuduvad. Kuna planeeringuga kavandatakse tegevust ka Väikese väina hoiualal ja samadesse piiridesse jääva Natura 2000 võrgustiku Väinamere linnualal ning Väikese väina looduslal, siis tuleb käsitleda ka nende kaitse-eeskirjast tulevaid tingimusi.</p> <p>Vajadusel kirjeldada ka looduskaitseeadusest tulenevad erisused, mille alusel ei ole supelranna alal rajatiste kavandamiseks ehituskeeluvööndit vähendatud.</p> <p><b>JÄÄTMEKÄITLUS:</b> kavandada üldkasutatavatel aladel (mänguväljak, parkla jne) jäätmehoiu liigiti kogumise lahendused. Jäätmehoiu või aediku kavandamisel lähtuda sellest, et see mahutaks tulevikus vähemalt nelja jäätmeliigi konteinerid. Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmehoiule soovitatavalt koos jäätmehoiu ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmehoiu tuleb maksimaalselt koguda liigiti ning suunata korduskasutusse või taaskasutusse.</p>																								
<p><b>7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED</b></p>	<p><b>VEEVARUSTUS:</b> kinnistul ühisveevärk olemas. Veevarustus lahendada olemasoleva baasil. Veeliitumised lahendada vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele.</p> <p><b>REOVEE KANALISEERIMINE:</b> kinnistul kanalisatsioon olemas. Kanalisatsioon lahendada olemasoleva baasil. Kanalisatsiooniliitumised lahendada vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele.</p> <p><b>SADEMEVEE KANALISEERIMINE:</b> määrata planeeringuga.</p> <p><b>ELEKTRIVARUSTUS:</b> määrata planeeringuga.</p> <p><b>SIDEVARUSTUS:</b> määrata planeeringuga.</p> <p><b>SOOJARVARUSTUS:</b> määrata planeeringuga.</p>																								
<p><b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="434 1576 478 1615"></td> <td data-bbox="478 1576 1485 1615"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1615 478 1653">+</td> <td data-bbox="478 1615 1485 1653">Regionaal- ja Põllumajandusministeerium</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1653 478 1691">+</td> <td data-bbox="478 1653 1485 1691">Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1691 478 1729">+</td> <td data-bbox="478 1691 1485 1729">Transpordiamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1729 478 1767">+</td> <td data-bbox="478 1729 1485 1767">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1767 478 1805">+</td> <td data-bbox="478 1767 1485 1805">Maa-amet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1805 478 1843">+</td> <td data-bbox="478 1805 1485 1843">Politsei- ja Piirivalveamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1843 478 1881">+</td> <td data-bbox="478 1843 1485 1881">Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1881 478 1919">+</td> <td data-bbox="478 1881 1485 1919">Muinsuskaitseamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1919 478 1957">+</td> <td data-bbox="478 1919 1485 1957">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1957 478 1995">+</td> <td data-bbox="478 1957 1485 1995">AS Kuressaare Veevärk</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1995 478 2029">+</td> <td data-bbox="478 1995 1485 2029">Naaberkatastriüksused: Ranna pst 19 (katastritunnus 55001:008:0027),</td> </tr> </table>			+	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium	+	Keskkonnaamet	+	Transpordiamet	+	Päästeamet	+	Maa-amet	+	Politsei- ja Piirivalveamet	+	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	+	Muinsuskaitseamet	+	Elektrilevi OÜ	+	AS Kuressaare Veevärk	+	Naaberkatastriüksused: Ranna pst 19 (katastritunnus 55001:008:0027),
+	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium																								
+	Keskkonnaamet																								
+	Transpordiamet																								
+	Päästeamet																								
+	Maa-amet																								
+	Politsei- ja Piirivalveamet																								
+	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus																								
+	Muinsuskaitseamet																								
+	Elektrilevi OÜ																								
+	AS Kuressaare Veevärk																								
+	Naaberkatastriüksused: Ranna pst 19 (katastritunnus 55001:008:0027),																								

	Ranna puiestee (katastritunnus 71401:001:0253), 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L1 (katastritunnus 55001:006:0462) ja Kuivastu mnt 43 (katastritunnus 55001:001:0893), lisaks Ranna pst 14 (katastritunnus 55001:008:0279), Kuivastu mnt 41a (katastritunnus 55001:008:0159), Kuivastu mnt 42 (katastritunnus 55001:008:0167), Kuuse põik 4 (katastritunnus 71401:001:1482), Kuivastu mnt 43 (katastritunnus 55001:001:0893) ja 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L9 (katastritunnus 55001:008:0347)
	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
<b>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>
	DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500
	ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 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 päevakajalisele 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 tehnoorkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega
	+ PÕHIJOONIS + tehnoorkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvööndi joonis
	+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS
	+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus
<b>10. PLANEERINGU ESITAMINE</b>	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.
<b>11. PLANEERITAV ESI-</b>	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.
	DP algatamine

<b>ALGNE AJA-KAVA</b> (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	26. - 43. nädal 2024
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	51. nädal 2024 - 1. nädal 2025
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	17. nädal 2025
	Ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile	30 päeva
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	25. - 26. nädal 2025
	DP esitamine heakskiitmiseks Põllumajandus-ja Regionaalministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	44. nädal 2025