

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Reketihalli detailplaneering Hõlmab Kivi tn 8 (katastritunnus 71401:001:2475), Kivi tänav L2 (katastritunnus 34901:014:0538), Kivi tänav L3 (katastritunnus 34901:014:0526), Kivi tänav L4 (katastritunnus 34901:014:0522), Kivi tn 9a (katastritunnus 34901:014:0520), Kivi tn 9b (katastritunnus 34901:014:0525) ja Kivi tn 9 (katastritunnus 34901:014:0537) katastriüksuseid Kuressaare linnas Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-015
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Saaremaa Vallavalitsus ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: reketihalli ja sinna juurde kuuluvate rajatiste planeerimine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 5 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTTOTSTARVE: Kivi tn 8 ühiskondlike ehitiste maa 100%, Kivi tänav L2 transpordimaa 100%, Kivi tänav L3 transpordimaa 100%, Kivi tänav L4 transpordimaa 100%, Kivi tn 9a ühiskondlike ehitiste maa 100%, Kivi tn 9b ühiskondlike ehitiste maa 100% ja Kivi tn 9 ühiskondlike ehitiste maa 100% PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: mõõtkavas 1:500. Detailplaneering koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1. Osaliselt kehtiv Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 27. jaanuari 2011. a otsusega nr 2. Saaremaa Vallavolikogu 28. augusti 2022. a määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“. Saaremaa Vallavalitsuse 4. juuni 2019. a määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“. Saaremaa Vallavalitsuse 9. mai 2018. a määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“. Detailplaneeringu alal on koostatud taimestiku uuringu aruanne (koostaja OÜ Osiliensis, inventuuri välitööd teostatud 07.06.2024 ja 24.07.2024). Keskkonnaameti 05.04.2024 kiri nr 6-2/24/5758-2 Transpordiameti 18.04.2024 kiri nr 7.2-3/24/4869-2 Muinsuskaitseameti 19.04.2024 kiri nr 5.1-17.5/759 Keskkonnaameti 04.10.2024 nr 6-5/24/18988-2 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	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata planeeringuga. Vajadusel planeeringuala sisese juurdepääsutee osas moodustada eraldiseisev katastriüksus.</p> <p>KRUNTIDE KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. Maa sihtotstarve (arvestades kavandatavaid tegevusi) peaks olema ärimaa.</p> <p>LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.</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 $\pm 0.00/$ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine.</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: määrata planeeringuga. Planeeringuga lahendada reketialade keskus - tennis, padel, sulgpall, sisegolf, funktsionaalsed treeningud, lihasehooldus jms) ühtse spordilinnakuna. Näha ette ala aastaringne kasutamise võimalus rahvusvaheliste spordivõistluste korraldamise võimekusega. Planeerida eri spordialade treeningud, nõustamine, koolitusvõimekus. Lisavõimalustena planeerida alale, kohvik, teraapia ja tervisekeskus ning varustuse müügikoht.</p> <p>Asend: Planeerida hoonestus Tuule tänavast eemale, paigutus risti või nurga all tänavaga - jälgida, et säiliks Tuule tänavalt avatud vaade merele. Vaadet blokeerivaid hooneid mitte kavandada.</p> <p>Arhitektuur: Üldplaneeringu kohane arhitektuurikonkursi kohustus. Planeerida arhitektuuriselt esteetiline ja maastikuarhitektuurne lahendus. Välisviimistluses kasutada kaasaegseid ja esinduslikke materjale.</p> <p>Planeeringuga määrata hoonete suurim lubatud kõrgus, planeeringuga määrata hoonestusala ja lubatud eh. alune pind arvestades asjaolu, et alale peab mahutama standardkohane parkimine.</p> <p>Detailplaneeringuga sätestada, et edasisel projekteerimisel tuleb lahendada inventari paigaldamise (pingid, valgustid, tugimüürid, platvormid, mängu- ja spordivahendid jms) vajadus. Pinkide valikul tagada kasutamine erineva vanuse ja erivajadustega gruppidele. Kasutatav spordiinventar peab olema turvaline ja vastama tooteohutuse direktiiviga (2001/95/EC) sätestatud nõuetele.</p> <p>Planeeringuga määrata kuritegevuse riski vähendamise tingimused - teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus; konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest; pimedate juurdepääsude vältimine; hea vaade ühiskasutatavatele aladele; atraktiivsed materjalid, värvid; vastupidavate ja kvaliteetsete (lukud, pingid prügikastid, märgid); materjalide kasutamine atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad; üldkasutatavate alade korrashoid.</p> <p>Koostada muinsuskaitse eritingimused.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p>
--	---

VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga. Ala on valdavate tuulte ja merelähedusest tingituna ekstreemne, materjali valikul pöörata tähelepanu ilmastikukindlusele ja püsivusele. SW paneelid viimistlusena ei ole lubatud. Lubatud sile plekk, metall, komposiit jm fassaadiplaadid, klaasi jmt. Peegelpindu mitte planeerida (linnutõkked/kaitsed klaaspindadele).

KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga.

EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.

LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.

SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.

KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: määrata planeeringuga.

JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Tuule tänavalt. Planeeringualal on valla omandis olevad transpordimaa krundid Kivi tn L2 (katastritunnus 34901:014:0538), Kivi tn L3 (katastritunnus 34901:014:0526) ja Kivi tn L4 (katastritunnus 34901:014:0522).

TEED JA PLATSID: määrata planeeringuga. Tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused ning mõõtude sidumine. Esitada tüüpristprofiilid sõidutee ja parklate kohta. Kaaluda Kivi tänava pikendamist Staadioni tänavani.

Näha ette kergliiklemise võimalused alal. Kergliiklejate teekonnad planeerida katkematult ja eelistatult sõiduteedest eristuva katendiga.

PARKIMISTINGIMUSED: määrata planeeringuga. Projekteerimisel tuleb ette näha normide kohased jalgrataste parkimiskohad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 Linnatänavad. Samuti autode parkimine.


HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonna ja võimalike (mh miljööd loovate) maastikuelementidega (puudegrupid, kivid, kraavid jmt). Kavandada mitmekesine, haljastusega liigendatud inimhõõtmeline ja kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele vastav ruumilahendus. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Planeeringuga näha ette olemasolevat keskkonda ja miljööd arvestav terviklahendus, säilitades võimalikult palju üksikpuid ja kadastikku kogu krundil (sealhulgas arvestada vajadusega säilitada II ja III kaitsekategooria taimeliikidele sobivad kasvukohad ja tingimised). Näidata ja kirjeldada üldine raiete vajadus ja viidata raiekorrale. Sätestada, et uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Parklaalad liigendada kõrg- või põõsahaljastusega. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega (haljastus, kraavid, nõvad, vastavad katendid jms).

LKS § 55 lg 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sh korjamine ja hävitamine, keelatud. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda taimestiku uuringust.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardi järgi ulatub planeeringualale ajuveeala.

Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub planeeringuala väärtuslikul maastikul ja puhkealal.

JÄÄTMEKÄITLUS: kavandada üldkasutatavatel aladel (nt. parkla) jäätmete liigiti kogumise lahendused. Jäätmemaja või aediku kavandamisel lähtuda sellest, et see mahutaks tulevikus kuni viie jäätmeliigi konteinerid.

<p>7. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.</p> <p>VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga. OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi nõrgalt kaitstud. Küsida liitumistingimused AS Kuressaare Veevärgilt ühisveetrassiga liitumiseks.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. Küsida liitumistingimused AS Kuressaare Veevärgilt ühiskanalisatsioonitrassiga liitumiseks.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga.</p> <p>Tegemist on üleujutatava alaga, oluline tagada kraavivõrgustiku toimimine, leida lahendused liigvee probleemiga tegelemiseks, arvestada üleujutatava ala piiriga hoonete kavandamisel.</p>  <p>1x10 aasta jooksul üleujutatava ala piir.</p> <p>Käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>														
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Kooskõlastajad</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Keskonnaamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Transpordiamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Muinsuskaitseamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Päästeamet</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kaasatavad</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Katastriüksused: Tuule tn 4 (katastritunnus 34901:016:0059), Staadioni tn 7 (katastritunnus 34901:014:0534), Staadioni tn 3a (katastritunnus 34901:014:0523), Staadioni tn 5 (katastritunnus 34901:014:0409), Staadioni tn 3 (katastritunnus 34901:014:0527), Kivi tn L5 (katastritunnus 34901:014:0529), Staadioni tn 1 (katastritunnus 34901:014:0542), Staadioni tänav (katastritunnus 34901:014:0532), Tuule tänav (katastritunnus 34901:014:0430), Tuule tn 1 (katastritunnus 34901:014:0343), Tuule tn 3 (katastritunnus 34901:014:0350), Tuule tn 3a (katastritunnus 34901:014:0369), Tuule tn 3b (katastritunnus 34901:014:0370), Kivi tn 6 (katastritunnus 34901:014:0100), Kivi tänav (katastritunnus</td> </tr> </table>		Kooskõlastajad	+	Keskonnaamet	+	Transpordiamet	+	Muinsuskaitseamet	+	Päästeamet		Kaasatavad	+	Katastriüksused: Tuule tn 4 (katastritunnus 34901:016:0059), Staadioni tn 7 (katastritunnus 34901:014:0534), Staadioni tn 3a (katastritunnus 34901:014:0523), Staadioni tn 5 (katastritunnus 34901:014:0409), Staadioni tn 3 (katastritunnus 34901:014:0527), Kivi tn L5 (katastritunnus 34901:014:0529), Staadioni tn 1 (katastritunnus 34901:014:0542), Staadioni tänav (katastritunnus 34901:014:0532), Tuule tänav (katastritunnus 34901:014:0430), Tuule tn 1 (katastritunnus 34901:014:0343), Tuule tn 3 (katastritunnus 34901:014:0350), Tuule tn 3a (katastritunnus 34901:014:0369), Tuule tn 3b (katastritunnus 34901:014:0370), Kivi tn 6 (katastritunnus 34901:014:0100), Kivi tänav (katastritunnus
	Kooskõlastajad														
+	Keskonnaamet														
+	Transpordiamet														
+	Muinsuskaitseamet														
+	Päästeamet														
	Kaasatavad														
+	Katastriüksused: Tuule tn 4 (katastritunnus 34901:016:0059), Staadioni tn 7 (katastritunnus 34901:014:0534), Staadioni tn 3a (katastritunnus 34901:014:0523), Staadioni tn 5 (katastritunnus 34901:014:0409), Staadioni tn 3 (katastritunnus 34901:014:0527), Kivi tn L5 (katastritunnus 34901:014:0529), Staadioni tn 1 (katastritunnus 34901:014:0542), Staadioni tänav (katastritunnus 34901:014:0532), Tuule tänav (katastritunnus 34901:014:0430), Tuule tn 1 (katastritunnus 34901:014:0343), Tuule tn 3 (katastritunnus 34901:014:0350), Tuule tn 3a (katastritunnus 34901:014:0369), Tuule tn 3b (katastritunnus 34901:014:0370), Kivi tn 6 (katastritunnus 34901:014:0100), Kivi tänav (katastritunnus														

		34901:014:0477), Kivi tn 7 (katastritunnus 34901:001:0121), Tuule tn 5a (katastritunnus 34901:001:0122), Tuule tn 5 (katastritunnus 34901:014:0169), Tuule tn 7 (katastritunnus 34901:014:0170) ja Tuule tn 9 (katastritunnus 34901:014:0219).	
	+	Elektrilevi OÜ	
	+	AS Kuressaare Veevärk	
	+	sideteenuseid pakkuv ettevõtte	
	+	Vajadusel AS Kuressaare Soojus	
	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)	
9. PLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee	
		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 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 paber kandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	
	+	KEHTESTAMISEKS paber kandjal üks eksemplar, digitaalselt pdf ja dwg formaadis.	
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava)		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □	
		DP algatamine	42. nädal 2024
		DP lahenduse koostamine	43. nädal 2024 – 07. nädal 2025
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva

Lisa 2
Saaremaa Vallavalitsuse
15.10.2024 korraldusele nr 2-3/1059

võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	DP vastuvõtmine	15. nädal 2025
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	24. nädal 2025
	DP kehtestamine	25. nädal 2025