

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneering</b> Hõlmab Pilve tn 1 (katastritunnus 34901:014:0446), Pilve tn 2 (katastritunnus 34901:014:0447) ja Vesikaare tn 2 (katastritunnus 34901:014:0465) katastriüksuseid Kuressaare linnas Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-018
<b>2. ALGATAJA</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Tervisepargi Kodud OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine korterelamute ehitamiseks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1,9 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule
<b>4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL</b>	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: elumumaad 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. Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 13. detsembri 2007. a otsusega nr 76. Tuule tänava väikeelamute detailplaneering, kehtestatud Kuressaare Linna Volikogu 26. oktoobri 1995. a otsusega, osaliselt kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/118. Valguse tn pikenduse detailplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23. aprill 2009. a otsusega nr 22. 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“. Transpordiameti 15.05.2024 kiri nr 7.2-2246765-2 Muinsuskaitseameti 21.05.2024 kiri nr 5.1-17.5/1015 kättesaadavad <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>
<b>5. UURINGUD</b>	Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms (nt muinsuskaitse eritingimused), siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
<b>6. EHITUSLIKUD JA</b>	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntimist ei planeerita. KRUNTIDE KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga.

<b>ARHITEK- TUURSED NÕUDED</b>	<p>LUBATUD SUURIM HOONETE ARV KRUNTIDEL: lubatud hoonete arv krundil 3 korterelamut (planeeringualal kokku 9) ja üks abihoone tehnoeadmete ja jalgrataste hoidmiseks (planeeringualal kokku 3). Määrata ka 0-60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonete arv.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: lubatud ehitisealune pind krundil 990 m<sup>2</sup>.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata hoonestusala, kirjeldada vabaehitustegevus.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: maksimaalselt 3 maapealset korrust, viimane korrus tagasiastega korruse brutopind ½ I korruse pinnast.</p> <p>Detailplaneeringu koosseisus tuua planeeringuala ja selle mõjuala analüüsisist lähtuv põhjendus ehitusõiguse ja hoonete korruselisuse osas.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: planeeritavatel korterelamutel kõrgus 10,5 m.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ±0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine.</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: määrata planeeringuga. Planeerimisel võtta arvesse üldplaneeringu tingimusi ehitamisele: projekteerida esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooned.</p> <p>Hooned ja rajatised projekteerida terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega; planeerimisel arvestada ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.</p> <p>Lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).</p> <p>Korterelamute arhitektuurselt sarnaste lahenduste korral kasutada eristumiseks välisviimistluse varieerimist või hoone pööramist telje suunas, et vältida identsete hoonete kavandamist.</p> <p>Arhitektuurselt kaasaegne lahendus, lame katusega terrassmaja- ülemised korrused tagasiastega, et vähendada tänavaäärse ruumi „kinni“ ehitamist.</p> <p>Oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.</p> <p>Planeerida erivajadustega inimeste ligipääs vastavalt kehtivatele nõuetele.</p> <p>Planeerida laste mänguala ja elanike suhtlemisala (pingid).</p> <p>Kirjeldada meetmed kuritegevuse ennetamiseks.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga. Viimistluses lubatud kasutada kivi, krohvi, klaasi ja fassaadiplaatide kombineerituna puiduga.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: piirdeaedu mitte kavandada.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: määrata planeeringuga. Lubatud vaba paigutus, vajadusel määrata ehitusjoon teest et vältida teele ligemale ehitamist.</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: juurdepääsud kruntidele on tagatud munitsipaalomandis ja avalikus kasutuses olevatelt tänavatelt. Planeerida</p>
--	---

	<p>juurdepääs krundile, ühendus kergliiklusteega, jalgsi liikumine planeerida katkematult.</p> <p>TEED JA PLATSID: määrata planeeringuga.</p> <p>Jalgtee minimaalne laius 2,0 m.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: määrata planeeringuga. Autode parkimine lahendada krundil. Tagada elektriautode laadimise võimekus. Invaparkimiskohad ja parkimisnormatiiv vastavalt kehtivale standardile EVS 843 Linnatänavad. Eelistatult kasutada erinevat katendit parkimiskohtade ja juurdepääsu puhul. Vältida suure asfaltala tekkimist (liigendada katetega või haljastusega vmt).</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada väljakujunenud keskkonda ja miljööd. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Seada täpsemad tingimused kõrghaljastuse raietegevusele (seletuskirjas ja joonisel). Hinnata krundil olemasolev haljastus, kaaludes õueala tulevast kasutust, kasvutingimusi ning sobivust keskkonda. Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud elukeskkond. Kruntide haljastuslahendus kavandada piirkonda ja Tervisepargi keskkonda nõ. sulanduvana (õuealalt põõsaste, hõredate puudegruppide üleminek metsa-alaks). Õuealad kavandada kaasaegsete ruumielementidega ning funktsionaalsed (viibimiskohad, mänguala, jms) ja esteetilised. Parklaala(d) liigendada või piiritleda haljastusega. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega.</p> <p>Maa-ameti kaardirakenduse järgi looduskaitse kitsendused puuduvad. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardi järgi asub planeeringuala osaliselt rohevõrgustikus.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: kavandada üldkasutatavatel aladel (mänguväljak, parkla jne) jäätmete liigiti kogumise lahendused. Jäätmemaja või aediku kavandamisel lähtuda sellest, et see mahutaks tulevikus vähemalt viie jäätmeliigi konteinerid. Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus.</p>				
<p><b>7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED</b></p>	<p>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. Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise ja sademevete ärajuhtimise põhimõtted.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga</p>				
<p><b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="427 1928 478 2040">+</td> <td data-bbox="478 1928 1505 2004">Transpordiamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 2004 478 2040">+</td> <td data-bbox="478 2004 1505 2040">Muinsuskaitseamet</td> </tr> </table>	+	Transpordiamet	+	Muinsuskaitseamet
+	Transpordiamet				
+	Muinsuskaitseamet				

	+	Päästeamet	
	+	Naaberkatastriüksused	
	+	Elektrilevi OÜ	
	+	AS Kuressaare Veevärk	
	+	Sideteenuseid pakkuv ettevõte	
	+	Vajadusel AS Kuressaare Soojus	
	+	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 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	
	<b>10. PLANEERINGU ESITAMINE</b>		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.	
<b>11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA</b> (ajakava võib muutuda olenevalt)		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. □	
		DP algatamine	23. nädal 2024
		DP lahenduse koostamine	24.–40. nädal 2024
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	50. nädal 2024
		DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva

Lisa 2  
Saaremaa Vallavalitsuse  
04.06.2024 korraldusele nr 2-3/587

detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).		enne
	DP korrigeerimine vajadusel	9. nädal 2025
	DP kehtestamine	11. nädal 2025