

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Võidu tn 22 detailplaneering Hõlmab Võidu tn 22 (katastritunnus 55001:008:0020) katastriüksust Orissaare alevikus Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-24-030
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: EstNor Arendus OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine kuni kahekorruselise korterelamu ehitamiseks. Detailplaneeringu nimetus on Võidu tn 22 detailplaneering. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,5 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneering on kooskõlas kehtiva Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringuga.
4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: elamumaa 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 Orissaare Vallavolikogu 21. detsembri 2009. a otsusega nr 13. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 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 vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
6. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntimist ei planeerita. KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. Katastriüksuse sihtotstarve võib jääda samaks (elamumaa 100%). Lähiaadress võib jääda Võidu tn 22. LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, lisaks käsitleda kuni 0-60 m ² ehitisealuse pinnaga hooneid. LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: maksimaalne ehitisealune pind määrata planeeringuga. KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga. HOONETE KORRUSELISUS: maksimaalne korruselisus 2. HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga.

HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.
HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE $\pm 0.00/$ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine.
KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: katusekalded, hoonestusala, välisviimistlus, suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete kõrgus jms määrata detailplaneeringuga. Juhtida tähelepanu, et need vastaksid kaasaegse arhitektuurse lahendusele – 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.
KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga. Piirde kavandamisel eelistada haljaspiiret.
EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.
LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.
SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.
KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: -
JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavate Võidu ja Koidu tänavatelt. Servituutide vajadus puudub.
TEED: määrata planeeringuga. Juurdepääsutee planeerimisel Koidu tänavalt (tee nr 5500055) arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.
PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada oma katastriüksusel.
Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast haljastusest ning planeeringulahenduse koostamisel arvestada väljakujunenud keskkonda ja miljööd. Planeeringuga näha ette olemasolevat keskkonda väärtustav terviklahendus, säilitades võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning täiendades seda. Inventeerida ja hinnata krundil olemasolev haljastus, kaaludes sealhulgas ala tulevast kasutust, kasvutingimusi ning sobivust keskkonda. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Lahenduse koostamisel ja tingimuste seadmisel lähtuda üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastusega osa. Staadionipoolne kõrghaljastusega puhverala säilitada. Kortere lamu õueala kavandada kaasaegsete ruumielementidega ning funktsionaalne (viibimiskohad, mänguala, jms) ja esteetiline. Sätestada, et uushaljastuse kavandamisel tuleb arvestada taimede sobivust piirkonda. Võidu tänava äärse piirdena eelistada lehtpõõsahekki ja/või muud piirkonnale omast lahendust. Parklaala(d) liigendada või piiritleda haljastusega. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega.
Planeeritavale alale kavandada ka ala, kuhu tuleb mänguväljak jms korterelamute jaoks oluline taristu/avalik ala.
JÄÄTMEKÄITLUS: jäätmekäitluse korraldamisel lähtuda kehtivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmekäitlusega seonduv kajastada põhijoonisel ja kirjeldada seletuskirjas. Kavandada katastriüksuse kohta üks prügimaja/konteineriplats, mille mahu kavandamisel arvesse võtta, et see mahutaks kuni 5 jäätmeliigi konteinereid – tagatud peab olema juurdepääs

	<p>jäätmeveokiga (arvesse võtta, et parkimiskohad ei segaks juurdepääsu) ja piisav manööverdusruum. Tagatud peab olema jäätmete liigiti kogumine nii ehitustegevuse käigus kui ka katastriüksuse kasutuselevõtul.</p> <p>MUU: looduskaitseks kitsendused puuduvad. Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub katastriüksus väärtuslikul maastikul. Detailplaneeringu koostamisel arvestada väärtusliku maastiku kasutamise tingimustega.</p>														
<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>VEEVARUSTUS: veevarustus lahendada ühisveevärgi baasil. Liitumistingimused annab Kuressaare Veevärk AS. Katastriüksusel olev salvkaev likvideerida.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: kanalisatsioon lahendada ühiskanalisatsiooni baasil. Liitumistingimused annab Kuressaare Veevärk AS. Põhjavesi on nõrgalt kaitstud.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: sademeveed juhtida katastriüksuse piires pinnasesse, parkimisplatsil kasutada vett läbilaskvaid materjale. Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, sidevarustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mis lisada planeeringu lahendusele.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SOOJARVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p>														
<p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px;"></td> <td>Koostöö</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Päästeamet</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kaasamine</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>AS Kuressaare Veevärk</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Läheduses asuvad ja naaberkatastriüksused: Kuivastu mnt 24a (katastritunnus 55001:008:0366), Võidu tn 20 (katastritunnus 55001:008:0113), Võidu tn 15 (katastritunnus 55001:008:0099), Võidu tn 17 (katastritunnus 55001:008:0046), Võidu tn 19 (katastritunnus 55001:008:0200), Võidu tn 21 (katastritunnus 55001:008:0290), Võidu tn 23a (katastritunnus 55001:001:0994), Võidu tn 24 (katastritunnus 55001:008:0298), Koidu tn 4 (katastritunnus 55001:008:0155), Koidu tn 2 (katastritunnus 55001:008:0261), Koidu tn 2a (katastritunnus 55001:008:0260), Võidu tänav (katastritunnus 55001:008:0372), Koidu tänav L1 (katastritunnus 55001:008:0381), Koidu tänav L2 (katastritunnus 55001:008:0382).</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>		Koostöö	+	Päästeamet		Kaasamine	+	Elektrilevi OÜ	+	AS Kuressaare Veevärk	+	Läheduses asuvad ja naaberkatastriüksused: Kuivastu mnt 24a (katastritunnus 55001:008:0366), Võidu tn 20 (katastritunnus 55001:008:0113), Võidu tn 15 (katastritunnus 55001:008:0099), Võidu tn 17 (katastritunnus 55001:008:0046), Võidu tn 19 (katastritunnus 55001:008:0200), Võidu tn 21 (katastritunnus 55001:008:0290), Võidu tn 23a (katastritunnus 55001:001:0994), Võidu tn 24 (katastritunnus 55001:008:0298), Koidu tn 4 (katastritunnus 55001:008:0155), Koidu tn 2 (katastritunnus 55001:008:0261), Koidu tn 2a (katastritunnus 55001:008:0260), Võidu tänav (katastritunnus 55001:008:0372), Koidu tänav L1 (katastritunnus 55001:008:0381), Koidu tänav L2 (katastritunnus 55001:008:0382).	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
	Koostöö														
+	Päästeamet														
	Kaasamine														
+	Elektrilevi OÜ														
+	AS Kuressaare Veevärk														
+	Läheduses asuvad ja naaberkatastriüksused: Kuivastu mnt 24a (katastritunnus 55001:008:0366), Võidu tn 20 (katastritunnus 55001:008:0113), Võidu tn 15 (katastritunnus 55001:008:0099), Võidu tn 17 (katastritunnus 55001:008:0046), Võidu tn 19 (katastritunnus 55001:008:0200), Võidu tn 21 (katastritunnus 55001:008:0290), Võidu tn 23a (katastritunnus 55001:001:0994), Võidu tn 24 (katastritunnus 55001:008:0298), Koidu tn 4 (katastritunnus 55001:008:0155), Koidu tn 2 (katastritunnus 55001:008:0261), Koidu tn 2a (katastritunnus 55001:008:0260), Võidu tänav (katastritunnus 55001:008:0372), Koidu tänav L1 (katastritunnus 55001:008:0381), Koidu tänav L2 (katastritunnus 55001:008:0382).														
+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)														
<p>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</p>	<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>														

	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.	
	Detailplaneeringu joonised koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile. Detailplaneeringu kehtestatavad kihid tuleb vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”	
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.	
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:	
	+ SELETUSKIRI	
	+ ASENDISKEEM	
	+ TUGIJOONIS: geodeetisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	
	+ PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis + kontaktvööndi joonis	
	+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS	
	+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus	
10. PLANEERINGU ESITAMINE	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.	
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJA-KAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
	DP algatamine	03. nädal 2025
	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	04. nädal - 21. nädal 2025
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	29. nädal 2025
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	40. nädal 2025
	DP kehtestamine	42. nädal 2025
Lähteseisukohad on aluseks detailplaneeringu lahenduse koostamiseks, kuid vallavalitsusega kokkuleppel võib planeeringulahendus mõningal määral erineda lähteseisukohtades toodust ja detailplaneeringu algatamisel väljastatud lähteseisukohtade muutmine vajalik ei ole.		