

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Ravila tn 2a detailplaneering Hõlmab Kuressaare linnas Ravila tn 2a (katastritunnus 34901:010:0349) ja osaliselt Aia tn 25 (katastritunnus 34901:010:0142). Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-24-002
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Kuressaare Haigla Sihtasutus ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: eesmärk on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 0,4 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: ei vasta Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule, detailplaneeringuga muudetakse kaubandus-teenindusala juhtotstarbega ala asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbeks. Tuua välja üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused. Detailplaneeringu koosseisu lisada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus
4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Ravila tn 2a ärimaa 100%, Aia tn 25 ühiskondlike ehitiste maa 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“. Päästeameti xx.xx.2024 kiri nr xxx Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi xx.xx.2023 kiri nr xxx Keskkonnaameti xx.xx.2023 kiri nr xxx Transpordiameti xx.xx.2024 kiri nr xxx Muinsuskaitseameti xx.xx.2024 kiri nr xxx 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. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: Ravila tn 2a ja Aia tn 25 katastrüksused liidetakse. KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE JA KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. Lubatud katastrüksuse sihtotstarve

NÕUDED	<p>on ühiskondlike ehitiste maa.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: 1 haigla hoone ja vajadusel 1 abihoone, planeerida ühendus olemasoleva haiglaga.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: kuni 4 korrust</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga, lähtuda võiks praeguse perearstikeskuse hoone osast, et tekitada telgsümmeetriline juurdeehitus, aga hea lahenduse korral lubatud ka erisused.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ± 0.00/ sokli kõrgus: määrata planeeringuga</p> <p>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED: määrata planeeringuga</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: planeerimisel lähtuda sobivusest olemasoleva haiglaga, eelistatult perearstikeskuse hooneosaga sarnane.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga</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 EHITUSJONED: ---</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: määrata planeeringuga. Uut avaliku tänavat eskiisil kuvatud trajektooriga normide kohaselt planeerida ei ole mõistlik. Vajadusel saaks uus tänava koridor paikneda krundi paremas servas Aia tn 29 ja 29a piiril. Sellisena saaks ka jalgteed ja sõidutee ühte siduda. Täpsustada uue avaliku tänava rajamise vajalikkust. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju piirkonna tänavatele ning teostada kavandatavate ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Selleks kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).</p> <p>TEED: Juurdepääsuteede planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: parkimine ja juurdepääs lahendada kahe kinnistu alal korraga (praeguse haigla ja juurdeehituse osa). Käsitleda elektriautode laadimine.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: planeerida ka sobivad väikevormid (pingid prügikastid ja välisvalgustid). Detailplaneeringus kajastada haljastuse ja heakorra tingimused seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Anda ülevaade alal olemasolevatest puittaimedest ning töötada välja planeeritava hoonestusega haakuv ja avalikku ruumi toetav üldine haljastuslahendus. Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud ruum koos kaasaegsete väliruumi elementidega (jalgratta parklad, puhkealad jms), järgides sealjuures universaalsidaini põhimõtteid. Uushaljastuse kavandamisel eelistada piirkonda sobituvaid puu- ja põõsaliike. Seada kohustuseks haljastus- ja väliruumilahenduse esitamine koos hoone(te) ehitusprojektiga.</p>
---------------	--

	JÄÄTMEKÄITLUS: määrata planeeringuga MUUD TINGIMUSED: Käsitleda puuetega inimeste juurdepääs ja kuritegevuseriski maandamine							
7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	Esitada tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). VEEVARUSTUS: määrata planeeringuga. REOVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga VÄLISVALGUSTUS: määrata planeeringuga							
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr><td>+ Päästeamet</td></tr> <tr><td>+ Transpordiamet</td></tr> <tr><td>+ Keskkonnaamet</td></tr> <tr><td>+ Muinsuskaitseamet</td></tr> <tr><td>+ Regionaal- ja Põllumajandusministeerium</td></tr> <tr><td>+ Katastriüksused: Ravila tn 3 (34901:010:0141), Ravila tn 1 (34901:001:0097), Ravila tn 1b (34901:001:0098), Aia tn 29a (34901:001:0170), Ravila tn 1a (34901:001:0230)</td></tr> <tr><td>+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td></tr> </table>	+ Päästeamet	+ Transpordiamet	+ Keskkonnaamet	+ Muinsuskaitseamet	+ Regionaal- ja Põllumajandusministeerium	+ Katastriüksused: Ravila tn 3 (34901:010:0141), Ravila tn 1 (34901:001:0097), Ravila tn 1b (34901:001:0098), Aia tn 29a (34901:001:0170), Ravila tn 1a (34901:001:0230)	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+ Päästeamet								
+ Transpordiamet								
+ Keskkonnaamet								
+ Muinsuskaitseamet								
+ Regionaal- ja Põllumajandusministeerium								
+ Katastriüksused: Ravila tn 3 (34901:010:0141), Ravila tn 1 (34901:001:0097), Ravila tn 1b (34901:001:0098), Aia tn 29a (34901:001:0170), Ravila tn 1a (34901:001:0230)								
+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)								
9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	<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 planeerimiseseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</p> <p>Planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Lisaks kirjeldada planeeringulahenduse vastavust alal kehtivale üldplaneeringule.</p> <p>Planeeringu joonised koostada litsentseeritud geodeedi poolt ajakohasele geodeetilisele alusplaanile kõrgussüsteemis EH 2000. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 „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 +</td></tr> </table>	+ SELETUSKIRI	+ ASUKOHASKEEM	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	+ PÕHIJOONIS + tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis +			
+ 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 võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
		DP algatamine	9. nädal 2024
		DP eskiislahenduse koostamine	10.–27. nädal 2024
		DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP lahenduse täpsustamine	25.–26. nädal 2024
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	44. nädal 2024
		DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	2.–3 nädal 2025
		DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	13. nädal 2025	