

EELNÕU

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Võidu tn 39 detailplaneering Hõlmab Võidu tn 39 (katastritunnus 71401:001:0355) katastriüksust Orissaare alevikus Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-25-015
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Saaremaa Vallavalitsus ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks ja üldplaneeringukohase maakasutuse juhtotstarbe muutmise osaliselt väikeelamumaaiks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,5 ha. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas.
4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: 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 Orissaare valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud 21.12.2009 Orissaare Vallavolikogu 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“. Maa- ja Ruumiameti xx.07.2025 kiri nr xx. Keskkonnaameti xx.07.2025 kiri nr xx. Päästeamet xx.07.2025 kiri nr xx. 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 NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kaks elamumaa krunti. Krundi normaalsuurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1500 m ² , minimaalne 1000 m ² . KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: kaks elamumaa 100% sihtotstarbega katastriüksust. Lähiaadressideks määrata Võidu tn 39 ja Võidu tn 39a. LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, s.h 0-60 m ² hooned.

EELNÕU

	<p>Kruntidele näha ette sarnaste ehitusmahtudega 1-2 korruselised elamud ning abihooned.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. Ehitusõiguse kavandamisel võtta aluseks üldplaneeringus välja toodud 250 m² (ehitusõiguse alla võiksid kuuluda ehitusteatise ja -loa kohustuslikud hooned). Lisaks nendele on lubatud veel 3 vaba ehitustegevusega (0-20 m² ja alla 5 m kõrge) hoone püstitamine.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga. Hoonestusalad määrata kompaktsed, võimalikult palju säilitada kõrghaljastust.</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: määrata planeeringuga. Elamud projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.</p> <p>Katusekalded, välisviimistlus, suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitisealune pind jms määrata detailplaneeringuga vastavalt üldplaneeringu tingimustele.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga. Piirete kõrgus kuni 1,6 m.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJOONED: määrata planeeringuga. Detailplaneeringus määrata ka tänava äärsele katastriüksuse hoonetele ehitusjoon.</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: tagada juurdepääs katastriüksusele avalikult teelt. Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Võidu tänavalt (tee nr 5500051).</p> <p>TEED: juurdepääsuteed planeerida kohalikult teelt Võidu tänav arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Juurdepääs tagumisele katastriüksusele määrata servituudiga ja tee asukoht katastriüksuse põhjapoolsest küljest.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada omal katastriüksusel vastavalt kehtivatele normidele.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: määrata planeeringuga. Detailplaneeringus anda ülevaade olemasolevast taimestikust. Planeeringuga näha ette väljakujunenud keskkonda ja miljööd väärtustav terviklahendus, säilitades maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Lahenduse koostamisel ja tingimuste seadmisel lähtuda sellest, et hoonestatud ja</p>
--	--

EELNÕU

	<p>kõvakattega alad kruntidel ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastusega osa. Sätestada, et enne hoonete projekteerimist tuleb hinnata krundil olev haljastus, arvestades ala tulevast kasutust, kasvutingimusi ja sobivust keskkonda, ning ehitusprojekti anda vastav lahendus. Samuti, et uushaljastuse kavandamisel tuleb arvestada taimede sobivust piirkonda. Võidu tänava äärsed piiridena eelistada lehtpõõsahekki ja/või muud piirkonnale omast lahendust.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: jäätmekäitus lahendada lähtuvalt kehivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast. Tagatud peab olema ehitusjäätmete liigiti kogumine ehitustegevuse käigus ja olmejäätmete liigiti kogumine ja korraldatud jäätmeveoga liitumine katastriüksuste kasutuselevõtul. Soovitav kompostida biolagunevad jäätmed katastriüksusel kohapeal. Katastriüksustel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringsest tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad katastriüksusel suuremast teest eemal tupiktee lõpus.</p> <p>MUU: looduskaitse kitsendused puuduvad. Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub väärtuslikul maastikul.</p> <p>Kuna Võidu tn poolne osa krundist on kehtivas üldplaneeringuga roheala, siis tuleks detailplaneeringuga määrata tingimuseks säilitada maksimaalselt kõrghaljastust.</p>																
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<p>VEEVARUSTUS: veevarustus lahendada liitumistega ühisveevärgiga, liitumistingimused AS Kuressaare Veevärk.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: kanalisatsioon lahendada liitumistega ühiskanalisatsiooniga, liitumistingimused AS Kuressaare Veevärk.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> <p>MUU: tehnovõrgud ja rajatised - ühisveevarustus, ühiskanalisatsioon, lokaalküte, maa-alused, tehnovõrgud. Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise ja liikluskorralduse lahendused. Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete lahendus, elektrivarustus, sidevarustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele. Vee ja kanali liitumisel Võidu tänaval, taastada katend terves ristlõike laiuses</p>																
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table> <tr> <td></td><td>Koostöö</td></tr> <tr> <td>+</td><td>Keskkonnaamet</td></tr> <tr> <td>+</td><td>Päästeamet</td></tr> <tr> <td></td><td>Kaasamine</td></tr> <tr> <td>+</td><td>Maa- ja Ruumiamet</td></tr> <tr> <td>+</td><td>Elektrilevi OÜ</td></tr> <tr> <td>+</td><td>AS Kuressaare Veevärk</td></tr> <tr> <td>+</td><td>Läheduses asuvad ja naaberkatastriüksused: Võidu tänav (katastritunnus 55001:008:0372), Võidu tn 37 (katastritunnus 55001:008:0066), Võidu tn</td></tr> </table>		Koostöö	+	Keskkonnaamet	+	Päästeamet		Kaasamine	+	Maa- ja Ruumiamet	+	Elektrilevi OÜ	+	AS Kuressaare Veevärk	+	Läheduses asuvad ja naaberkatastriüksused: Võidu tänav (katastritunnus 55001:008:0372), Võidu tn 37 (katastritunnus 55001:008:0066), Võidu tn
	Koostöö																
+	Keskkonnaamet																
+	Päästeamet																
	Kaasamine																
+	Maa- ja Ruumiamet																
+	Elektrilevi OÜ																
+	AS Kuressaare Veevärk																
+	Läheduses asuvad ja naaberkatastriüksused: Võidu tänav (katastritunnus 55001:008:0372), Võidu tn 37 (katastritunnus 55001:008:0066), Võidu tn																

EELNÕU

		37a (katastritunnus 71401:001:0415), Võidu tn 35 (katastritunnus 55001:008:0011), Võidu tn 29 (katastritunnus 71401:001:4286), Aia tn 6b (katastritunnus 71401:001:4285), Aia tn 6a (katastritunnus 55001:008:0037), Võidu tn 41 (katastritunnus 71401:001:0062), Võidu tn 50 (katastritunnus 55001:008:0009), Võidu tn 48 (katastritunnus 55001:008:0294) ja Võidu tn 46 (katastritunnus 55001:008:0201).
	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE		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 vastavust alal kehtivale üldplaneeringule.
		Detailplaneeringu joonised tuleb koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud ajakohasele geodeetilisele alusplaanile. Vastuvõtmise hetkeks peab planeering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
		Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.
		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:
	+	SELETUSKIRI
	+	ASENDISKEEM
	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel 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 paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis.
	+	AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
	+	KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalsel kandjal pdf ja dwg formaadis.
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJA-KAVA (ajakava võib		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.
	DP algatamine	35. nädal 2025
	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	36. - 52. nädal 2025

EELNÕU

muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	08. – 10. nädal 2026
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	25. nädal 2026
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	31. - 32. nädal 2026
	DP esitamine heakskiitmiseks Regionaal-ja Põllumajandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	51. nädal 2026
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.		