

EELNÕU

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Ranna pst 23 ja 25 detailplaneering Hõlmab Ranna pst 23 (katastritunnus 55001:008:0313) ja Ranna pst 25 (katastritunnus 55001:008:0314) katastriüksuseid ning Ranna pst 25 katastriüksusega piirnevat mereala Orissaare alevikus Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-24-011
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Shethia Grupp OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: Ranna pst 23 ja 25 katastriüksustele ehitusõiguse määramine puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks, üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine ärimaaks, supelranna ala määramine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 2,2 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringut juhtotstarbe muutmise osas ärimaaks, supelranna ala määramise osas, ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas.
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: Ranna pst 23 ärimaa 100% ja Ranna pst 25 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 sisemaa üldplaneering kehtestatud 21. detsembri 2009.a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 13. Ranna pst 15 katastriüksuse detailplaneering, kehtestatud 18. juuni 2013.a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 176. 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“. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi xx.04.2024 kiri nr xx Keskonnaameti xx.04.2024 kiri nr xx Transpordiameti xx.04.2024 kiri nr xx Päästeameti xx.04.2024 kiri nr xx Maa-ameti xx.04.2024 kiri nr xx Politse- ja Piirivalveameti xx.04.2024 kiri nr xx Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse xx.04.2024 kiri nr xx Muinsuskaitseameti xx.04.2024 kiri nr xx kättesaadavad www.saaremaavald.ee
5. UURINGUD	Vajalik on kaasata ekspert, kelle pädevuses on hinnata planeeritud tegevuste mõju Väikeses väinas kaitstavatele elupaigatüüpidele ja lindudele. Kui

EELNÕU

	detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringu-lahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
6. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kahe katastriüksuse liitmine üheks katastriüksuseks.</p> <p>KRUNDI KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata ärimaa 100%.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, lisaks käsitleda kuni 0-60 m² ehitisealuse pindalaga hooned.</p> <p>Detailplaneeringu lahenduse koostamisel ranna ehituskeeluvööndisse uusi ehitisi mitte planeerida.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: maksimaalne ehitisealune pind määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga.</p> <p>Põhjustada ranna ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust tulenevalt looduskaitseaduse § 40 ja § 34. Käsitleda supelranda.</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: hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - 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. Katusekalded, välisviimistlus, suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitisealune pind, määrata hoonestusala jne detailplaneeringuga.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: piirdeaedade kavandamisel on lubatud piirkonnale iseloomulikud kiviaiad ning eesti taluarhitektuurile omased lattaiaid. PiirDED ei tohi takistada kallasrajal liikumist.</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: juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Ranna puisteelt.</p> <p>Planeeringuga tagada alalt avalik juurdepääs kallasrajal, kuna kavandatakse avalikkusele suunatud funktsiooniga ehitisi ja rannaala.</p> <p>TEED: määrata planeeringuga.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada oma kinnistul ning tänaval parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.</p> <p>Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus anda ülevaade ala olemasolevast taimestikust ja haljastusest ning ehitiste kavandamisel arvestada olemasoleva maastikulise situatsiooniga. Planeeringuga näha ette olemasolevat keskkonda ja miljööd arvestav terviklahendus, säilitades puistu planeeringuala</p>

EELNÕU

	<p>lõunaosas ning kavandades mitmekesise, haljastusega (nii kõrg- kui madalhaljastus) liigendatud ja kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele vastava väliruumi. Detailplaneeringus kajastada haljastuse ja heakorra põhimõtted seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Näidata ja kirjeldada raiete vajadus ja viidata raiekorrale. Sätestada, et uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Parklaalad liigendada või piiritleda haljastusega. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega (haljastus, kraavid, nõvad, vastavad katendid jms).</p> <p>Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub planeeringuala väärtuslikul maastikul ja maakonnaplaneeringu lisa 12. "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ka rohevõrgustikus. Muud looduskaitsekitseid kitsendused kinnistutel puuduvad. Kuna planeeringuga kavandatakse tegevust ka Väikese väina hoiualal ja samadesse piiridesse jääva Natura 2000 võrgustiku Väinamere linnualal ning Väikese väina looduslal, siis tuleb käsitleda ka nende kaitse-eeskirjast tulevaid tingimusi.</p> <p>Kirjeldada ka looduskaitsealadest tulenevad erisused, mille alusel ei ole supelranna alal rajatiste kavandamiseks ehituskeeluvööndit vähendatud.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: Kavandada üldkasutatavatel aladel (mänguväljak, parkla jne) jäätmete liigiti kogumise lahendused. Jäätmemaja või aediku kavandamisel lähtuda sellest, et see mahutaks tulevikus vähemalt nelja jäätmeliigi konteinerid. Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringelt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed tuleb maksimaalselt koguda liigiti ning suunata korduskasutusse või taaskasutusse.</p>																				
<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>VEEVARUSTUS: kinnistul ühisveevärk olemas. Veevarustus lahendada olemasoleva baasil. Veeülitumised lahendada vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: kinnistul kanalisatsioon olemas. Kanalisatsioon lahendada olemasoleva baasil. Kanalisatsiooniliitumised lahendada vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga.</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"> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Regionaal- ja Põllumajandusministeerium</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Transpordiamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Päästeamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Maa-amet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Politse- ja Piirivalveamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Muinsuskaitseamet</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>Elektrilevi OÜ</td> </tr> </table>			+	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium	+	Keskkonnaamet	+	Transpordiamet	+	Päästeamet	+	Maa-amet	+	Politse- ja Piirivalveamet	+	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	+	Muinsuskaitseamet	+	Elektrilevi OÜ
+	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium																				
+	Keskkonnaamet																				
+	Transpordiamet																				
+	Päästeamet																				
+	Maa-amet																				
+	Politse- ja Piirivalveamet																				
+	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus																				
+	Muinsuskaitseamet																				
+	Elektrilevi OÜ																				

EELNÕU

	+ AS Kuressaare Veevärk
	+ Naaberkatastriüksused: Ranna pst 19 (katastritunnus 55001:008:0027), Ranna puiestee (katastritunnus 71401:001:0253), 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L1 (katastritunnus 55001:006:0462) ja Kuivastu mnt 43 (katastritunnus 55001:001:0893), lisaks Ranna pst 14 (katastritunnus 55001:008:0279), Kuivastu mnt 41a (katastritunnus 55001:008:0159), Kuivastu mnt 42 (katastritunnus 55001:008:0167), Kuuse põik 4 (katastritunnus 71401:001:1482), Kuivastu mnt 43 (katastritunnus 55001:001:0893) ja 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L9 (katastritunnus 55001:008:0347)
	+ 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 koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile. Detailplaneeringu kehtestatavad kihid tuleb vormistada vastavalt määrusele „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
	Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.
	DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:
	+ SELETUSKIRI
	+ ASENDISKEEM
	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnoõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega
	+ PÕHIJOONIS + tehnoõrkude 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. PLANEERINGU	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.

EELNÕU

TAV ESI- ALGNE AJA- KAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	DP algatamine	21. nädal 2024
	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	22. - 39. nädal 2024
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP lahenduse täpsustamine	47. - 49. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	13. nädal 2025
	Ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile	30 päeva
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	21. - 22. nädal 2025
	DP esitamine heakskiitmiseks Põllumajandus- ja Regionaalministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	37. nädal 2025