

EELNÕU

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kuuse tn 1 detailplaneering Hõlmab Kuuse tn 1 (katastritunnus 71401:001:1479) katastriüksust Orissaare alevikus Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-25-009
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: Trajali OÜ ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksuse jagamine ärimaa ja elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine ridaelamu ehitamiseks ja üldplaneeringukohase maakasutuste juhtotstarbe muutmine osaliselt väikeelamumaaks. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 0,4 ha. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas.
4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: ärimaa 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. Kuivastu mnt 44 detailplaneering, kehtestatud 28.11.2019 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/110. 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.03.2025 kiri nr xx. Keskkonnaameti xx.03.2025 kiri nr xx. Transpordiameti xx.03.2025 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. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: elamumaa ja ärimaa kruntideks. Detailplaneeringus põhjendada üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise vajadust ning analüüsida ridaelamu sobivust olemasolevate üksikelamute piirkonnas. KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: määrata planeeringuga. Uuteks lähiaadressideks määrata Kuuse tn 1 (kavandatavale ridaelamule) ja Kuuse tn 1a (ärihoonele).

EELNÕU

<p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, s.h 0-60 m² hooned.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. Vastavalt üldplaneeringule on lubatud ehitisealune pind krundil 250 m². Üldplaneeringus on välja toodud ka, et kui kavandatakse tavapärasest olulisemalt erinevat hoone ehitisealust pinda, lahendatakse küsimus läbi detailplaneeringu. Seega palun lisada detailplaneeringusse ka olemasoleva piirkonna hoonestuse analüüs ja ridaelamu sobivus antud piirkonda. Detailplaneeringuga määrata ka ehitusjoon.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga.</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: katusekalded, hoonestusala, välisviimistlus, suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete kõrgus jms määrata detailplaneeringuga. Silmas tuleb pidada, 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.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga. Piirde kavandamisel eelistada haljaspiiret.</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga.</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga.</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: -</p> <p>JUURDEPÄASUD KRUNTIDELE: juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Tumala - Orissaare - Väikese väina tee tugimaanteelt (tee nr 75), edasi munitsipaalomandis Kuuse tänav (katastritunnus 71401:001:1484) transpordimaalt.</p> <p>Juurdepääsu tagamiseks ja tehovõrkude kasutamiseks määrata vajalikud kitsendused ja servituudid.</p> <p>TEED: juurdepääsuteede planeerimisel kohalikult teelt Kuuse tänav arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Teel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.</p> <p>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. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastada seletuskirjas ning haljastuse põhimõtteline lahendus põhijoonisel. Lahenduse koostamisel ja tingimuste seadmisel lähtuda üldpõhimõttest, et</p>

EELNÕU

	<p>kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastusega osa. Kuivastu maantee poolne kõrghaljastusega puhverala säilitada. Sätetada, et uushaljastuse kavandamisel tuleb arvestada taimede sobivust piirkonda. Krundi piiiretena eelistada lehtpõõsahekki ja/või muud piirkonnale omast lahendust. Parklaala(d) liigendada või piiritleda haljastusega. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: jäätmekäitus lahendada lähtuvalt kehivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast. Tagatud peab olema jäätmete liigiti kogumine nii ehitustegevuse käigus kui ka kinnistu kasutuselevõtul. Ridaelamule kavandada ühine jäätmete kogumise plats/maja. Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringiselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile. Kirjeldada jäätmekäitlusega seonduv seletuskirjas ning näidata liigiti kogumise asukoht (Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja §5 kirjeldatud nõuetele vastav) põhijoonisel.</p> <p>MUU: looduskaitse kitsendused puuduvad. Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringu kaardi kohaselt rohekoridoris. Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub väärtuslikul maastikul.</p>																		
<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<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: planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused.</p> <p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.</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>Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td>Transpordiamet</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>Maa- ja Ruumiamet</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: 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L9 (katastritunnus 55001:008:0347), Kuivastu mnt 48 (katastritunnus 55001:008:0015), Kuuse tn 3 (katastritunnus 71401:001:3612), Kuuse tänav L2 (katastritunnus 71401:001:3603), Kuuse tänav (katastritunnus 71401:001:1484), 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina</td> </tr> </table>		Koostöö	+	Keskkonnaamet	+	Transpordiamet	+	Päästeamet		Kaasamine	+	Maa- ja Ruumiamet	+	Elektrilevi OÜ	+	AS Kuressaare Veevärk	+	Läheduses asuvad ja naaberkatastriüksused: 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L9 (katastritunnus 55001:008:0347), Kuivastu mnt 48 (katastritunnus 55001:008:0015), Kuuse tn 3 (katastritunnus 71401:001:3612), Kuuse tänav L2 (katastritunnus 71401:001:3603), Kuuse tänav (katastritunnus 71401:001:1484), 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina
	Koostöö																		
+	Keskkonnaamet																		
+	Transpordiamet																		
+	Päästeamet																		
	Kaasamine																		
+	Maa- ja Ruumiamet																		
+	Elektrilevi OÜ																		
+	AS Kuressaare Veevärk																		
+	Läheduses asuvad ja naaberkatastriüksused: 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L9 (katastritunnus 55001:008:0347), Kuivastu mnt 48 (katastritunnus 55001:008:0015), Kuuse tn 3 (katastritunnus 71401:001:3612), Kuuse tänav L2 (katastritunnus 71401:001:3603), Kuuse tänav (katastritunnus 71401:001:1484), 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina																		

EELNÕU

	tee L1 (katastritunnus 55001:006:0462), Kuivastu mnt 45 (katastritunnus 55001:001:0621), Liiva (katastritunnus 55001:008:0016), Kuuse põik 3 (katastritunnus 71401:001:1481), Kuuse põik 2 (katastritunnus 71401:001:1480) ja Kuivastu mnt 43a (katastritunnus 55001:001:0894)	
	+ 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: 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	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
	DP algatamine	21. nädal 2025
	DP eskiislahenduse lahenduse koostamine	22. nädal 2025 - 38. nädal 2025
	DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne

EELNÕU

detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	DP lahenduse täpsustamine	46. – 48. nädal 2025
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	09. nädal 2026
	DP avalikustamine	30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	17. - 18. nädal 2026
	DP esitamine heakskiitmiseks Regionaal-ja Põllumajandusministeeriumile	60 päeva
	DP kehtestamine	35. nädal 2026
Lähteseisukohad on aluseks detailplaneeringu lahenduse koostamiseks, kuid vallavalitsusega kokkuleppel võib planeeringulahendus mõningal määral erineda lähteseisukohtades toodust ja detailplaneeringu algatamisel väljastatud lähteseisukohtade muutmise vajalik ei ole.		