

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneering Planeeringu nr Saaremaa vallas:
2. ALGATAJA	Huvitatud isik: AS Luksusjaht Algataja ja kehtestaja: Saaremaa Vallavolikogu Koostamise korraldaja Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: ehitusõiguse määramine kontori- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1,4 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: vastab üldplaneeringule juhtotstarbe osas, üldplaneeringut muutev ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas
4. PLANEERINGU LÄHTE-MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRÜÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: Roomassaare tee 5 katastrüüksus 100% ärimaa sihtotstarbega. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (edaspidi nimetatud <i>ühisplaneering</i>): <ol style="list-style-type: none"> 1. Juhtotstarve kaubandus-teenindusala 2. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. 3. Lubatud on ärimaa sihtotstarve. 4. Alal on lubatud tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD: Roomassaare tee 7 detailplaneering (kehtestatud 07.04.2009).
5. UURINGUD	Kui 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	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: kruntideks ei jaotata KRUNTIDE SIHTOTSTARBED: määrata vastavalt hoonete kasutusotstarbele, katastrüüksuse sihtotstarbeks jääb ärimaa. LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: 6 LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: 2500 m ²

KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga
HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga arvestades hoonete kasutusotstarvet.
HOONETE KORRUSELISUS: kuni 1
HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga arvestades lennuvälja piirangutega
HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.
HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ± 0.00 / sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.
KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: eelistada 0-15 kraadiseid ühekaldelisi katuseid
VÄLISVIIMISTLUS: hooned planeerida kaasaegse arhitektuuriga, välisviimistluses eelistada naturaalseid materjale: kivi, klaas, puit metall.
 Sadama ja lennuvälja lähinaabruses kujundada arhitektuurselt väärikas ja linnaruumi rikastav keskkond. Rikastada linnaruumi ning säilitada looduslikku rannikuala. Näha ette proportsionaalne suhe hoonestuse, haljastuse katete ja infrastruktuuri vahel. Planeerida hoonestuse paiknemine mere ja tee suhtes, määrata lubatud hoonete brutomaht ja hoonete kõrgus tulenevalt lennuvälja kaitsevööndist. Tõsta esile piirkonna parimad omadused (vaated) ja leida lahendused probleemidele (tuul). Hoonestuse paiknemisega tekitada erisuunalised vaated. Kujundada poolavalik ruum jalutamiseks krundi välisperimeetrile mere ääres. Hoonestuse paiknemine perimetraalne, et kaitsta ala tuulte eest.
 Leida lennujaama ja sadama naabrusest tingitud müra leevendavad lahendused.

KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: krundi piirile piirdeaedu mitte rajada.
EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.
LAMMUTATAVAD EHITISED: -
SERVITUUDIALAD: määrata vajadusel planeeringuga.
KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga.
JURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs Roomassaare teelt.
TÄNAVAD, TEED: Juurdepääsutee planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Näha ette alal sidus liikumine jalakäijatele. Ladude teenindamiseks näidata teenindava transpordi juurdepääs. Tagada pääs kallasrajale. Arvestada Transpordiameti seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks (Transpordiameti 29.12.2022 kiri nr 7.2-1/22/11090-4):

1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Lennuliiklusteeninduse AS-i poolt koostatud aeronavigatsioonilise ekspertiisiga.
2. Juurdepääs kavandada riigitee km 0,20 olemasoleva ristumiskoha kaudu.
3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
4. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Nõustume eskiisil esitatud hoonestusalaga, mis on kavandatud väljapoole tee kaitsevööndit (10 m sõiduraja välimisest servast), millega on tagatud normide kohane külgnähtavusala.
5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist

	<p>mitte ette näha. 6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurki (7x105 m) vastavalt juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).</p> <p>7. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.</p> <p>8. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.</p> <p>9. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.</p> <p>10. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnoajatis jms) kaugused riigitee kätte servast.</p> <p>11. Kasutada riikliku teeregistri (https://teeregister.mnt.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.</p> <p>12. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega ja lennuväljaga, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et riigitee ja lennuvälja omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.</p> <p>13. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.</p> <p>14. Detailplaneering ning kavandatavate hoonete ehitusprojektid tuleb vastavalt lennundusseaduse § 35 lg 2 ja lg 4 Transpordiametiga kooskõlastada.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivatele normidele. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Planeeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevee ärajuhtimise ja liikluskorralduse lahendused. Parkla liigendada haljastusega.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: Seletuskirjas kirjeldada haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid. Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud ruum (kõrghaljastus, erinevad istutused).</p>
<p>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</p>	<p>Esitada planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevee kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus). Tehnovõrkudega liitumised vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised lisada planeeringu lahendusele.</p>
<p>8. KOOSTÖÖ</p>	<p>+ Päästeamet</p>

JA KAASAMINE	+	Keskkonnaamet	
	+	Transpordiamet	
	+	Kuressaare Veevõrk	
	+	Elektrilevi	
	+	MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)	
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“	
		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.	
		DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:	
	+	SELETUSKIRI	
	+	ASENDISKEEM	
	+	TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	
	+	PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.	
	+	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	
	+	LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), 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 CD-l pdf ja dwg formaadis.	
11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetluseta-pide tegelikust ajakulust).		Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
		DP algatamine	8. nädal 2023
		DP eskiislahenduse koostamine	9.-18. nädal 2023
		DP eskiislahenduse avalikustamine	30 päeva+teavitamine 14 päeva enne
		DP lahenduse täpsustamine	27.-28. nädal 2023
		DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
		DP vastuvõtmine	34. nädal 2023
		DP avalikustamine	30 päeva+teavitamine 14 päeva enne
		DP korrigeerimine vajadusel	43.-44. nädal 2023
		DP esitamine heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile	60 päeva
		DP kehtestamine	4. nädal 2024