

| DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD | |
|--|---|
| 1. NIMETUS | Mihkli II detailplaneering Hõlmab Mihkli (katastritunnus 55001:001:0578) katastriüksust Kavandi külas Planeeringu nr Saaremaa vallas: DP-23-024 |
| 2. ALGATAJA | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVIDATUD ISIK: osühing VÄRKÄR ALGATAJA: Saaremaa Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus |
| 3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE | PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksuse jagamine tootmis- ja maatulundusmaa kruntideks, tootmishoonete, elamu, kõrvalhoonete ja tuulegeneraatorite ehitusõiguse planeerimine ning olemasolevate ehitiste seadustamine ning selleks üldplaneeringu muutmine korruselisuse ja piirinaabrile lähemale kui 5 m ehitamise osas. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: 6,63 ha. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Orissaare rannaala osaüldplaneeringut hoonete lubatud korruselisuse osas ja kinnistupiirile lähemale kui 5 meetri ehitamise osas. |
| 4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL | OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 100%. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub. ARVESTADA: Saare maakonnaplaneering 2030+. Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, kehtestatud 12. oktoobri 2005. a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 141. 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“. Mihkli kü detailplaneering, kehtestatud 15.02.2013 Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 165. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 31.08.2023 kiri nr 5-2/4439-2. Keskonnaameti 01.09.2023 kiri nr 5-2/4439-3. Reinu katastriüksuse omaniku 14.09.2023 kiri nr 5-2/4438-2. kättesaadavad www.saaremaavald.ee |
| 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. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED | TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: jaotamine kaheks krundiks. KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: krundil nr 1 tootmismaa ja krundil nr 2 maatulundusmaa. Krundile nr 2 (kus asuvad põhihooned) võiks jääda praegu kehtiv lähiaadress ehk Mihkli ja krundile nr 1 määrata uus lähiaadress (nt. Uue-Mihkli). LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: maatulundusmaa krundil 1 eluhoone ja kuni 5 abihoonet (ehitusloakohustuslikku). Planeerida |

| |
|--|
| <p>elamukompleks ja tootmishooned, kirjeldada olemasolevad ja planeeritavad hooned, s.h 0-60 m² hooned.</p> <p>Kuni kolm tuulegeneraatorit, kõrgusega maapinnast (koos alusehitisega) kuni 20 m, näidata ohuala. Detailplaneeringus täpsustada kavandatavate tuulegeneraatorite mudel, täpsustada müra tugevus ja levik ning visuaalse mõju ulatus. Kui tuulegeneraatorite paigaldamisega kaasnevad mõjud ulatuvad kinnistupiirist väljaspoole, on vajalik nende paigaldamiseks naabrite nõusolek.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: vastavalt üldplaneeringule eluhoonel kuni 500 m² ning kõrval- ja abihoonetel kuni 360 m². Tootmishoonetel määrata planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga.</p> <p>Planeerida tootmishoonetele vajalik hooldusala ja teenindusala, kirjeldada tootmisprotsess ja ala kasutus/teenindus. Seletuskirjas kirjeldada tootmisprotsessi võimalikku mõju ümbritsevale keskkonnale, müra, lõhn jm asjassepuutuv. Kirjeldada mõju levendavad meetmed.</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: hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Määrata lubatud ehitusõigus (eh alune pind, kõrgus, viimistlusmaterjalid, katusekalle) - tulenevalt üldplaneeringu tingimustest eelistada taluarhitektuuri. Tootmishoonetele planeerida ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused (lubatud eh alune pind, kõrgus, materjalid).</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: kirjeldada piirDED, piirete lubatud kõrgus maksimaalselt 1,6 m. Eelistada kiviaedu või puit lippaedu või looduses silmapaistmatuid metallpiirdeid. Kuna ala on taimestikuga kaetud, tuleb võimaldada ala läbimine väikeulukitele, mida on võimalik teha valides sobiv piirdeaed või piisava võrgusilma suurusega metallaed.</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: lahendada juurdepääs krundile ja kirjeldada liikumissuunad. Juurdepääs planeeringualale on avalikult Kavandi-Kuuse (5500003) teelt edasi mööda Ansumardi (katastritunnus 55001:001:0396) ja Reinu (katastritunnus 55001:001:0063) katastriüksustel kulgevat erateed. Juurdepääs tagada servituutidega.</p> <p>TEED: juurdepääsutee planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada kinnistu siseselt vastavalt kehtivatele normidele.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: detailplaneeringus anda haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted. Hoonete ja teede rajamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga, eelistades lagedamaid alasid, et säilitada olemasolevat</p> |
|--|

| | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|--|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | <p>piirkonnale omast puithaljastust. Detailplaneeringu seletuskirjas seada täpsemad tingimused kõrghaljastuse kaitseks ehitustegevusel ning leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks nii ehitustegevuse läbiviimisel kui ka ehitusjärgselt ala kasutamisel. Maksimaalses võimalikus ulatuses säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Keelatud on lageraie. Elamu projekteerimisel koostada eraldi haljastusprojekt. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasolevaga ning haljastuse rajamisel arvestada piirkonna looduskeskkonnale sobilike puu- ja põõsaliikidega. Näidata planeeringujoonisel Saare maakonnaplaneering 2030+ rohevõrgustik ja väärtuslik maastik.</p> <p>JÄÄTMEKÄITLUS: kinnistule tuleb tagada ligipääs prügiautole, mis tähendab piisava laiuse ja kõvakattega teed. Ehitustegevusel esitada tekkivate jäätmete kohta jäätmekava. Samuti on jäätmevaldaja kohustatud liituma korraldatud jäätmeveoga alates kohaliku omavalitsuse üksuse korraldatud jäätmeveo registreeringu kehtima hakkamisest.</p> | | | | | | | | | | |
| <p>7. INSENER- VÕRKUDE PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED</p> | <p>VEEVARUSTUS: lahendada olemasoleva puurkaevu baasil. REOVEE KANALISEERIMINE: vajalik on tagada reovee bioloogiline puhastamine enne juhtimist imbsüsteemi. SADEMEVEE KANALISEERIMINE: määrata planeeringuga. ELEKTRIVARUSTUS: määrata planeeringuga. SIDEVARUSTUS: määrata planeeringuga. SOOJAVARUSTUS: määrata planeeringuga.</p> | | | | | | | | | | |
| <p>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="434 1111 491 1146">+</td> <td data-bbox="491 1111 1497 1146">Regionaal- ja Põllumajandusministeerium</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1146 491 1182">+</td> <td data-bbox="491 1146 1497 1182">Päästeamet</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1182 491 1218">+</td> <td data-bbox="491 1182 1497 1218">Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1218 491 1406">+</td> <td data-bbox="491 1218 1497 1406">Naaberkatastriüksused: Karva-Mihkli (katastritunnus 55001:001:0577), Ansumardi (katastritunnus 55001:001:0396), Reinu (katastritunnus 55001:001:0063) ja Kannikese (katastritunnus 55001:001:0065). Juurdepääsutee osas: Ansumardi (katastritunnus 55001:001:0396) ja Reinu (katastritunnus 55001:001:0063).</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1406 491 1442">+</td> <td data-bbox="491 1406 1497 1442">MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table> | + | Regionaal- ja Põllumajandusministeerium | + | Päästeamet | + | Elektrilevi OÜ | + | Naaberkatastriüksused: Karva-Mihkli (katastritunnus 55001:001:0577), Ansumardi (katastritunnus 55001:001:0396), Reinu (katastritunnus 55001:001:0063) ja Kannikese (katastritunnus 55001:001:0065). Juurdepääsutee osas: Ansumardi (katastritunnus 55001:001:0396) ja Reinu (katastritunnus 55001:001:0063). | + | MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab) |
| + | Regionaal- ja Põllumajandusministeerium | | | | | | | | | | |
| + | Päästeamet | | | | | | | | | | |
| + | Elektrilevi OÜ | | | | | | | | | | |
| + | Naaberkatastriüksused: Karva-Mihkli (katastritunnus 55001:001:0577), Ansumardi (katastritunnus 55001:001:0396), Reinu (katastritunnus 55001:001:0063) ja Kannikese (katastritunnus 55001:001:0065). Juurdepääsutee osas: Ansumardi (katastritunnus 55001:001:0396) ja Reinu (katastritunnus 55001:001:0063). | | | | | | | | | | |
| + | MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab) | | | | | | | | | | |
| <p>9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="434 1451 491 1532"></td> <td data-bbox="491 1451 1497 1532">DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt www.saaremaavald.ee</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1532 491 1599"></td> <td data-bbox="491 1532 1497 1599">DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1599 491 1711"></td> <td data-bbox="491 1599 1497 1711">ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeeri</i>ja definitsioonile.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1711 491 1899"></td> <td data-bbox="491 1711 1497 1899">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.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1899 491 2040"></td> <td data-bbox="491 1899 1497 2040">Detailplaneeringu joonised koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile. Detailplaneeringu kehtestatavad kihid tuleb vormistada vastavalt määrusele „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”</td> </tr> </table> | | 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>planeeri</i> ja 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” |
| | 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>planeeri</i> ja 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 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 AJAKAVA (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust) | Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest. | |
| | DP algatamine | 43. nädal 2023 |
| | DP eskiislahenduse lahenduse koostamine | 44. nädal 2023 – 9. nädal 2024 |
| | DP eskiislahenduse avalikustamine | 30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne |
| | DP lahenduse täpsustamine | 17. – 19. nädal 2024 |
| | DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks | 30 päeva |
| | DP vastuvõtmine | 30. nädal 2024 |
| | DP avalikustamine | 30 päeva ja teavitamine 14 päeva enne |
| | DP korrigeerimine vajadusel | 39. - 40. nädal 2024 |
| | DP esitamine heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile | 60 päeva |
| DP kehtestamine | 51. nädal 2024 | |