



Orissaare vallas Põripõllu külas Kõrgemäe kinnistu detailplaneering

ALGATAMISE TAOTLUS

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas

E-mail: info@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus
Registrikood: 77000306

Huvitatud isik:

OÜ Autonoomne Saaremaa
Registrikood: 16688926

Tallinn, 2023

SISUKORD

SISUKORD	2
1. SISSEJUHATUS	3
2. ORISSAARE RANNAALA OSAÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	4
3. TAOTLETAVA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	6
4- ESKIISLAHENDUS.....	8

1. SISSEJUHATUS

Taotletav planeeringuala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Põripõllu külas. Ala külgneb põhjast Orissaare alevikuga, Orissaare lahest jääb planeeringuala ca 1,1 km kaugusele edelasse (vt Skeem 1).

Planeeringualasse jääb kinnistu:

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
<i>Kõrgemäe</i>	55001:006:0022	Maatulundusmaa 100%	4,63 ha



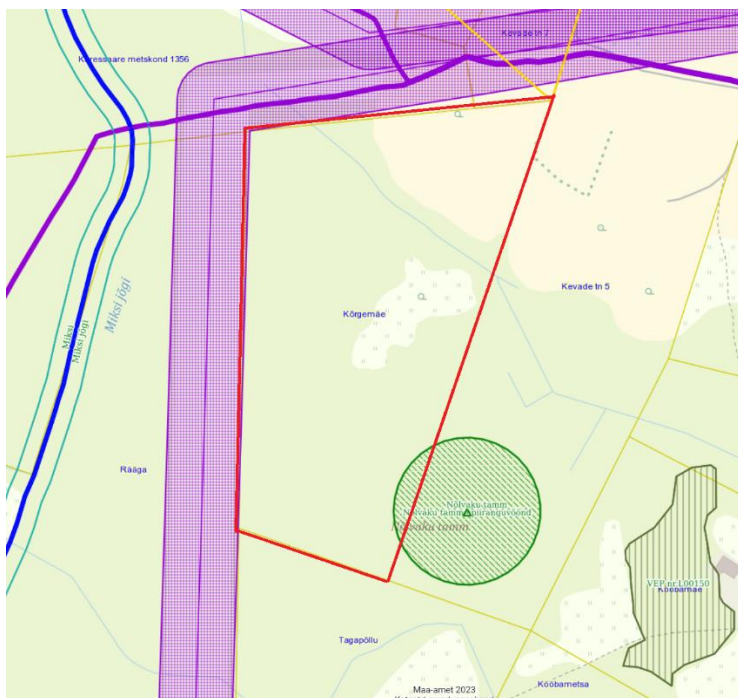
Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest, seisuga 14.07.2023. Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.

Planeeringuala piirneb põhjast *Kuressaare metskond 1356* (55001:001:0744, maatulundusmaa 100%), *Kevade tn 7* (71401:001:0760, maatulundusmaa 100%), idast *Kevade tn 5* (55001:006:0042, maatulundusmaa 100%), lõunast *Tagapõllu* (55001:006:0135, maatulundusmaa 100%) ning läänest *Rääga* (55001:006:0485, maatulundusmaa 100%) kinnistutega.

Kõrgemäe kinnistul ei asu ehtisregistreisse kantud hooneid, samuti ei ole sellele algatatud ega varem kehtestatud ühtegi detailplaneeringut.

Kõrgemäe kinnistule ulatuvad järgmised seadustest tulenevad kitsendused (allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus), vt Skeem 2:

- ◆ Elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiussega 50 m;
- ◆ Kaitstava looduse üksikobjekti- Nõlvaku tamm, piiranguvöönd R= 50 m.



Skeem 2. Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusest, seisuga 14.07.2023. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

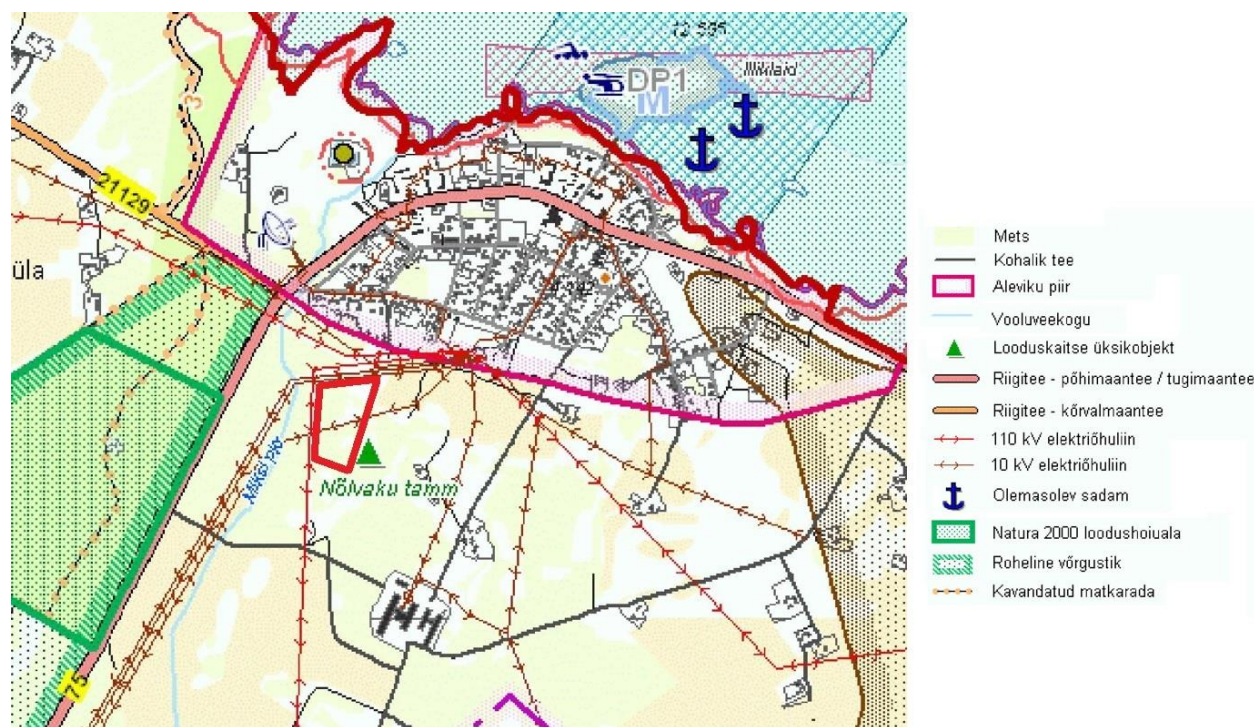
2. ORISSAARE RANNAALA OSAÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Taotletav planeeringuala paikneb kehtiva *Orissaare rannaala osaüldplaneeringu* (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.19.2005 otsusega nr 141) kohaselt *hajaasustusalal* metsamaal (vt Skeem 2).

Vastavalt kehtivale *Orissaare rannaala osaüldplaneeringu* seletuskirja ptk-le 9.1 *Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal*:

- ◆ Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine;
- ◆ Hoonete või hoonegruppide paigutusviisil ja elamute omavahelise kauguse määramisel tuleks eelkõige lähtuda antud paigas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuurist. Vältida tuleks osaüldplaneeringuga haaratavatele aladele ajalooliste külade asustusstruktuuri muutmist läbi väikeste kruntide moodustamise ning uute hoonete teineteisele lähedale ehitamist. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, tuleb seda teha läbi detailplaneeringu;

- ◆ Kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui käesoleva osaüldplaneeringuga või valla ehitusmäärusega pole määratud teisiti;
- ◆ minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m²;
- ◆ minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel;
- ◆ maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3;
- ◆ hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast;
- ◆ hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m²;
- ◆ piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;
- ◆ järgida eesti talurahva arhitektuuri;
- ◆ käesoleva osaüldplaneeringu alusel võib maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet. Maatulundusmaad peab saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllumundus, turismitalud, metsandus). Erandjuhtumil võib väiksemaks jagamine toimuda vaid detailplaneeringu alusel. Väiksemad krundid võivad moodustada alajaamade, pumplate, puhastusseadmete, liiklus alade jt tehniliste kommunikatsioonide jaoks.



Skeem 2. Väljavõte Orissaare rannaala osaüldplaneeringust, kus planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Taotletava planeeringuga soovitakse Kõrgemäe kinnistu jagada 4ks üksikelamumaa krundiks ning moodustatavatele kruntidele anda ehitusõigus üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks.

Taotletav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Orissaare rannaala osaüldplaneeringuga.

3. TAOTLETAVA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringulahendusega on ette nähtud *Kõrgemäe* kinnistu piiri, suuruse ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine. Planeeringuga on kinnistu ette nähtud jagada 4ks elamumaa krundiks.

Tabel 1. Planeeritud kruntide andmed

Plan. krundi pos nr	Plan. krundi suurus, m ²	Plan. krundi maakasutuse sihtotstarve
Krunt pos 1	10 011	EP 100%
Krunt pos 2	10 001	EP 100%
Krunt pos 3	10 001	EP 100%
Krunt pos 4	16 297	EP 100%

Selgitus:

EP- üksikelamu maa.

Planeeringualal soovitakse anda ehitusõigus igale krundile 1 kuni 1,5-korruselise ja kuni 8 m kõrge üksikelamu ja seda teenindava kuni 2 abihoone (1k ja kuni 6 m kõrge) rajamiseks. Plan. eramute külge või kruntidele on lubatud paigaldada päikesepaneelid (väiketootja tootmisvõimsusega krunt pos 1 kuni 15 kW; krunt pos 2 kuni 15kW; krunt pos 3 kuni 15kW ja krunt pos 4 kuni 200kW N: katusepaneelid, seinapaneelid, maaraamile paigaldatavad paneelid vms), vähendades sellega elanike ökoloogilist jalajälge ja andes panuse keskkonnahoidmisesse ning seeläbi panustades rohelisemasse ja puhtamasse tulevikku.

Tabel 2. Planeeritud kruntide ehitusõigus

Plan. krundi pos nr	Suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil (põhihoone+ abihoone)	Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast (põhihoone/ abihoone), m	Hoone suurim lubatud korruselisus (põhihoone/ abihoone)	Suurim lubatud suletud brutopind, m ²
Krunt pos 1	250	1+2	8/ 6	1,5/ 1	375
Krunt pos 2	250	1+2	8/ 6	1,5/ 1	375
Krunt pos 3	250	1+2	8/ 6	1,5/ 1	375
Krunt pos 4	250	1+2	8/ 6	1,5/ 1	375

Planeeritava ala täisehituse protsent on 2%.

Planeeringuala hoonestusalade kavandamisel on lähtutud määrusest *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.* Planeeritavate hoonestusalade kaugus üksteisest on 10 m.

Diagonaalis läbi planeeringuala kulgeb olemasolev kraav, mis on ette nähtud säilitada.

Planeeringuala on valdavas osas metsamaa, kinnistu kirdenurka jääb looduslik haljasmaa. Planeeringu eskiisiga määratakse nõue säilitada min. 60% olemasolevast metsaalast, täiendavalt on lubatud alale sobiva kõrg- ja madalhaljastuse rajamine koos viljapuudega, täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Vastavalt kehtivale *Orissaare rannaala osaüldplaneeringule*: elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

Jäätmete kogumine toimub planeeringualal individuaalselt vastavalt *Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrusega nr 26). Prügikonteinerid on lubatud paigaldada nii hoone mahtu kui välja tingimisel, et neile on tagatud teenindussõiduki mugav ligipääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Planeeringu eskiisiga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks iga elamukrundi piirile. Piirdeaed on lubatud rajada kuni 1,6 m kõrge. Piirded peavad olema hoonetega sobivas koosluses, nt vertikaalne hõre puitlipp-piire, haljastusse peidetud metall- võrkpiirded (keskkonda sobivuse ja suurema privaatsuse saavutamiseks võiks paralleelselt piiretega istutada heki), roigasaed, kiviaed. Piirdeaedade lahendus esitada koos hoone ehitusprojekti. Keelatud on kinniste plankaedade püstitamine. Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Juurdepääs planeeringualale on olemasoleval transpordimaa katastriüksusel *Kevade tänav* (55001:001:0810) kulgevalt avaliku kasutusega *5500069 Kevade tänavalt*, kust saab alguse uus planeeritav juurdepääsutee. Plan. juurdepääsutee kulgeb piki riigimandis oleva *Kevade tn 7* (71401:001:0760) kinnistu idapiiri. *Kevade tn 7* (71401:001:0760) katastriüksusele teeb käesolev planeeringu eskiisi ettepaneku juurdepääsu servituudi seadmiseks plan. elamukruntide igakordsete omanike kasuks, pindalaga 519 m². Juurdepääsu servituudi seadmise ettepanek tehakse ka plan. elamukruntidele, kokku pindalaga 878 m² plan. elamukruntide igakordsete omanike kasuks. Planeeritud parkimiskohad on lahendatud planeeringuala siseselt, nähes igale eramukrundile ette 3 parkimiskohta. Täpne parkimislahendus antakse ehitusprojekti staadiumis. Teede ja platside katetena kasutada antud piirkonnale omaseid materjale nagu paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud on ka betoonkivi.

Tehnovõrgud planeeritakse lahendada lokaalsetena. Täpne plan. tehnovõrkude lahendus antakse planeeringu koostamise käigus.

4- ESKIISLAHENDUS