

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>	
<b>1. NIMETUS</b>	<b>Kõrgemäe detailplaneering</b> Hõlmab Kõrgemäe (katastritunnus 55001:006:0022) katastriüksust Põripõllu külas, juurdepääsutee osas osaliselt Kevade tn 3 (reformimata maa, katastritunnus 71401:001:1998) ja osaliselt Kevade tn 7 (katastritunnus 71401:001:0760) katastriüksuseid Orissaare alevikus Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-23-029
<b>2. ALGATAJA</b>	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: OÜ Autonomne Saaremaa ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus
<b>3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE</b>	PLANEERINGU EESMÄRK: katastriüksuse jagamine neljaks krundiks, elamutele ja abihoonetele ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse lahendamine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 4,7 ha. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: detailplaneering on kooskõlas kehtiva Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga.
<b>4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL</b>	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: 100% maatulundusmaad. PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem. GEODEETILINE ALUSPLAAN: mõõtkavas 1:500. Detailplaneering koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile. 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“. Keskkonnaameti 18.09.2023 kiri nr 5-2/4507-2. Maa-ameti 06.09.2023 kiri nr 5-24762-1 ja 06.10.2023 kiri nr 5-2/4762-3. kättesaadav <a href="http://www.saaremaaavalid.ee">www.saaremaaavalid.ee</a> OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub.
<b>5. UURINGUD</b>	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.
<b>6. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED</b>	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: neli elamumaa krunti. Krundid nr 1, 3 ja 4 võiks kavandada kõik ca 1,2 ha suurustena. Krundid planeerida teravate nurkadeta. Transpordimaa moodustamine. KRUNTIDE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARBED: elamumaad 100%, ligipääsu osas transpordimaa 100%. LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata planeeringuga, kaasa arvatud 0-60 m <sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned.

<p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga. KRUNTIDE HOONESTUSALA: kompaktsed, määrata planeeringuga. Tagada minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m. HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata planeeringuga. HOONETE KORRUSELISUS: kruntidele näha ette sarnaste ehitusmahtudega kuni 2 korruselised elamud ning abihooned madalamad (korruselisus võib olla samuti 2, kui teine korrus katusekorrusena). HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: kuni 8 m elamud ja abihooned madalamad. HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga. HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE <math>\pm 0.00/</math> sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine. KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND, VÄLISVIIMISTLUS: elamud ja abihooned 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 ehitisealne pind jms määrata detailplaneeringuga. KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: detailplaneeringus välja tuua piirdeaedade materjalid ja kirjeldused. EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele. LAMMUTATAVAD EHITISED: määrata planeeringuga. SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga. KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: - JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: Planeeritav juurdepääs elamukruntideni oleks avalikult Kevade tänavalt (5500069) edasi mööda rajatavat teed, mis asuks Kevade tn 3 (reformimata maa, katastritunnus 71401:001:1998) ja Kevade tn 7 (katastritunnus 71401:001:0760) katastriüksusel. Juurdepääsuks tuleks moodustada eraldi transpordimaa. Samuti tuleks rajada krundite vaheline tee ning kruntide vaheline juurdepääs tagada realservituutidega. TEED: juurdepääsutee planeerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega. Planeeringuga määrata eraldi tee kinnistu planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks. PARKIMISTINGIMUSED: parkimine lahendada kruntidel vastavalt kehtivatele normidele. HEAKORD JA HALJASTUS: planeeringu seletuskirjas täpsustada ja kirjeldada Nõlvaku tamme ehk kaitstava looduse üksikobjekti, sh täpsustada selle kaitset. Määrata planeeringuga haljastuse ja heakorrastuse üldpõhimõtted ning kirjeldada olemasolevat olukorda. Hoonete ja teede rajamisel arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga, tagades piirkonnale omase puithaljastuse säilimise maksimaalses võimalikus ulatuses. Detailplaneeringu seletuskirjas seada täpsemad tingimused kõrghaljastuse kaitseks ehitustegevusel. Keelatud on lageraie. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasolevaga ning haljastuse rajamisel arvestada piirkonna looduskeskkonnale sobilike puu- ja põõsaliikidega. Kasutusloa väljastamise</p>
---

	<p>eelduseks on ehitusprojektis kavandatud haljastuse ja heakorrastuse olemasolu. Planeeringuala ei asu rohevõrgustikus, seal ei paikne loodukaitse all olevaid objekte. Lähim kaitstav üksikobjekt Nõlvaku tamm asub katastripiirist kagus ca 35 m kaugusel. Detailplaneeringut koostades tuleb arvestada, et kaitstava üksikobjekti piiranguvöönd on 50 m, ning hoonestust ja õueala planeerides tuleb jätta puhverala (Nõlvaku tamme piiranguvööndisse hoonestamist/õueala mitte kavandada). Lähim hoiuala on linnulennult ca 350 m kaugusel asuv Tumala hoiuala, mis on ka III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht.</p> <p><b>JÄÄTMEKÄITLUS:</b> tee rajada soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega ning märkida konteinerite orienteeruv asukoht.</p>					
<b>7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED</b>	<p><b>VEEVARUSTUS:</b> planeeringuala põhjapiir asub Orissaare aleviku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikest ca 120 m kaugusel. Liitumistingimuste saamisel ja kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga on võimalik ühinemine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Vajadusel rajada veevarustuse tagamiseks igale kinnistule oma puurkaev.</p> <p><b>REOVEE KANALISEERIMINE:</b> kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga on võimalik ühinemine ühiskanalisatsiooniga. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Reovee kinnistuseseks käitlemiseks on võimalik kasutada kogumismahuteid või omapuhasteid. Puhastatud heitvee suublaks pinnas.</p> <p><b>SADEMEVEE KANALISEERIMINE:</b> määrata planeeringuga, olemasolev kraavitus säilitada.</p> <p><b>ELEKTRIVARUSTUS:</b> määrata planeeringuga.</p> <p><b>SIDEVARUSTUS:</b> määrata planeeringuga.</p> <p><b>SOOJARVARUSTUS:</b> määrata planeeringuga.</p>					
<b>8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE</b>	<table border="1"> <tr> <td>+ Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td>+ Päästeamet</td> </tr> <tr> <td>+ Elektrilevi OÜ</td> </tr> <tr> <td>+ Katastriüksused: Kevade tn 7 (katastritunnus 71401:001:0760), Kevade tänav (katastritunnus 55001:001:0810), Kevade tn 3 (reformimata maa, katastritunnus 71401:001:1998), Kevade tn 5 (katastritunnus 55001:006:0042), Tagapõllu (katastritunnus 55001:006:0135), Rääga (katastritunnus 55001:006:0485), Kuressaare metskond 1356 (katastritunnus 55001:001:0744), Kevade tn 8 (katastritunnus 55001:008:0139) ja Kevade tn 8a (katastritunnus 71401:001:0073).</td> </tr> <tr> <td>+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+ Keskkonnaamet	+ Päästeamet	+ Elektrilevi OÜ	+ Katastriüksused: Kevade tn 7 (katastritunnus 71401:001:0760), Kevade tänav (katastritunnus 55001:001:0810), Kevade tn 3 (reformimata maa, katastritunnus 71401:001:1998), Kevade tn 5 (katastritunnus 55001:006:0042), Tagapõllu (katastritunnus 55001:006:0135), Rääga (katastritunnus 55001:006:0485), Kuressaare metskond 1356 (katastritunnus 55001:001:0744), Kevade tn 8 (katastritunnus 55001:008:0139) ja Kevade tn 8a (katastritunnus 71401:001:0073).	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+ Keskkonnaamet						
+ Päästeamet						
+ Elektrilevi OÜ						
+ Katastriüksused: Kevade tn 7 (katastritunnus 71401:001:0760), Kevade tänav (katastritunnus 55001:001:0810), Kevade tn 3 (reformimata maa, katastritunnus 71401:001:1998), Kevade tn 5 (katastritunnus 55001:006:0042), Tagapõllu (katastritunnus 55001:006:0135), Rääga (katastritunnus 55001:006:0485), Kuressaare metskond 1356 (katastritunnus 55001:001:0744), Kevade tn 8 (katastritunnus 55001:008:0139) ja Kevade tn 8a (katastritunnus 71401:001:0073).						
+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)						
<b>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</b>	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a></p> <p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</p> <p>ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimiseseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</p> <p>Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku</p>					

	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	
<b>10. PLANEERINGU ESITAMINE</b>	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.	
<b>11. PLANEERITAV ESI-ALGNE AJAKAVA</b> (ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlusetappide tegelikust ajakulust).	Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.	
	DP algatamine	42. nädal 2023
	DP lahenduse koostamine	43. nädal 2023 - 6. nädal 2024
	DP kooskõlastamine ja esitamine arvamuse avaldamiseks	30 päeva
	DP vastuvõtmine	15. nädal 2024
	DP avalikustamine	14 päeva ja teavitamine 14 päeva enne
	DP korrigeerimine vajadusel	24. nädal 2024
DP kehtestamine	27. nädal 2024	