



Kõrgemäe detailplaneering

Töö nr 3/2023

Planeeringu esitamise kuupäev: 21.08.2024

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas
E-mail: evely@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare,
93819 Saaremaa

Huvitatud isik:

OÜ Autonomne Saaremaa
Registrikood: 16688926

Tallinn, 2023-2024

SISUKORD

A- MENETLUSDOKUMENDID	3
B- SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
3.1 Planeeringuala Olemasoleva Olukorra Kirjeldus Ja Analüüs	5
4. KEHTIV „ORISSAARE VALLA RANNAALA OSAÜLDPLANEERING“	8
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	9
5.1 Planeeringuala Kruntimine Ja Kavandataav Ehitusõigus	9
5.2 Haljastus Ja Heakord	10
5.3 Liiklus- Ja Parkimislahendus	11
5.4 Tehnovõrkude Lahendus	12
5.4.1 Vertikaalplaneerimine Ja Sademeveelahendus	12
5.4.2 Vee- Ja Kanalisatsioonilahendus	12
5.4.3 Elektrivarustus	14
5.4.4 Välisvalgustus	14
5.4.5 Kütelahendus	15
5.4.6 Sidevarustus	15
5.4.7 Tuletõrje Veevarustus Ja Tuleohutuse Tagamine	16
5.5 Kuritegevuse Riske Vähendavad Nõuded Ja Tingimused	17
5.6 Keskkonnatingimused	17
5.7 Planeeritavate Servituutide Vajadus	18
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE	19
7. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	20
7. EHTUSÕIGUSED KRUNTIDE KAUPA	22
7.1 Krunn Pos 1	22
7.2 Krunn Pos 2	22
7.3 Krunn Pos 3	22
7.4 Krunn Pos 4	22
C- LISAD	23
Lisa 1. Telia Eesti AS poolt 27.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 38353181	
Lisa 2. Elektrilevi OÜ poolt 30.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 461591	
Lisa 3. Kuressaare Veevärk AS poolt 30.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 3042	
Lisa 4. Planeeringuala ruumiline illustratsioon	
D- JOONISED	24
Joonis 1- Asukohaskeem	
Joonis 2- Tugiplaan M 1:500	
Joonis 3- Põhijoonis M 1:500	
Joonis 4- Tehnovõrkude koondplaan M 1:500	
E- KOOSKÖLASTUSED	25

A- MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 30.07.2023;
2. ThinkTerra OÜ 25.08.2023 kiri Maa-ametile „Juurdepääsu taotlemine“;
3. Saaremaa Vallavalitsuse 30.08.2023 kiri nr 5-2/4621-1 „Põripõllu külas Kõrgemäe katastriüksusel detailplaneeringu algatamise/ algatamata jätmise tähtaja pikendamine“;
4. Maa-ameti 06.09.2023 kiri nr 7-1/23/12487-2 „Kõrgemäe katastriüksuse detailplaneering“;
5. Keskkonnaameti 15.09.2023 kiri nr 6-2/23/17172-3 „Kõrgemäe detailplaneeringu algatamine“;
6. Maa-ameti 06.10.2023 kiri nr 7-1/23/12487-4 „Kõrgemäe katastriüksuse detailplaneering“;
7. Haldusleping nr 2-7.7/236-1 „Saaremaa vallas Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ja koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“, 16.10.2023;
8. Saaremaa Vallavalitsuse 17.10.2023 korraldus nr 2-3/1251 „Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneeringu algatamine“, Lisa 1- Planeeringuala, Lisa 2- Lähteseisukohad;
9. Saaremaa Vallavalitsuse 24.10.2023 kiri nr 5-2/5696-1 „Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneeringu algatamise teade“;
10. Keskkonnaameti 17.05.2024 kiri nr 7-9/24/8573-2 „Nõlvaku tamm (Saaremaa)“;
11. Saaremaa Vallavalitsuse 05.07.2024 kiri nr 5-2/3828-1 ja nr 5-2/3827-1 „Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneeringu esitamine arvamuse andmiseks“.

B- SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused on:

- ◆ Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015;
- ◆ Detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud 30.07.2023;
- ◆ Saaremaa Vallavalitsuse 17.10.2023 korraldus nr 2-3/1251 „Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneeringu algatamine“, Lisa 1- Planeeringuala, Lisa 2- Lähteseisukohad.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on:

- ◆ Saaremaa Vallavalitsuse 17.10.2023 korraldus nr 2-3/1251 „Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneeringu algatamine“, Lisa 1- Planeeringuala, Lisa 2- Lähteseisukohad;
- ◆ „Saare maakonnaplaneering 2030+“, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga 1.1-4/94;
- ◆ „Orissaare valla rannaala osaüldplaneering“, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141;
- ◆ „Saaremaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2031 kinnitamine“, vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 27.08.2020 määrusega nr 28;
- ◆ „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, vastu võetud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50;
- ◆ „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“, vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrusega nr 26;
- ◆ „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“, vastu võetud Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrusega nr 9;
- ◆ „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“, vastu võetud Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrusega nr 14;
- ◆ „Tuleohutuse seadus“, vastu võetud 05.05.2010;
- ◆ „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, vastu võetud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17;
- ◆ „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“, vastu võetud siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10;
- ◆ Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- ◆ Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- ◆ Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- ◆ Geodeetilise alusplaani täpsusastmega 1:500 koostas Rae Geodeesia OÜ 22.11.2023, töö nr TJ-23-25-10. Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- ◆ Teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine kruntideks, elamutele ja abihoonetele ehitusõiguse määramine ning liikluskorralduse lahendamine. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja -rajatiste, heakorralduse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Tabel 1. Planeeringuala moodustab

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Kõrgemäe	55001:006:0022	Maatulundusmaa 100%	46351.0 m ²
Kevade tn 7	71401:001:0760	Maatulundusmaa 100%	Planeeringualasse jääb 1048 m ² suurune osa
Kevade tn 3	71401:001:1998	Sihtotstarbeta maa 100%	planeeringualasse jääb ca 21 m ² suurune ala

Planeeringuala suurus on ca 4,7 ha.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas alal kehtiva „Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga“.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisele. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

3.1 PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Saare maakonnas Orissaare vallas Põripõllu külas ning hõlmab *Kõrgemäe* (55001:006:0022, eraomand) ja *Kevade tn 7* (71401:001:0760, riigiomand) katastriüksuseid ning *Kevade tn 3* (71401:001:1998, omandi ulatus selgitamisel, tegu on reformimata maaga) katastriüksust. *Kevade tn 7* katastriüksuse riigivara valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, volitatud asutus on Maa-amet. *Kevade tn 3* reformimata maa valitseja on Eesti Vabariik. Orissaare Vallavalitsuse 12.06.2017 õiendi nr 5-2.3/304/2017-1 kohaselt puuduvad *Kevade tn 3* maaüksusel taotlused erastamiseks, tagastamiseks ja munitsipaliseerimiseks.

Planeeringuala asukohta vt Skeemil 1.

Planeeringuala maapind on tasane, tõustes lõunast põhjasuunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2,17 m *Kõrgemäe* katastriüksuse edelaosas kuni 4,79 m *Kevade tänaval*.

Kõrgemäe katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis Maa-ameti andmete alusel on muu maa 0,28 ha, haritav maa 0,72 ha, looduslik rohumaa 0,20 ha, metsamaa 3,43 ha. *Kõrgemäe* katastriüksusel puuduvad ehitisregistri andmete alusel olemasolevad hooned. Alal tehti 2023ndal aastal metsatööde käigus raietöid, mille raames eemaldati olemasolev mets ning säilitati üksikud väärtuslikud puud. *Kõrgemäe* katastriüksuse põhjapiir ühtib Orissaare aleviku halduspiiriga.

Kevade tn 7 katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis Maa-ameti andmete alusel on muu maa 133 m², haritav maa 6452 m². Katastriüksusel puuduvad ehitisregistri andmete alusel olemasolevad hooned, ala kasutatakse piirkonna elanike poolt aiamaana ning sellel asuvad kasvuhooned.

Kevade tn 3 katastriüksus on 100% sihtotstarbete maa, kõlvikuline koosseis Maa-ameti andmete alusel on õuema 1592 m². Katastriüksusel asub ehitisregistri andmete alusel üks 1940ndal aastal püstitatud 1-korruselise eramu (ehr.kood: 106013317, ehitisealune pind: 126 m², omandi liik: vallasasi). Eramu on kasutuseta.

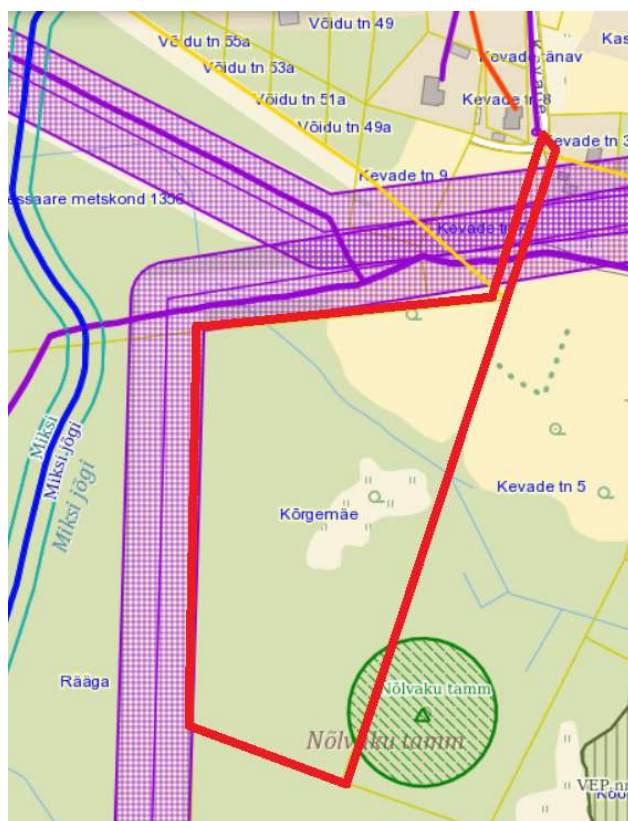


Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeringuala koormavad järgmised seadustest tulenevad kitsendused (allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus), vt Skeem 2:

- ◆ Elektri kõrgepinge õhuliini 35-110 kV kaitsevöönd koridoris laiussega 50 m;
- ◆ Elektri madalpinge maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m.

Kõrvalkinnistul asus kaitsealune looduse üksikobjekt „Nõlvaku tamm“ piiranguvööndiga $R = 50$ m. Puu murdumise tõttu arvatakse objekt tulevikus kaitsealuste üksikobjektide hulgast välja ning käesoleval hetkel ei mõjuta varasem kaitsealune objekt enam detailplaneeringus kavandatud.



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

Planeeringuala piirneb põhjast *Kevade tänav* (55001:001:0810, transpordimaa 100%), *Kevade tn 3* (71401:001:1998, sihtotstarbeta maa), *Kevade tn 7* (71401:001:0760, maatulundusmaa 100%), *Kuressaare metskond 1356* (55001:001:0744, maatulundusmaa 100%), idast *Kevade tn 5* (55001:006:0042, maatulundusmaa 100%), lõunast *Tagapõllu* (55001:006:0135, maatulundusmaa 100%) ning läänest *Raaga* (55001:006:0485, maatulundusmaa 100%) katastriüksustega. *Raaga* katastriüksus on metsamaa, kus on teostatud raie, kogu *Tagapõllu* ja *Kuressaare metskond 1356* katastriüksus ning lisaks *Kevade tn 5* katastriüksuse lõunapoolne osa on metsaga kaetud. Planeeringuala lähinaabrusesse, alast põhja jäävad Orissaare aleviku Kevade ja Võidu tänavate äärsed elumumaa katastriüksused, kus hooned on rajatud enamasti ajavahemikus 1946-1998. a, hooned on valdavalt 2-korruselised üksikelaamud, eramute juures on 1-4 abihoonet, aiamaad ja kasvuhooned. Üksikelaamud on valdavalt puitlaudisega, osad ka tellistest või krohvitud välisseintega, kelp- või viilkatusega hooned.

Orissaare aleviku näol on tegemist Saaremaa idaosa suurima keskusega. Planeeritavad hoonestatavad krundid oleksid loogiline üleminek alevikust küla asustusstruktuurile.

Riigimaantee tugimaanteest 75 *Tumala - Orissaare - Väikese väina tee* jääb planeeringuala ca 250 m kaugusele itta. Tugimaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2022. aasta loenduse järgi oli 956 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod moodustasid 95% (901 sõidukit), veoautod ja autobussid 3% (29 sõidukit), autorongi 2% (26 sõidukit).

Planeeringuala põhjapoolne külg jääb avaliku kasutusega kõvakattega tee nr 5500069 *Kevade tänav* äärde. 5500069 *Kevade tänav* on olemasolevat elamupiirkonda teenindav kahe-suunalise liiklusega sisetänav.

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringualast ca 900 m kaugusele põhjasuunda Orissaare alevikku 75 *Tumala - Orissaare - Väikese väina tee* äärde, peatused „Orissaare“. Orissaare Lasteaed Päikesekiir jääb

planeeringualast ca 1,2 km kaugusele kirdesse (*Kuivastu mnt 34a*), Orissaare Gümnaasium jääb alast ca 1 km kaugusele põhjasuunda (*Kuivastu mnt 29*).

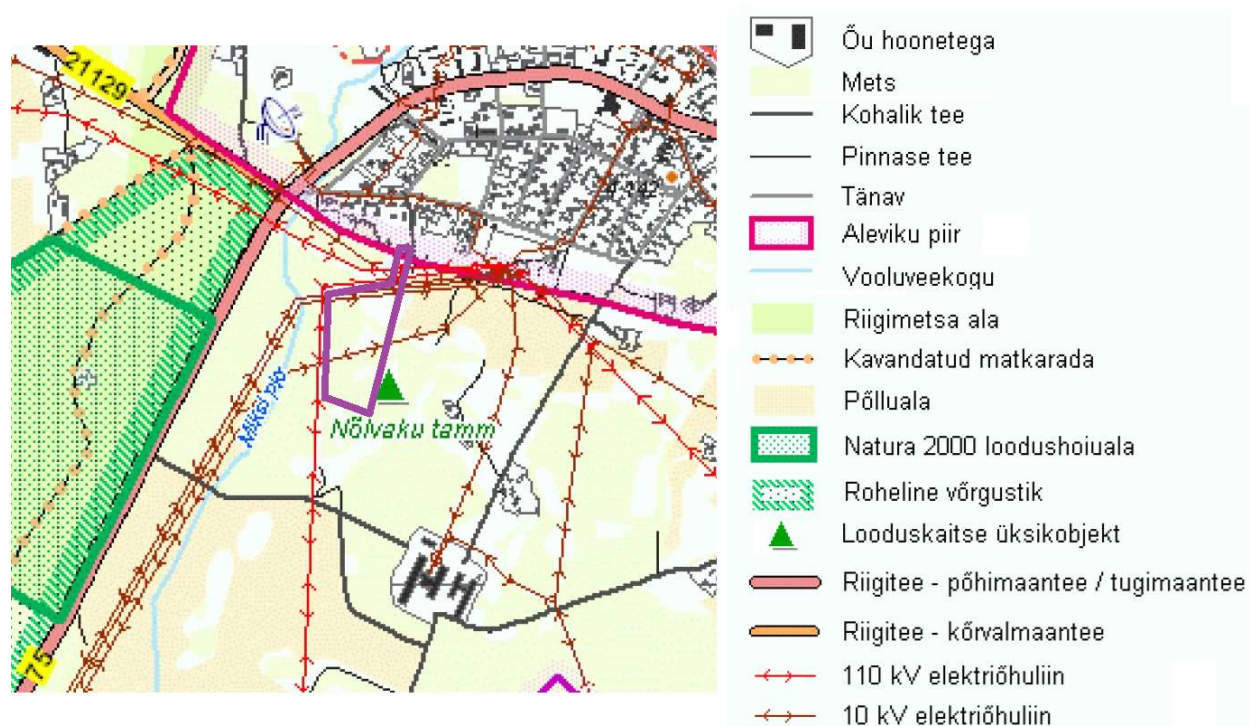
Põhjavesi planeeringualal on nõrgalt kaitstud, st reostusohhtlikkuse tase on kõrge.

Andmebaasi EELIS andmetel ei ole planeeringualal registreeritud kaitstavate taimeliikide kasvukohti ega loomaliikide leiukohti, planeeringuala ei asu kaitsealal, hoiualal ega püsielupaigas. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole planeeringualale ja selle lähedusse määratud väärtuslikku maastikku.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2- Tugiplaan.

4. KEHTIV „ORISSAARE VALLA RANNAALA OSAÜLDPLANEERING“

Planeeringuala paikneb kehtiva „Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu“ (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141) kohaselt *hajaasustusala* metsamaal, juhtfunktsiooni üldplaneeringuga alale määratud ei ole (vt Skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte kehtivast „Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu“ kaardist. Planeeringuala on tähistatud lilla kontuuriga.

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 eramute 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 eramute 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 plan. 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 eramu 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 võib moodustada alajaamade, pumplate, puhastusseadmete, liiklus alade jt tehniliste kommunikatsioonide jaoks.

Käesoleva detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga“.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Planeeringulahendusega on ette nähtud planeeringualasse haaratud katastriüksuste piiride ja maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Plan. krundi pindala	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve	Plan. katastriüksuse sihtotstarve
Pos 1	10 047 m ²	EP 40% MM 60%	M 100%
Pos 2	10 021 m ²	EP 30% MM 70%	M 100%
Pos 3	10 000 m ²	EP 30% MM 70%	M 100%
Pos 4	13 961 m ²	EP 40% MM 60%	M 100%
Pos 5	3349 m ²	LT 100%	L 100%

Selgitus:

EP- üksikelamu maa;

MM- metsamaa;

M- maatulundusmaa;

LT- tee ja tänava maa;

L- transpordimaa.

Vastavalt Riigikogu poolt 12.10.1994 a vastu võetud maakatastriseaduse § 18¹:

Maatulundusmaa (M) on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal;

Transpordimaa (L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Planeeringualal soovitakse plan. kruntidele pos 1 kuni pos 4 anda ehitusõigus igale krundile ühe kuni 2-korruselise ja kuni 8 m kõrge eramu ning seda teenindavate kuni kahe 2-korruselise (kuni 2-korruselise tingimusel, et teine korrus on katusekorrus) ja kuni 6 m kõrge abihoone ajamiseks. Planeeringuga on antud võimalus 1 maa-aluse korruse rajamiseks (n: keldri või varjendi tarbeks). Planeeritavad eramud, abihooned ja alates 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrged hooned peavad jääma planeeringuga lubatud suurima ehitisealuse pinna sisse. Lisaks eeltoodule on plan. kruntidele pos 1 kuni pos 4 lubatud rajada kasvahoone, lastele mänguväljak, varjualusega grillplats või väliköök, mida on lubatud rajada lisaks planeeringuga antud ehitisealusele pinnalale.

Plan. eramute külge või kruntidele pos 1 kuni pos 4 on lubatud paigaldada päikesepaneelid (väiketootja tootmisvõimsusega kuni 200 kW. N: katusepaneelid, seinapaneelid vms), vähendades sellega elanike ökoloogilist jalajälge ja andes panuse keskkonnahoidmisesse ning seeläbi panustades rohelisemasse ja puhtamasse tulevikku. Päikesepaneele tohib rajada ainult plan. hoonestusala piires väljapoole metsaala.

Plan. transpordimaa krunt pos 5 on kavandatud avaliku kasutusega plan. kruntidele pos 1 kuni pos 4 ligipääsuks. Planeeringuga on ette nähtud liita ajutised krundid pos 5a (*Kevade tn 3*), pos 5b (*Kevade tn 7*) ja pos 5c (*Kõrgemäe*) transpordimaa katastriüksuseks. Transpordimaa krunt on ette nähtud tasuta võõrandada kohalikule omavalitsusele.

Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus

Plan. krundi pos nr	Plan. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (maa-all/ maa peal), m ²	Suurim lubatud plan. hoonete arv krundil (eramu+ abihooned)	Plan. hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast (eramu/ abihooned), m	Plan. hoonete vähim/ suurim lubatud korruselisus
Krunt pos 1	-250/ 250	1+2	8/ 6	-1/ 2*
Krunt pos 2	-250/ 250	1+2	8/ 6	-1/ 2*
Krunt pos 3	-250/ 250	1+2	8/ 6	-1/ 2*
Krunt pos 4	-250/ 250	1+2	8/ 6	-1/ 2*
Krunt pos 5	-	-	-	-

Märkus: * abihooned on lubatud rajada 2-korruselised tingimusel, et teine korrus on katusekorrus.

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.* Plan. hoonestusalad on kavandatud naaberkrundi piirilt minimaalselt 5 m kaugusele, hoonestusalade omavaheline kaugus planeeringuala siseselt on min 100 m.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete arv krundil: 1 eramu, kuni 2 abihoonet;
- ◆ Hoonete korruselisus: eramu kuni 2 korrust, abihooned kuni 2 korrust tingimusel, et teine korrus on katusekorrus. Lubatud on 1 maa-aluse korruse rajamine;
- ◆ Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: eramu kuni 8 m, abihooned kuni 6 m;
- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud materjalid laudis, krohv, klaas, kivi, fassaadiplaat jne;
- ◆ Hoonete välisviimistluses on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine (n: plastik, madalakvaliteediline laudis vms);
- ◆ Katusekalle vastavalt piirkondlikule tavale: katusekalle 0° - 45°. Katusekattmaterjal: plekk, kivi, rullmaterjal. Katusetüüp: lame-, viil-, kelp- või kaldkatvus. Lamekatust on lubatud kavandada vaid ühekordse hoonemahu puhul, lisaks võib lamekatusega ühekordset hoonemahtu kombineerida teiste katusetüüpidega;
- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas. Eramud ja abihooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega- vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miiööga ja olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne);
- ◆ Plan. hoonestatavaid krunte on lubatud piirata piirdeaiaaga. Piirde suurim lubatud kõrgus: 1,6 m, piirde liik: metall-vörkaed, roigasaed, vertikaalne või horisontaalne puit-lippaed.

5.2 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala on metsamaa, kus 2023ndal aastal teostati lageraie. Lageraie korral metsaseaduse mõistes raiutakse raielangilt ühe aasta jooksul raie algusest arvates kõik puud, välja arvatud:

- 1) seemnepuudeks jäetavad 20–70 hajali või mõnepuuliste gruppidega paiknevat mändi, arukaske, saart, tamme, sangleppa, künnapuud või jalakat ühe hektari kohta ja elujõuline järelkasv;
- 2) säilikuud ehk elustiku mitmekesisuse tagamiseks vajalikud puud või nende säilinud püstiseisvad osad tüvepuidu kogumahuga vähemalt viis tihumeetrit ühe hektari kohta, üle viie hektari suurusel raielangil vähemalt kümme tihumeetrit ühe hektari kohta.

Planeeringuga on antud võimalus täiendada madal- ja kõrghaljastuse istutamiseks. Uushaljastuse rajamisel eelistada piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike, lubatud on ka viljapuude ja -põõsaste istutamine. Raadamist on lubatud teostada ainult hoonestusala ja juurdepääsuteede ulatuses. Raadamine on metsaseaduse mõistes raie, mida tehakse, et võimaldada maa kasutamist muul otstarbel kui metsa majandamiseks. Krundisise teede ja teiste ehitiste paiknemine tuleb ehitusprojekti kavanda võimalikult metsa-ala terviklikkusest lähtuvalt. Võimalikud päikesepark ja maakütterajatised tuleb rajada metsaalast väljapoole, st ainult plan. hoonestusala piires.

Likvideerida on lubatud puud, mis jäävad ette planeeritud ehitustegevusele, on haiged või ohtlikud. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule peab maatulundusmaad saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, turismitalud, metsandus) ning kruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%. Käesoleva planeeringuga on üldplaneeringu nõudega arvestatud, sest hoonestusala on kavandatud kompaktelt ning väiksemad kui 40% plan. krundi pindalast. Krundi metsaalal jätkub metsamajandamine maatulunduslikul eesmärgil.

Ehitusaegselt tagada säiliva kõrghaljastuse kaitse vastavalt Eesti Standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Puude istutamisel, puuhooldustööde kavandamisel ning läbiviimisel juhendada Eesti Standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“. Maatulundusmaal raiete teostamisel tuleb lähtuda metsaseadusest.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale“. Jäätmete liigiti kogumise mahutid on lubatud paigutada hoovi varjatult või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas“.

Peale ehitustööd peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.3 LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS

Planeeringualale puudub täna juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Juurdepääs planeeringualale kavandatakse olemasolevalt avaliku kasutusega *5500069 Kevade tänavalt*. *5500069 Kevade tänav* on kõvakatteline kahe-suunalise liiklusega olemasolevat elamupiirkonda teenindav sisetänav.

Olemasolevalt transpordimaa katastriüksuselt *Kevade tänav* (55001:001:0810) saab alguse plan. transpordimaa krunt pos 5, mis kavandatakse ärალიიკეგა riigiomandis olevast *Kevade tn 7* (71401:001:0760) katastriüksusest ja reformimata maast *Kevade tn 3* (71401:001:1998). *Kevade tn 7* katastriüksusest haaratakse plan. krundi pos 5 alla 1048 m² suurune osa katastriüksuse idaservast (Maa-amet andis selleks esialgse nõusoleku 06.09.2023 kirjaga nr 7-1/23/12487-2), *Kevade tn 3*-st 21 m² suurune osa maa läänenurgast (Maa-amet andis selleks esialgse nõusoleku 06.10.2023 kirjaga nr 7-1/23/12487-4). Ülejäänud osa *Kevade tn 3* maast ja *Kevade tn 7* katastriüksusest säilib olemasoleval kujul.

Plan. krundile pos 5 on kavandatud avaliku kasutusega kahesuunalise liiklusega sõidutee. Plan. transpordimaa krundi pos 5 laius on 10 m, tupiku osas 19 m, plan. sõidutee laiuseks on planeeritud 4,6 m, katendi liik vähemalt siirdekate kahekordse pindamisega. Täpne sõidutee laius ja katendiliik antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Plan. sõidutee ja plan. transpordimaa krunt pos 5 on ette nähtud peale valmimist tasuta võõrandada kohalikule omavalitsusele. Transpordimaa krundi võõrandamine kohalikule omavalitsusele on võimalik üksnes *riigivaraseaduse* § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, mis sätestab, et vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kuivõrd *Kevade tn* 7 kinnisasja jagamine tuleneb Saaremaa valla huvist, tuleb see korraldada Saaremaa Vallavalitsusel ning kanda kõik jagamise seotud kulud. Planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne Maa-ametile rahalisi kohustusi.

Planeeringuga on alale kavandatud kokku 12 parkimiskohta (igale hoonestatavale krundile 3 kohta), mis on kavandatud plan. krundi koosseisu. Parkimine on lubatud lahendada nii krundil kui hoone mahus. Joonistel on kuvatud võimalikud plan. eramuteni viivad juurdepääsuteed ja parkimiskohad. Täpne parkimislahendus, juurdepääsuteed ja parkimiskohtade arv ning asetus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Krundisisteste teede ja teiste ehitiste paiknemine tuleb ehitusprojekti kavanda võimalikult metsa-ala terviklikkusest lähtuvalt.

5.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4.1 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVEELAHENDUS

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all.

Planeeringuala läheduses puudub sademeveekanalisatsioon. Planeeritavate kruntide sademeveed on ette nähtud imutada igal krundil individuaalselt. Kuna planeeritud hoonestatavad krundid on üle 1 ha suured, on sademevee krundisistene imutamine võimalik. Plan. krundil pos 1 kulgeb olemasolev kuivenduskraav, mis on ette nähtud säilitada ning mida saab kasutada sademevee alalt ärajuhtimiseks.

Olemasolev kuivenduskraav jääb osaliselt planeeritava tee alla. Käesolev planeering näeb ette olemasoleva kraavi teealuse osa asendamist truubiga. Truup tuleb ehitusprojekti kavandada piisava läbimõõduga, mis tagaks kraavi läbilaskvuse.

Planeeringuga on antud võimalus kruntidele tiikide rajamiseks. Tiike saab kasutada supluskohana ja sademevee kogumiseks. Täpne tiikide vajadus, suurus ja asukoht antakse projekteerimise staadiumis.

5.4.2 VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Planeeritud kruntide pos 1 kuni pos 4 veevarustuse lahendamiseks on kaks võimalust:

- 1) liitumine ühisveevärgiga;
- 2) lokaalselt, st kruntidele isiklike puurkaevude rajamisega.

Planeeringuala perspektiivse vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Kuressaare Veevärk poolt 30.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 3042.

Kevade tänav katastriüksusel kulgevad olemasolevad ühisvee- ja kanalisatsioonitorud.

Plan. hoonete **veevarustus** on võimalik lahendada *Kevade tänaval* asuvast ühisveetorustikust de63PE (liitumispunkt olemasoleva toruga asub plan. krundist pos 1 ca 100 m kaugusel). Väljavõttele või selle lähedale transpordimaale paigaldada maakraan, mille asukoht antakse projekteerimise käigus. Plan. veetoruga liitumispunkt asub 1 m kaugusel plan. krundi piirist transpordimaal.

Planeeringuga on lubatud plan. kruntidele pos 1 kuni pos 4 ka puukaevude rajamine. Puurkaev varustab ühte majapidamist, seega selle hinnanguline veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas ehk puurkaevu hooldusala ulatus on R= 10 m. Puurkaevude rajamisel lähtuda keskkonnaministri poolt 09.07.2015 vastu võetud määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.

Planeeringuga antakse kaks võimalust krundil tekkiva **reovee** lahendamiseks:

- 1) Liitumine ühiskanalisatsiooniga- *Kevade tänav* transpordimaal (55001:001:0810) asuvad olemasolevad ühiskanalisatsioonitorud. Võimalik on liituda isevoolse reoveekanalisatsiooniga kaevus K15. Käesoleval hetkel hinnatakse ühiskanalisatsiooniga liitumist majanduslikult ebamõistlikuks, kuna planeeringuala asub kõrguslikult madalamas osas kui *Kevade tänav* ning ühisevõrguga liitumine eeldaks reoveepumpla ja survetorustiku rajamist;
- 2) Lokaalne lahendus- igale krundile on võimalik paigaldada bio- ehk omapuhasti või reovee kogumismahuti. Kuna planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, peab olema välistatud põhjavee reostumine. Puhastatud heitvee suublasts on pinnas. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasts juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“.

Bio- ehk omapuhastit peetakse tänapäeval kaasaegseimaks ja keskkonnasõbralikumaks reovee käitlemise lahenduseks. Biopuhasteid saab kasutada ka nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega piirkondades. Biopuhastis reovesi puhastatakse bakterite ja mikroorganismide abil, kes lagundavad reovees olevaid orgaanilisi aineid ja kasutavad neid toiduks. Tänu oma headele puhastustulemustele (suudavad vähendada reovee BHT 95% ning heljumit kuni 97%) on biopuhastid leidnud laialdase kasutusala. Biopuhastite lai kasutusspekter on ka kindlasti tingitud tarbijate üha suuremast teadlikkusest kaitsta oma ümbritsevat elukeskkonda ja keskkonnanõuete tugevamast seadustamisest. Biopuhasti rajamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega, kellel on õigus nõuda kinnistu plaani, millele on märgitud nii joogiveehaare (puur- või salvkaev) kui ka reoveepuhasti kavandatav asukoht ja tehniline lahendus (projekt või joonis). Õige tehniline lahendus on eriti oluline seal, kus põhjavesi on nõrgalt kaitstud või kaitsmata ja karstialadel. Biopuhasti suuruse määrab projekteerija veehulga arvestuste ja alaliste elanike arvu järgi. Oluline on biopuhasti tellida ettevõttest, kes pakub ka järelhooldust. Paigaldus on soovitatav tellida kas tootja või maaletooja poolt vastava koolituse saanud paigaldusfirmalt. Biopuhastitel on nõutav sertifikaat ja paigaldamiseks peab olema projekt.

Kinnistu hilisem kasutusintensiivsus ja reoveeteppe iseloom peab võimaldama biopuhasti tõrgeteta töötamist. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveeteppe iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Veeseaduse § 127 määrab, et heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusala ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja salvkaevu korral, mida ei kasutata joogivee otstarbeks, on heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine reguleeritud keskkonnaministri poolt 31.07.2019 vastu võetud määrusega nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹⁴“.

Planeerinuga on antud võimalus kasutada ka reovee kogumismahuteid. Kogumismahutid tuleb paigaldada vaid vastavalt nõuetele, lekkekindlalt ning sertifitseeritult (ja/või CE märgisega), mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Reovee kogumismahuti paigaldamisel tuleb tagada purgimisauto ligipääs, tühjendusteenus tellida vastavat luba omavalt ettevõtelt.

Planeeringu joonisel näidatud kogumismahutite ja biopuhastite asukohad on tinglikud ning võivad projekteerimise käigus muutuda.

Sademe- ja drenaažvete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud!

Persp. ühisveetorudele on ette nähtud servituudi vajadusega alad koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Täpne vee- ja kanalisatsioonilahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4.3 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektrilahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 30.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 461591.

Planeeringuala elektrivarustus nähakse ette olemasoleva Võidu:(Orissaare) alajaama F2 0,4 kV fiidrit, jaotuskapist 6451 JK. Alajaam asub *Võidu tn 45b* (55001:008:0162) katastriüksusel. Plan. madalpinge maakaabelliin kulgeb *Kevade tänav* (55001:001:0810) transpordimaa katastriüksusel ning plan. transpordimaa krundil pos 5.

Olemasolevast jaotuskapist planeeritakse uutele eramutele 0,4 kV maakaabelliin. Plan. hoonete elektrivarustuseks kavandatakse plan. kruntide piiridele plan. transpordimaa krundi pos 5 koosseisu 0,4 kV liitumis- ja/või jaotuskilbid (soovitavalt mitmekohalistena), mis on ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Plan. elektri madalpinge maakaabelliinile on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks. Plan. liitumis-ja/või jaotuskilpidele on ette nähtud servituudi vajadusega ala 2 m kilbi välisseinast mõõdetuna.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- ◆ Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga;
- ◆ Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana;
- ◆ Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse;
- ◆ Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudialad;
- ◆ Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus;
- ◆ tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- ◆ Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Täpne elektrivarustuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4.4 VÄLISVALGUSTUS

Projekteerimisel tuleb ette näha krundi ja hoone sissepääsude valgustatus.

Võimalik valgustus paigaldada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Planeeringuga ei ole ette nähtud plan. krundile pos 5 tänavavalgustuse rajamist, et vältida ümbritseva keskkonna häirimist valgusreostusega.

5.4.5 KÜTTELAHENDUS

Plan. eramute kütmine lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (n: õhk-vesi-soojuspump, elekter, maaküte, ahi vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Kütтелиigi valimisel on soovituslik juhinduda keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

Kui elamute kütmiseks kasutatakse maakütet, siis tuleb ehitusprojekti arvestada, et maaküttesüsteemi tohib rajada ainult plan. hoonestusala piires.

5.4.6 SIDEVARUSTUS

Planeeringu sidelahenduse koostamiseks on antud kaks võimalust:

- 1) liitumine sidekanalisatsiooniga;
- 2) üle õhu levivate lahenduste kasutamine.

Planeeringuala persp. sidevarustuse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 27.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 38353181.

Planeeringuala sidevarustus on võimalik lahendada planeeritava sidekanalisatsiooni või üle õhu levivate lahenduste baasil. Liitumispunkt olemasoleva sidekanalisatsiooniga asub plan. krundist pos 1 ca 300 m kaugusele põhjasuunda jääval transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusel *Võidu tänav* (55001:008:0372). Planeeringuala tarbeks kavandatakse uue sidekanalisatsiooni rajamine olemasolevast sidekaevust ORS42, plan. sidekanalisatsioon kulgeb *Võidu tänav* (55001:008:0372), *Kase tänav* (71401:001:2886), *Kevade tänav* (55001:001:0810) transpordimaa katastriüksustel ning plan. transpordimaa krundil pos 5.

Igale hoonestatavale krundile on kavandatud perspektiivsed individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist, liitumispunktid asuvad 1 m kaugusel krundi piirist plan. transpordimaa pos 5 koosseisus.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- ◆ Vastavalt vajadusele kasutada KKS-tüüpi sidekaevusid;
- ◆ Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m;
- ◆ Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale;
- ◆ Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus;
- ◆ Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused;
- ◆ Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele;
- ◆ Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest;
- ◆ Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

Persp. sidekanalisatsioonile on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks. Planeeringuga on antud võimalus ka üle õhu levivate lahenduste kasutamiseks.

Täpne sidevarustus antakse projekteerimise staadiumis.

5.4.7 TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus, ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Minimaalseks eluhoonete tuleohutusklassiks on planeeritud TP3. Planeeritud eluhoonete arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s.

Vastavalt AS Kuressaare Veevärk poolt 30.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3042 ei ole tulekustutusvee kättesaadavus läbi ühisveevärgi hüdrantide piirkonnas võimalik.

Vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013 punktile 5.2.3: „Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojekti antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta“. Planeeringualast ca 170 m kaugusele põhjasuunda jääb olemasolev tuletõrje hüdrant nr 4, lähim veevõtukoht jääb planeeringualast põhjasuunda ca 500 m kaugusele (veevõtukoht nr 3598, aadress: *Kuivastu mnt 12, 55001:001:0992*).

Täpne tulepüsisivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Plan. hoonestusalad on kavandatud naaberkrundi piirilt 5 m kaugusele, hoonestusalade omavaheline kaugus planeeringuala siseselt on min 100 m.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri määrusega

nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks hoonestatava krundi perimeetrile. Tagada piirete korrashoid. Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Koha korrasolek ja puhtus mõjutavad meie hoiakuid ja tundeid. Tõendamist on leidnud, et korrashoiu kvaliteedi ja kordategemise kiiruse kasvades väheneb paiga tahtlik kahjustamine ja hooletussejätmine. Puudulikult korrashoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna tunnuseks.

5.6 KESKKONNATINGIMUSED

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis tooks kaasa olulise keskkonnamõju. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud saab jaotada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle planeeringuala piiri.

Mõju põhjaveele

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Seetõttu tuleb ehitusplatsil pöörata tavapärasest suuremat tähelepanu nende ainete või kemikaalidega töötamisele, mis võivad põhjustada otsest reostusohu pinnasele või põhjaveele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1).

Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamisel. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat alustaimestikku. Planeeringualal ei paikne rohevõrgustikku, seega puudub ka oluline mõju loomade liikumisele. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lindude populatsioone, pesitsemist ega rännet.

Mõju välisõhu seisundile

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Ehitamisel võib õhku paiskuda marginaalses koguses tolmu. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on vaid ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama Keskkonnaministri 22. septembri 2004. a. määrusele nr. 122 „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused“, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

Jääkreostus

Pidades silmas planeeringuala viimast teadaolevat kasutusotstarvet, milleks oli metsamajandamine, on jääkreostuse või pinnasereostuse esinemine vähetõenäoline. Sellest hoolimata, kui detailplaneeringu elluviimise käigus tekib täiendavalt kahtlus jääkreostuse esinemise osas, tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvuseid. Ohtlike ainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, välja arvatud ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Planeeringuga kavandatud eramute ja abihoonete rajamine ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

- ◆ Planeeringuala sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada imutamine igal krundil individuaalselt;
- ◆ Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- ◆ Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkeid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- ◆ Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- ◆ Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale“;
- ◆ Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- ◆ Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud norme.

5.7 PLANEERITAVATE SERVITUUTIDE VAJADUS

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgmistee servituutide ja kaitsevööndite seadmiseks:

Krundi pos nr	Planeeritav servituut	Kelle kasuks	Ala koormava servituudi pindala
Kruut pos 1	servituudi vajadusega ala plan. liitumis-jaotuskilbile 2 m laiune ala kilbi välisseinast mõõdetuna	võrguvaldaja kasuks	5 m ²
	plan. kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m	-	83 m ²

Krunn pos 2	servituudi vajadusega ala plan. liitumis-jaotuskilbile 2 m laiune ala kilbi välisseinast mõõdetuna	võrguvaldaja kasuks	5 m ²
	plan. kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m	-	50 m ²
Krunn pos 3	servituudi vajadusega ala plan. liitumis-jaotuskilbile 2 m laiune ala kilbi välisseinast mõõdetuna	võrguvaldaja kasuks	5 m ²
	plan. kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m	-	53 m ²
Krunn pos 4	servituudi vajadusega ala plan. liitumis-jaotuskilbile 2 m laiune ala kilbi välisseinast mõõdetuna	võrguvaldaja kasuks	5 m ²
	plan. kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m	-	53 m ²
Krunn pos 5	servituudi vajadusega ala plan. liitumis-jaotuskilbile 2 m laiune ala kilbi välisseinast mõõdetuna	võrguvaldaja kasuks	34 m ²
	Servituudi vajadusega ala persp. veetorule koridoris laiusega 4 m		1271 m ²
	Servituudi vajadusega ala persp. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m		627 m ²
	Servituudi vajadusega ala plan. madalpinge maakaabelliinile koridoris laiusega 2 m		641 m ²
Kevade tänav (55001:001:0810)	Servituudi vajadusega ala persp. veetorule koridoris laiusega 4 m	võrguvaldaja kasuks	12 m ²
	Servituudi vajadusega ala persp. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m		343 m ²
	Servituudi vajadusega ala plan. madalpinge maakaabelliinile koridoris laiusega 2 m		350 m ²
Võidu tänav (55001:008:0372)	Servituudi vajadusega ala persp. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m	võrguvaldaja kasuks	26 m ²
Kase tänav (71401:001:2886)	Servituudi vajadusega ala persp. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m	võrguvaldaja kasuks	15 m ²

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

Planeeringuala paikneb Orissaare aleviku kompaktse tihehoonestusega ala lõunaservas hajaasustusalal. Tegemist on juba inimtegevusest mõjutatud piirkonnaga. Planeeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle mõjualal võib tinglikult jagada kahte ossa: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud.

Ehitamisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti ehitise valmimisega. Käesoleva planeeringu ehitamisaegsed tegevused on hoonete, teede ja tehnovõrkude rajamine. Nimetatud tegevustega kaasneb

ehitismüra, ehitustegevusega seotud veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv, vibratsioon, tolm. Ehitamisaegsed tegevused omavad ajutist mõju lähipiirkonna elanikele ja looduskeskkonnale. Ehitusaegselt on vajalik jälgida kasutatava tehnika korrasolekut ning välistada lekked. Samuti on vajalik jälgida, et ehitusmaterjalide ladustamisel ei satuks pinnasesse ja sealt kaudu veekeskkonda kemikaale. Planeeringu elluviimine avaldab mõju olemasolevale looduskeskkonnale, aga tegemist ei ole olulise keskkonnamõjuga¹. Ala ei asu rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal, inventeeritud vääriselupaigal ega alal ei ole tuvastatud III kategooria looduskaitsealuseid taime- ja linnuliike. Tegemist ei ole seega mastaapsete ja olulisi keskkonnatingimusi muutvate tegevustega.

Ehitusjärgselt muutub olemasolev olukord, sest varasema ainult metsaala sisse rajatakse eramud ja abihooned. Uute hoonete rajamisega kasvab liikluskoormus olemasolevale teedevõrgule. Mõningane autoliikluse kasv võib piirkonnas olla tajutav, kuid arvestades detailplaneeringuga kavandatavat mahtu (4 eramut ehk hinnanguliselt ca 12 sõidukit), ei ole vastav muutus olulise mõjuga. Kavandatud parkimiskohtade arvu korral (planeeringu realiseerimisel maksimaalses mahus) võib planeeringualaga seotud täiendavaks liikluskoormuseks (kahes suunas kokku) kujuneda maksimaalselt ca 24-48 liikumist ööpäevas (eramute korral on igapäevane nn keskmine liikluskoormus tõenäoliselt siiski mõnevõrra väiksem ning märkimisväärne liiklus esineb ainult hommikul ja õhtusel tipptunnil), mis sõiduautode liikumist (ning sõiduautode mürataset) silmas pidades ei too kaasa müra normtasemete ületamise riski naaberladel.

Kavandatava hoonestuse rajamine võib olla osade piirkonna elanike poolt tajutav olulise muudatusena ümbritsevas keskkonnas, visuaalse mõjuna. Visuaalse mõju olulisus sõltub peamiselt vaatajagruppide esindatusest, arvukusest ning tundlikkusest. Igapäevaselt on põhiliseks vaatajagrupiks kohalikud elanikud lähipiirkonnas ning seega võib uute elamute lisandumine piirkonda mõjuda neile esialgu visuaalse häiringuna, kuna kohalike elanike näol on tegemist tundliku grupiga ning muutunud vaated avanevad koduaknast või koduteelt. Samas ei ole kavandatava tegevuse puhul tegemist mastaapse ega sotsiaalset keskkonda oluliselt mõjutava tegevusega. Kavandatava ala kontaktvööndis paikneb elamuala, mis on juba hoonestatud üksikelamutega, lisaks on alal teostatud lageraie, mis juba on muutnud harjumuspärast vaadet olnud metsaalale. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks juba väljakujunenud olukorda piirkonnas.

Planeeringu elluviimisel lisandub piirkonda uusi elanikke, kes perspektiivselt loodavate sotsiaalsete sidemete kaudu suurendavad kogukonna- ja turvatunnet. Lisaks on elamupiirkonna rajamine väljakujunenud keskkonna jätkuks majanduslikult mõistlik, kuna võimaldab kasutada olemasolevat taristut.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ega selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljöölalad ja väärtuslikud maastikud.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkinnistu omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

¹ Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 22 mõistes

Huvitatud isik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada abihoonete asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub huvitatud isik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoonete täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Saaremaa Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Plan. sõidutee rajamisega seotud kulud kannab planeeringust huvitatud isik.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- 1) Kruntide moodustamine, sihtostarvete määramine ja transpordimaa krundi pos 5 munitsipaalomandisse taotlemine. Tegevuste kulud katab planeeringust huvitatud isik;
- 2) Tegevuste järjekord, et tagada planeeritud tee ja tehnovõrkude väljaehitamine:

Avalikult kasutatava tee väljaehitamine:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Tee väljaehitamine
- Vallale tee ehitusdokumentatsiooni esitamine

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide, elektri- ja sidekaablite rajamine kuni hoonestatavate kruntide kavandatud liitumispunktideni:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Süsteemide väljaehitamine
- Kasutusloa taotlemine

Sademeveesüsteemide ja kraavide väljaehitamine:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Süsteemide väljaehitamine
- Kasutusloa taotlemine

- 3) avaliku kasutusega juurdepääsuteele ja ühistele tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatis esitamine. Teed ja tehnovõrgud on arendaja poolt nõuete kohaselt välja ehitatud, tee on kohalikule omavalitsusele üle antud (tehnovõrgud vajadusel kohalikule omavalitsusele ühe antud) ning neile on väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatised enne hoonetele ehituslubade väljastamist;
- 4) vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- 5) hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine/ ehitusteatis sisseandmine;
- 6) ehitusloa väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt. Ehitamine vastavalt ehitusseadustikule;
- 7) hoone(te) kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatis sisseandmine. Kasutuslubade väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt.

7. EHITUSÕIGUSED KRUNTIDE KAUPA

7.1 KRUNT POS 1

Krundi planeeritud suurus	10 047 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Maatulundusmaa (M)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 eramu ja 2 abihoonet
Hoonete vähim/ suurim lubatud ehitisealune pind	-250/ 250 m ²
Hoonete vähim/ suurim lubatud korruselisis	-1/ 2 korrust
Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast	Eramu 8 m, abihoone 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- ♦ plan. liitumis-jaotuskilbile 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- ♦ plan. kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m.

7.2 KRUNT POS 2

Krundi planeeritud suurus	10 056 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Maatulundusmaa (M)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 eramu ja 2 abihoonet
Hoonete vähim/ suurim lubatud ehitisealune pind	-250/ 250 m ²
Hoonete vähim/ suurim lubatud korruselisis	-1/ 2 korrust
Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast	Eramu 8 m, abihoone 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- ♦ plan. liitumis-jaotuskilbile 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- ♦ krundi vasak külg jääb olemasoleva kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse;
- ♦ plan. kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m.

7.3 KRUNT POS 3

Krundi planeeritud suurus	10 010 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Maatulundusmaa (M)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 eramu ja 2 abihoonet
Hoonete vähim/ suurim lubatud ehitisealune pind	-250/ 250 m ²
Hoonete vähim/ suurim lubatud korruselisis	-1/ 2 korrust
Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast	Eramu 8 m, abihoone 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- ♦ plan. liitumis-jaotuskilbile 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused:

- ♦ krundi vasak külg jääb olemasoleva kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse;
- ♦ plan. kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m.

7.4 KRUNT POS 4

Krundi planeeritud suurus	13 961 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Maatulundusmaa (M)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 eramu ja 2 abihoonet
Hoonete vähim/ suurim lubatud ehitisealune pind	-250/ 250 m ²
Hoonete vähim/ suurim lubatud korruselisis	-1/ 2 korrust
Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast	Eramu 8 m, abihoone 6 m

Servituudi vajadusega ala:

- ♦ plan. liitumis-jaotuskilbile 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;

Kitsendused:

- ♦ plan. kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m.

C- LISAD

D- JOONISED

E- KOOSKÕLASTUSED

Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Telia Eesti AS (Bruno Jantra)	Nr 39002310 07.07.2024	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.4.6.
2.	Kuressaare Veevärk (Lembit Krischka)	09.07.2024	Kooskõlastatud üvk-torustike osas.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused puuduvad.
3.	Päästeamet (Margo Kubjas)	Nr 7.2- 3.4/4528-2 09.07.2024	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse ThinkTerra OÜ poolt koostatud töö nr 3/2023 Saare maakond, Saaremaa vald, Põripõllu küla, Kõrgemäe maa-ala detailplaneeringu tuleohutusosale.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused puuduvad.
4.	Maa-amet (Mai Lind)	Nr 6- 3/23/15333- 3 11.07.2024	Maa-amet nõustub 05.07.2024 seisukoha andmiseks edastatud Kõrgemäe detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne Maa-ametile rahalisi kohustusi. Palume arvestada, et tee rajamise eelduseks on, et kohalik omavalitsus taotleb moodustatavad transpordimaa	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.3.

			krundid vastava õigusakti alusel munitsipaalomandisse. Kevade tn 7 kinnisasjast moodustatava krundi võõrandamine kohalikule omavalitsusele on võimalik üksnes riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, mis sätestab, et vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kuivõrd Kevade tn 7 kinnisasja jagamine tuleneb Saaremaa valla huvist, tuleb see korraldada Saaremaa Vallavalitsusel ning kanda kõik jagamisega seotud kulud.		
5.	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenuurm)	Nr 4994671297 15.07.2024	Kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.4.3.
6.	Keskkonnaamet (Meeli Keskküla)	Nr 6- 2/24/14463- 2 25.07.2024	Keskkonnaametil ei ole esitatud materjalidele täiendavaid märkusi ning arvestades eelöeldut kooskõlastab Keskkonnaamet planeerimiseseaduse § 133 lg 1 alusel Saare maakonnas Saaremaa vallas Orissaare vallas Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneeringu.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused puuduvad.
7.	Huvitatud isik (Mihkel Ehrpas)	15.08.2024	Kooskõlastatud.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused puuduvad.