

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Mäe II detailplaneering (Mäe katastriüksus Pulli ülas, katastriüksuse tunnus 55001:001:0799).
2. ALGATAJA	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU ESITAJA JA HUVITATUD ISIK: PLD Ehitus OÜ (10666510). ALGATAJA: Saaremaa Vallavalitsus
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: elamu ja abihoonete planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine. PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 1,4 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: kooskõlas kehtiva Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: 100% elamumaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: vajalik mõõdistada M 1:500 L-Est 97 koordinaatsüsteemis ja kõrgussüsteemis EH 2000. GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga. Orissaare vallas määratakse osaüldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal ehitustingimustena: <ol style="list-style-type: none">1. minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m²;2. minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel;3. maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3;4. hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast;5. hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m² ;6. piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;7. järgida eesti talurahva arhitektuuri;8. elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%. Detailplaneeringus analüüsida ja põhjendada naaberkruntide elamute vahelise miinimumkauguse vähendamist. OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: Orissaare Vallavolikogu 21.02.2012 otsusega nr 126 kehtestatud Mäe katastriüksuse detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Mäe katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse seadmine, servituutide vajaduste määramine, teede, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine. Detailplaneering kehtestati Mäe katastriüksuse osas, mis jääb Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga Pulli külas planeeritud elamuala rannaosal vähendatud ehituskeeluvööndist väljapoole,

	ehituskeeluvööndit vähendati kuni katastriüksust läbiva pinnasteeni. Detailplaneeringuga anti ehitusõigus kuni 3 hoone (elamu ja 2 abihoonet) ehitamiseks, elamu maksimaalselt 250 m ² ja abihoonet maksimaalselt 100 m ² . Mäe detailplaneeringuga antud ehitusõigus on (osaliselt) realiseeritud ja hooned asuvad praegusel Allika katastriüksusel (55001:001:0800).
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	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: planeeringualal on 1 krunt</p> <p>KRUNDI SIHTOTSTARVE: elamumaa</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNDIL: määrata planeeringuga, maksimaalne hoonete arv krundil on üldplaneeringu järgi 3</p> <p>LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata planeeringuga arvestades üldplaneeringu tingimusi ja väljakujunenud keskkonda.</p> <p>KRUNDI HOONESTUSALA: määrata planeeringuga, arvestades ranna ehituskeeluvööndit, üldplaneeringu tingimusi ja analüüsides ümbritsevat keskkonda, järgida tuleb tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kujasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist (4 m).</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: elamu kuni 2, abihoonet kuni 1</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 ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata planeeringuga.</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata planeeringuga.</p> <p>Ruumiline lahendus (sealhulgas hoonestusala paiknemine) ning ehitiste arhitektuurid ja ehituslikud tingimused määrata planeeringuga, arvestades üldplaneeringust tulenevaid tingimusi, lähtuvalt väljakujunenud keskkonna, sealhulgas hoonestuslaadi analüüsist ning seni kehtivast detailplaneeringust.</p> <p>KRUNDI PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: puuduvad</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata planeeringuga</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNDILE: juurdepääs Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt nr 21129 mööda erateed.</p> <p>TÄNAVAD, TEED: määrata planeeringuga</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: lahendada planeeritava krundi piires, lahendada vastavalt EVS 843:2016 parkimismäärustele.</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: hoonestusalale anda haljastuslahendus. Planeerida asukoht jäätmemahutile, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki überpööramisvõimalusega, kui mahuti asub tupiktee lõpus.</p>
7. INSENER-VÕRKUDE	<p>VEEVARUSTUS: lahendada lokaalselt planeeringuga.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga. Reovee</p>

PROJEKTEE- RIMISTINGI- MUSED	<p>kohtkäitluse lahendamisel lähtuda reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas (vastu võetud 04.06.2019 nr 9). Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal.</p> <p>Puurkaevu ja kanalisatsioonirajatiste asukohavalikul arvesse võtta naaberkiinnistute vastavate süsteemide olemasolu ja asukohta.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga TÄNAVAVALGUSTUS: lahendada planeeringuga</p>						
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr><td>+ Päästeamet</td></tr> <tr><td>+ Elektrilevi OÜ</td></tr> <tr><td>+ Keskkonnaamet</td></tr> <tr><td>+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td></tr> </table>	+ Päästeamet	+ Elektrilevi OÜ	+ Keskkonnaamet	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)		
+ Päästeamet							
+ Elektrilevi OÜ							
+ Keskkonnaamet							
+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)							
9. PLANEERIN- GU KOOSSEIS JA VORMIS- TAMINE	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED vt http://delta.andmevara.ee/saaremaa_vald/dokument/3076812</p> <p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500 aktuaalsele topo-geodeetilisele alusplaanile</p> <p>ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 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 põhjendused.</p> <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <table border="1"> <tr><td>+ SELETUSKIRI</td></tr> <tr><td>+ ASENDISKEEM</td></tr> <tr><td>+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega</td></tr> <tr><td>+ PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.</td></tr> <tr><td>+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS</td></tr> <tr><td>+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus</td></tr> </table>	+ SELETUSKIRI	+ ASENDISKEEM	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	+ PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.	+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS	+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus
+ SELETUSKIRI							
+ ASENDISKEEM							
+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega							
+ PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.							
+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS							
+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus							
10. PLANEE- RINGU ESITAMINE	<p>DETAILPLANEERING ESITADA:</p> <table border="1"> <tr><td>+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.</td></tr> <tr><td>+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon</td></tr> <tr><td>+ KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.</td></tr> </table>	+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.	+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	+ KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.			
+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.							
+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberkandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon							
+ KEHTESTAMISEKS paberkandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.							