



HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla

24. november 2021 nr 688

Saialille kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1, Hiiumaa Vallavolikogu 19. aprilli 2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ alusel ning tulenevalt asjaolust, et huvitatud isiku poolt esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks ei sisalda tegevusi, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes oleksid olulise keskkonnamõjuga tegevused, ja samuti asjaolust, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas Käina Vallavolikogu 31.05.2006 otsusega nr 13 kehtestatud Käina valla üldplaneeringuga

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Hiiumaa vallas Käina alevikus asuval Saialille (katastritunnusega 36801:001:0934, registriora nr. 8837450, pindalaga 52712 m², sihtotstarbega 100% maatulundusmaa) kinnistul.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale (lisa 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Käina Osavalla Valitsus (Hiiu maakond Hiiumaa vald Käina alevik Hiiu mnt 28) ning kehtestaja Hiiumaa Vallavalitsus (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla Keskväljak 5a, tel. 463 6082).
4. Järelevalvet detailplaneeringu koostamise üle teeb Rahandusministeerium.
5. Detailplaneeringu algatamise korraldusega saab tutvuda tööpäevadel kell 9.00-17.00, reedeti kell 9.00-14.00 Käina Osavalla Valitsuse majas aadressil Hiiu maakond Hiiumaa vald Käina alevik Hiiu mnt 28.
6. Käina Osavalla Valitsusel avaldada detailplaneeringu algatamise teade Hiiumaa valla veebilehel, ajalehes Hiiu leht, Ametlikes Teadaannetes ja esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes Hiiumaa Teataja.
7. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

9. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.

10. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.



Hergo Tasuja
vallavanema asendaja



Annika Grauberg
vallasekretär

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Saialille kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine“
juurde

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Käina alevikus asuva Saialille kinnistul (katastritunnus 36801:001:0934) detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistu elamumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega maaüksusteks. Elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Ligipääsud uutele tekkivatele kruntidele hakkab olema Lahe tänavalt, Roo tänavalt ja Luige tänavalt ning Mere tänavalt on planeeritud ligipääs uutele kruntidele kergliiklustee kaudu. Ligipääs Roo ja Luige tänavalt on planeeritud rajatavate tänava pikenduste kaudu. Planeeringualale nähakse ette maa-ala, mis jääb avalikku kasutusse (maa-alale planeeritakse laste mänguväljak, pargipingid jms.) Käina valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasutuslal ja detailplaneeringu kohustusega alal ning reserveeritud elamualal.

Käina alevikus asuva Saialille kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Saialille kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks (esitatud 05.09.2021);
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering;
- 1.3 Käina valla üldplaneering.

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Planeeringuala all mõistetakse Käina alevikus asuvat Saialille kinnistut.

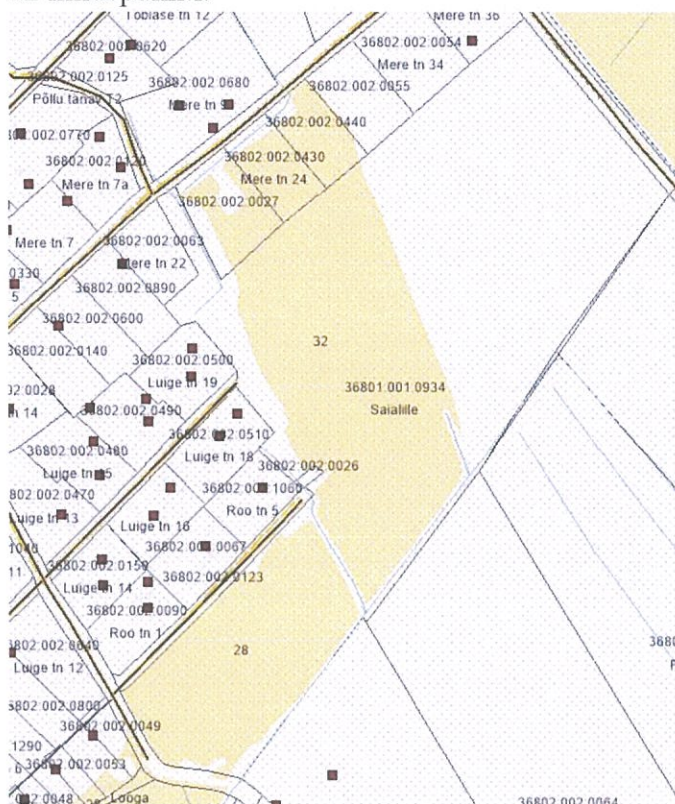
Saialille kinnistu andmed:

Katastritunnus	36801:001:0934
Katastriüksuse suurus	52712 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Hoonetus	puudub

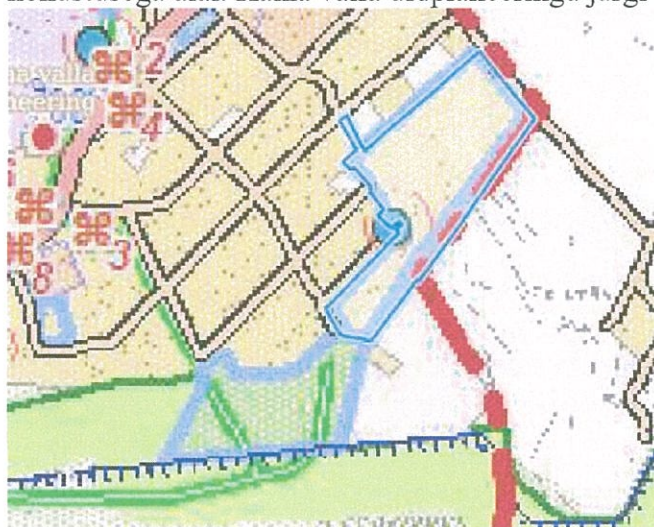
Juurdepääsud planeeringualale on võimalikud avalikus kasutuses olevatelt Võilille tänavalt (tee nr. 3680101), Mere tänavalt (tee nr. 3680110), Lahe tänavalt (tee nr. 3680103), Luige tänavalt (tee nr. 3680109) ja Roo tänavalt (tee nr. 3680104).

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel (lisa 3) maaparandussüsteemi reguleeriv võrk (väline tunnus 7033040000030001), maaparandussüsteemi eesvool kuni 10 km² sideehitised maismaal (välised tunnused 122589487, 126407031, 149514549, 126406864, 126407054, 126407002, 146683040, 126407102), elektrimaakaabelliin (väline tunnus MKL21202231), ranna või kalda piiranguvöönd ja uuringuala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine).

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala väärtuslikul põllumaal, mille boniteet on 28-32 hindepunkti.



Käina valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasustuslal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Käina valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala reserveeritud elamualal.



E Reserveeritud elamuala

3. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on jagada Saialille kinnistu elamumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega maaüksusteks, määrata elamukruntidele ehitusõigused, haljastuse ja heakorraduse põhimõtete määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse maaüksusel hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- elamumaa krundi lubatud minimaalne suurus on 1500 m²;
- elamumaa krundile on võimalik püstitada üksikelamu ja kuni 2 abihoonet;
- üksikelamu lubatud maksimaalne kõrgus on 8,5 meetrit;
- uute hoonete rajamisel arvestada väljakujunenud hoonestuse joont ja olemasolevate hoonete paiknemist tänava ääres;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.3 Liikluskorralduse määramine

Ligipääs planeeringualale on Lahe tänavalt, Roo tänavalt, Luige tänavalt ja Mere tänavalt.

Planeeringuga kavandada asfaltbetoonkattega juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega. Juurdepääsuteed rajada Roo tänava ja Luige tänava pikendustena, mille kaudu tagatakse ligipääs 5-le elamukrundile. Ülejäänud elamukruntide ligipääs on Roo tänavalt ja Lahe tänavalt. Mere tänavalt kavandada kergliiklustee koos tänavavalgustusega. Parkimine lahendada elamukrundi piires.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritsevat looduskeskkonda, haljastatust ja hoonestust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas. Krundi tänava-, avaliku haljasala äärde mitte planeerida läbipaistmatuid plankpiirdeid. Piirete kõrgus on kuni 1,2 meetrit. Planeeringualale kavandada avalikult kasutatav maa-ala, kuhu paigutada istumiskohad (pingid), lastele mänguväljak jms.

4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhise tehnorajatiste planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt vee-ettevõtja Kärkla Veevärk AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeringualal tuleb tagada sademevee ära juhtimine.

4.6 Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonna reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadus ja nende ulatus.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Käina Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist, kes on suuteline täitma planeerimisseaduse § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine otsustamine Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	november-detsember 2021
Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikustamine	jaanuar-veebruar 2022
Detailplaneeringu koostamine	märts 2022- aprill 2022
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	mai-juuni 2022
Detailplaneeringu vastu võtmine	juuni 2022
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	juuli-august 2022
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	september 2022
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	oktoober 2022

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema

struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani;
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).

5.3 Täiendavad uuringud

Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostada topo-geodeetiline mõõdistus maa-aluste trasside välja selgitamiseks. Kui detailplaneeringu menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium
- Maaeluministeerium
- Päästeamet
- Põllumajandus- ja Toiduamet
- Elektrilevi OÜ
- Telia Eesti AS
- Kärdla Veevärk AS

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kaina@hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Päästeametiga, Põllumajandus- ja Toiduametiga ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kaina@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald).

5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Hiiumaa Vallavalitsusele esitada üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Merilin Kaevandes

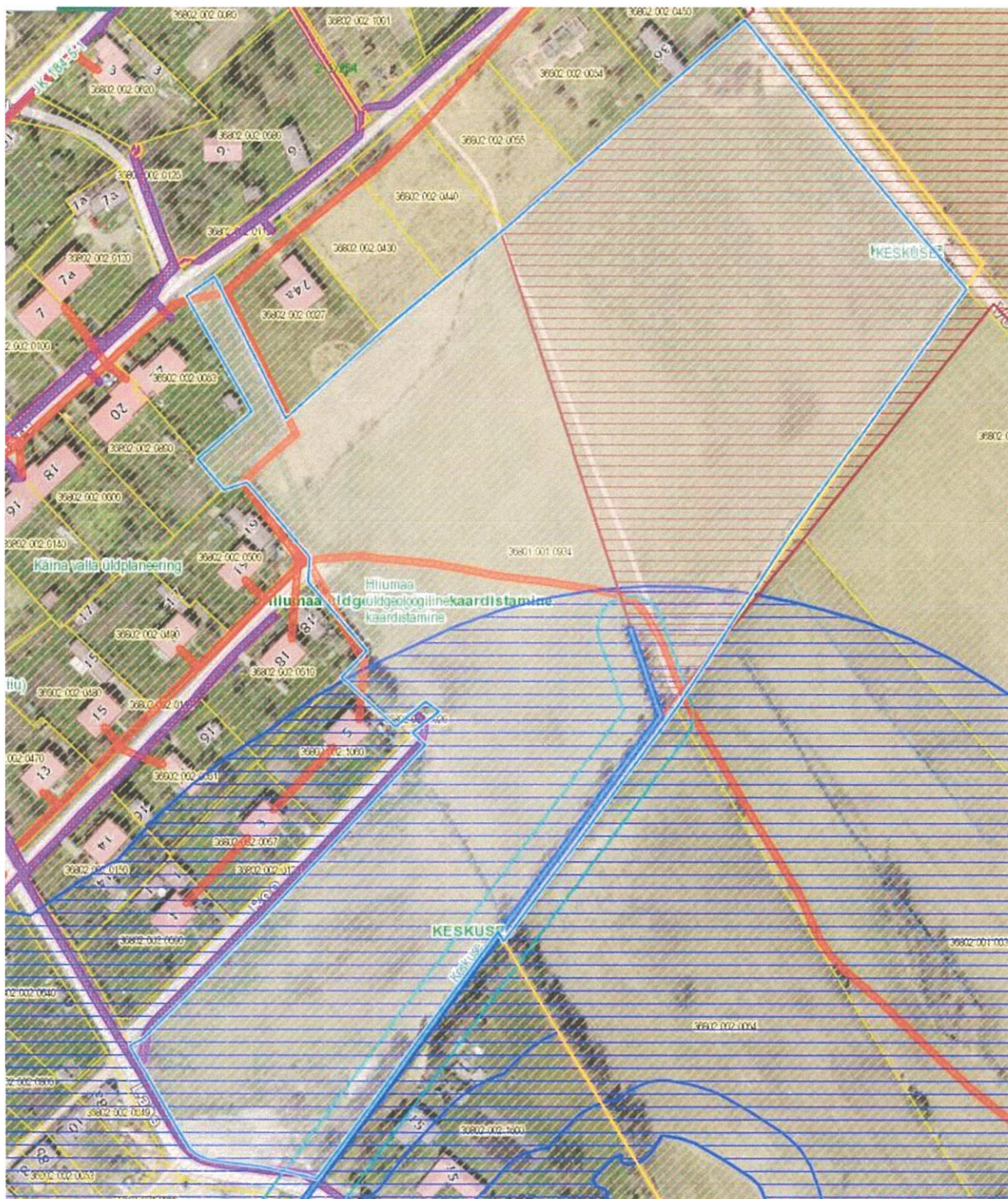
maaspetsialist

merilin.kaevandes@hiiumaa.ee

Saialille kinnistu detailplaneeringuala



Kitsendused Saialille kinnistu detailplaneeringualal



Saialille kinnistu detailplaneeringu lahendusskeem

