

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: HIIUMAA VALLAVALITSUS
Registrikood: 77000424
Keskväljak 5a, Kärkla linn,
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413
Huvitatud isik: JAREK SAMM
+372 5142524
jarek.samm@byroopluss.ee
Kinnistu omanik: MARIKA SÖNNA
+372 53401084

Töö nr. 18 - 04

Detailplaneeringu algatamise otsus:
27. juuni 2017.a. nr. 25
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 20.....a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 20.....a. nr.

SÄÄRE KÜLAS TOOMA KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Pühalepa vald, Hiiumaa



Vaade Tooma katastriüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärkla, märts 2019.a.

KÖITE KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	6
1.4	Planeeringu järgsete kruntide tabel	6
1.5	Olulisemad arhitektuurinõuded	6
1.6	Planeeringuala tehnilised näitajad	7
1.7	Tehnovõrkude lahendus	7
1.8	Tehnovõrkude koridorid	8
1.9	Tulekaitse abinõud	8
1.10	Keskkonnakaitsenõuded	9
1.11	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	9
1.12	Piirkonna turvalisus	10
1.13	Planeeringu realiseerimine	10

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 10000	11
2.2	Tugiplaan	M 1 : 1000	12
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 3000	13
2.4	Põhiplaan	M 1 : 1000	14
2.5	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 10000	15

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast.	17
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.	19
3.3	Pühalepa Vallavolikogu otsus 27. juuni 2017. a. nr. 25 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“	20
	Lisa 1 „Sääre külas asuva Tooma kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.“	22
3.4	Eelhinnang „Pühalepa vallas Sääre Tooma kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ 14. juuni 2017. a.	26
3.5	Maanteeameti kiri 21. juuli 2017. a. nr. 15-2/17-00012/408 Seisukohtadest Hiiumaal Pühalepa vallas Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneeringule.....	28
3.6	Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused nr 306984“ 23. jaanuar 2018. a.	30
3.7	Rahandusministeeriumi kiri 20. märts 2018. a. nr. 14-11/2006-2 „Täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramine (Tooma, Sääre k).“	32
3.8	Pühalepa Osavalla Valitsuse e-kiri 30. aprill 2018. a. „Ettepanek.“	34
	Lisa: „Soovitav ühise mahasõidu ettepanek Matsu, Väike-Kreisi ja Tooma kinnistule. Jaanus Nurk“	35
3.9	„Sääre Tooma katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll“ 03. mai 2018. a.	36
3.8	Pühalepa Osavalla Valitsuse e-kiri 07. mai 2018. a. „Tooma katastriüksuse detailplaneering Juurdepääsu skeem.“	37
	Lisa: DAGOpen OÜ 04. mai 2018. a. koostatud „Juurdepääsu skeem. Asukoha valiku 1. ettepanek.“	38
3.10	Matsu kinnistu ja Pühalepa Osavalla Valitsuse vaheline e-kirjavahetus 07. mai - 10. juuli 2018. a. „Juurdepääsu skeemist.“	39
3.11	Pühalepa Osavalla Valitsuse e-kiri 30. juuli 2018. a. „Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneering.“	43
3.12	Pühalepa Osavalla Valitsuse e-kiri 14. august 2018. a. „Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneering.“	44

3.13	Keskkonnaameti kiri 21. detsember 2018. a. nr. 6-2/18/20498-2 „Arvamus Tooma kinnistu detailplaneeringu algatamise eelnõule ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisele eelhinnangule.“	45
3.14	Rahandusministeeriumi kiri 03. jaanuar 2019. a. nr. 14-11/9565-2 „Tooma detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamine“	48
3.15	Tuulealuse kinnistu omaniku kiri 17. jaanuar 2019. a. „Seisukohad seondult Sääre külas Tooma katastriüksuse detailplaneeringu menetlusega“	50
3.16	Pühalepa Osavalla Valitsuse e-kiri 06. märts 2019. a. „Tooma kinnistu detailplaneeringu täiendamine juurdepääsuservituudi võimalusega.“	53

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	56
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	58

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Pühalepa vallas Sääre külas asuvat Tooma (katastritunnus 63901:001:0401, üldpind 16,0 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) kinnistut.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu muutmine muutes kaitsehaljastuse maa väikeelamute maaks, Tooma katastriüksusest ühe elamukrundi eraldamine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

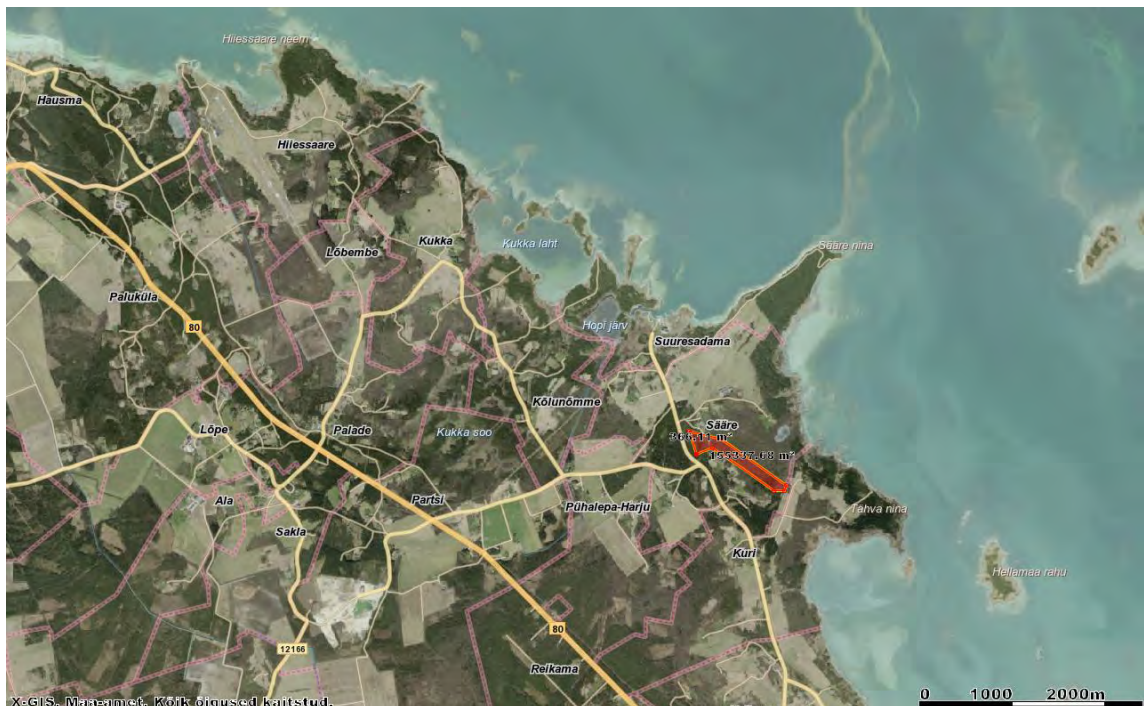
1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Pühalepa Vallavolikogu otsus 27. juuni 2017. a. nr. 25 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
Lisa 1 „Sääre külas asuva Tooma kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad“.
2. Eelhinnang „Pühalepa vallas Sääre Tooma kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ 14. juuni 2017. a.
3. Maanteeameti kiri 21. juuli 2017 nr 15-2/17-00012/408
4. Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused nr 306984“ 23. jaanuar 2018. a5. Geodeesia AP OÜ poolt 10. jaanuar 2018. a. koostatud "Tooma kinnistu osa" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:1000, töö nr. AP17_87.
5. Pühalepa valla ehitusmäärus.
6. Pühalepa valla ehitusmääruse muutmine.
7. Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneering.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Tooma (katastritunnus 63901:001:0401) kinnistu pindala on 16,0 ha.



 - planeeritav kinnistu

Planeeringualale on mahasõit 12104 Tempa-Suuresadama teelt mööda 6390031 Sääre teed (üldplaneeringus määratud rekonstrueeritav vallatee) ja 6390336 Tooma teed (eratee).

Kavandatavale krundile juurdepääs puudub.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, veehaarde sanitaarkaitseala ja Väinamere hoiuala. Piiranguid põhjustab lisaks Masti katastriüksusel paiknev ehitis (EMT Mobiilsidemast).

Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu järgi asub nimetatud katastriüksus osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt haljasmaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks Sääre väikeelamute maal 0,5 ha.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel esineb Tooma kinnistu kaguosas ja väga väikesel alal põhjaosas III kaitsekategooria taimeliikide kasvukoht.

Planeeritav kinnistu piirneb põhjast-idast Kreisi, idast Tähta põik, lõunast Suku, lõunast-läänest Tahumetsa, Nuudi-Jürna ja läänest Männiku kinnistuga.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Sääre-Suursadama (II klass) väärtuslik maastik;
- Väinamere hoiuala (Hiiu) (registrikood: KLO2000340);
- Natura 2000 Väinamere linnualal (EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (EE0040002);
- Side kaabelliin (kaitsevöönd 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni);
- 0,4 kV õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- 0,4 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m).

1.2.3.2 Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

- Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
- Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 72 alusel.
- Juurdepääsuks Positsioon 1 ja Positsioon 2 kinnistule seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Kreisi kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
- Juurdepääsuks Kreisi, Väike-Kreisi ja Tooma kinnistutele seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Tuulealuse kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
- Planeeringuala asetseb osaliselt Väinamere hoiualal (Hiiu), kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
- Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linnu-, loodusala kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
- Väärtuslikul maastikul kehtivad Hiiu maakonnaplaneering 2030+ sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
- Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
- Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
- Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimismahust, tuleohutusnõuetest.

1.2.4 Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe osaline muutmine

Planeeringuala asub Pühalepa Vallavolikogu 7. mai 2002 määrusega nr 39 kehtestatud Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu alal. Üldplaneeringu järgi asub maa-ala osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt haljasmaal, kus ehitusõigust taotleb krunt peab olema vähemalt 0,5 ha.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt üldplaneeringujärgne kaitsehaljastuse 100% elamumaa sihtotstarbeks. Tooma kinnistule väljaspool Väinamere hoiuala teise hoonestusala moodustamine, arvestades võimalikku juurdepääsu asukohta. Krundi sihtotstarbe muudetakse kogu krundi osas elamumaaks, maakasutuse osas väljaspool hoonestusala mets säilitatakse ja kaitsemetsa funktsioon (isoleerida maantee mõju hoonetest) säilib.

Tooma katastriüksusest moodustatakse 2 krundi (1 elamumaa, 1 maatulundusmaa maaüksus), määratakse uuele krundile hoonestusala ning ehitusõigus, lahendatakse juurdepääs, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus ning määratakse haljastuse-, heakorra- ning keskkonnatingimused.

Uued hooned kavandatakse vastavalt üldplaneeringule ja väljakujunenud Sääre küla ehituslaadile.

Kolmveerand planeeringualast asub Väinamere hoiualal. Kavandataav elamukrunt ja olemasolev hoonestusala asuvad väljaspool Väinamere hoiuala. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel esineb Tooma kinnistu kaguosas ja väga väikesel alal põhjaosas III kaitsekategooria taimeliikide kasvukoht. Kavandataav hoonestusala jääb väljapoole kaitseala taimeliikide esinemisala.

LKS § 55 lõike 8 mõistes ei ohusta kavandataav tegevus detailplaneeringu alal kaitsealuste taimeliikide säilimist antud kasvukohas, kuna esinevad liigid on oluliselt laiemal levikuga.

Detailplaneeringuga kavandataav ei ohusta eeldatavalt Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgi ega kahjusta hoiuala seisundit, kuna kavandataav krunt jääb väljapoole hoiuala.

Planeeritava ala lähinaabruses asuvad nii alalises, kui ka hooajalises kasutuses olevad elamud, lähimad püsielanikud elavad ca 100 m kaugusel.

14. juuni 2017 on koostatud eelhindang „Pühalepa vallas Sääre Tooma kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“. Eelhindangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Lähtudes eeltoodust, arvestades 14. juuni 2017 koostatud eelhindangut ja omaniku soovi rajada Tooma maaüksusele üks uus elamukrunt, ei ole üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe muutmine vastuolus väljakujunenud asustusega ja avalike huvidega.

1.3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu muutmine, Tooma katastriüksusest ühe elamukrundi eraldamine, ehitustingimuste ja ehitusõiguste määramine.

Plaaniil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 400 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaani. Hoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 9,0 m vastavalt põhiplaani.

Kavandatud krundi võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Parkimine on lubatud oma krundil.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.4 PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	2,00	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Positsioon 2	13,55	Ei määrata	Maatulundusmaa 100%

1.5 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhiplaani on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.

Nii hoonestusala kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoone täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektiga.

Planeeringuga lubatakse lisaks planeeritud hoonetele täiendavate alla 20 m² suuruste väikeehitiste (nt. suveköök, puukuur) rajamine, kuid nende ehitisealune pindala ei tohi ületada koos planeeritud hoonestusega kogu ehitisealust pindala.

1.5.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	- 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 400 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 550 m ²
sh. suurim 1. korruse suletud brutopind	- 300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 9,0 m üksikelamul
	- 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2

Katused:	kalded	- 35° - 45° üksikelamu põhimahul 20° - 45° abihoonel
	materjalid	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), eterniit, roog, värvitud plekk (katusekivi immitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp	- viilkatus üksikelamu põhimahul - viilkatus, pultkatus abihoonel
Välisseinad		- puit, kivi, krohv
Nähtav soklios		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaia		- kiviaed, puitaed

1.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Planeeritud maaüksuste suurus kokku | - 15,55 ha |
| 2. Ehitisealune pind kokku | - 400 m ² |
| 3. Planeeritud maaüksusi | - 2 |
| 4. Planeeritud ehitusõigusega krunde | - 1 |

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate uute hoonete varustamine veega lahendatakse krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele, mille ümber sanitaarkaitseala „Veeseaduse“ § 28 lõike 3 alusel ei moodustata, kehtivad veevõtukoha hooldusnõuded - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16. detsember 1996 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaarti“ andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritavate hoonete kanaliseerimine lahendatakse heitvete juhtimisega läbi bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenna pinda tõsta.

Omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. määrusest nr. 171 „Kanaliseerimisvõrgu ehitiste veekaitsemeetmed“.
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

1.7.2 Soojavarustus

Planeeritud hoone kütte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küttekihte. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele 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 keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 03. juunil 2015. a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

1.7.3 Elektrivarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud (0,4 kV õhuliinid, 0,4 kV kaabelliin).

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt 23. jaanuari 2018. a. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud „Tehnilised tingimused nr. 306984“ alusel.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

Projekteerimisel lähtuda:

1. Planeeringuala ja planeeritud krundi elektrivarustuse, sellega kaasneva olemasolevate klientide elektrivarustuse tagamise ja uue planeeritud krundi projekteerimise ja ehitamise tingimused määrab Elektrilevi OÜ.
2. Planeeritava Tooma kinnistu elektrivarustus on planeeritud Sääre alajaama, fiidri F3, mastist 9 maakaabelliin. Ümberehitatavate fiidrite skeemid, tehnilised omadused täpsustatakse projekteerimisel.
3. Kinnistute piiridele nähakse ette sobilikku ja ligipääsetavasse kohta 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi asukoht tuleb valida nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Uute kaabelliinide liinikoridorid ühildada võimalusel olemasolevate liinide koridoridega, teede ja kõrghaljastuse kõlvikute piiridega, toitepunktist kuni liitumiskilpideni.
5. Kaabelliini ehitaja on kohustatud kaevetöödel rikutud teede katendid ja maa-ala taastama ning heakorrastama ehitustööde eelselt fikseeritud kujul kogu liinikoridori ulatuses.
6. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
7. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. 0,4 kV liinide ja liitumiskilbi punktid on planeeringus eeldatavaks lahenduseks. See ei ole projekteerimisel tingimustlik.

1.7.4 Sidevarustus

Planeerimislahendus näeb ette kaasaegsemate sideteenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumiseks ja projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.7.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parkla projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning teede ja parklate ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades kruusa ja drenliivaga.

Planeeritud kruntide sajuveed juhatakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.8 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on 0,4 kV pingega liinide korral 2 meetrit.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meetrit sideehitistest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meetrit välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetrit vundamendi välisservast.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

1.9 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Hooned planeeritaval alal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9,0 m. Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelanamute I kasutusviis.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada mahasõitu 12104 Tempa-Suuresadama teelt, kohalikku maanteed 6390031 Sääre tee ja 6390336 Tooma teed (eratee). Juurdepääsutee rajamisel tuleb arvestada päästetehnika juurdepääsu vajadusega: tee kandevõime 20 tonni, pöörderaadius 12 m ja tee laius 3,5 m.

Lähtuvalt Eesti standardi EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”, punkt 3.19 asub planeeringuala hajaasutuses, kus naaberkinnistu hoonetevaheline kuja minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 m. Punkti 5.2.3 järgselt hajaasutusega piirkonna üksik- ja kaksikelanamute ning nende abihoonete ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

Lähimad nõuetekohased tulekustutusvee saamise võimalused on ca 0,6 km kaugusel endise Sääre lauda juures Niidu kinnistul (tunnus 63901:001:0112) asuv 100 m³ veehoidla ning ca 1,3 km kaugusel Suursadama sadamas asuvat looduslik veevõtukohta, kus rajatud tuletõrje veevõtukohtade väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvusega kuni 3 tundi.

Planeeritud hoonetes tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja kooskõlastamisele Päästeameti Lääne Päästkeskusega.

1.10 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Kolmveerand Tooma katastriüksusest asub Väinamere hoiualal. Kavandatav elamukrunt ja olemasolev hoonestusala asuvad väljaspool Väinamere hoiuala.

Väinamere hoiuala on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Väinamere hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007. a määrusega nr 157. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ja loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas nimetatud liikide elupaikade kaitse.

LKS § 32 lg 2 kohaselt on hoiuala keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. LKS § 14 lg 1 punkti 5 kohaselt ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta hoiualal kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut. LKS § 21 lõike 1 kohaselt on hoiuala valitseja Keskkonnaamet.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ohusta eeldatavalt Väinamere hoiuala kaitse-eesmärke ega kahjusta hoiuala seisundit, kuna kavandatav krunt jääb väljapoole hoiuala.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel esineb Tooma kinnistu kaguosas ja väga väikesel alal põhjaosas III kaitsekategooria taimeliikide kasvukoht. Looduskaitseaduse § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kavandatav hoonestusala jääb väljapoole kaitseala taimeliikide esinemisala.

Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgi kuulub planeeringuala Sääre-Suuresadama II klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused.

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Hoonete kütmine toimub ahjudega, elektriga või maakütte baasil.

1.11 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada mahasõitu 12104 Tempa-Suuresadama teelt, kohalikku maanteed 6390031 Sääre teed, 6390336 Tooma teed (eratee) ja planeeritavat juurdepääsuteed.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m ning kohaliku maantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool sõiduraja telge 20 m.

Juurdepääsuks Kreisi ja Väike-Kreisi kinnistutele ning Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntidele seatakse juurdepääsu realservituut Tuulealuse kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.

Juurdepääsuks Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntidele seatakse juurdepääsu reaalservituut Kreisi kinnistule teed kasutavate kruntide kasuks.

Juurdepääsuks Tuulealuse kinnistule seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Kreisi kinnistule Tuulealuse kinnistu kasuks.

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad kinnistute omanikud vastavasisulisel servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud normi alusel. Parkimine lahendatakse planeeritava alal krundisiseselt. Planeeritava krundi sissesõidutee on näidatud põhiplaanil.

1.12 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

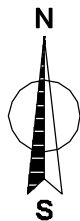
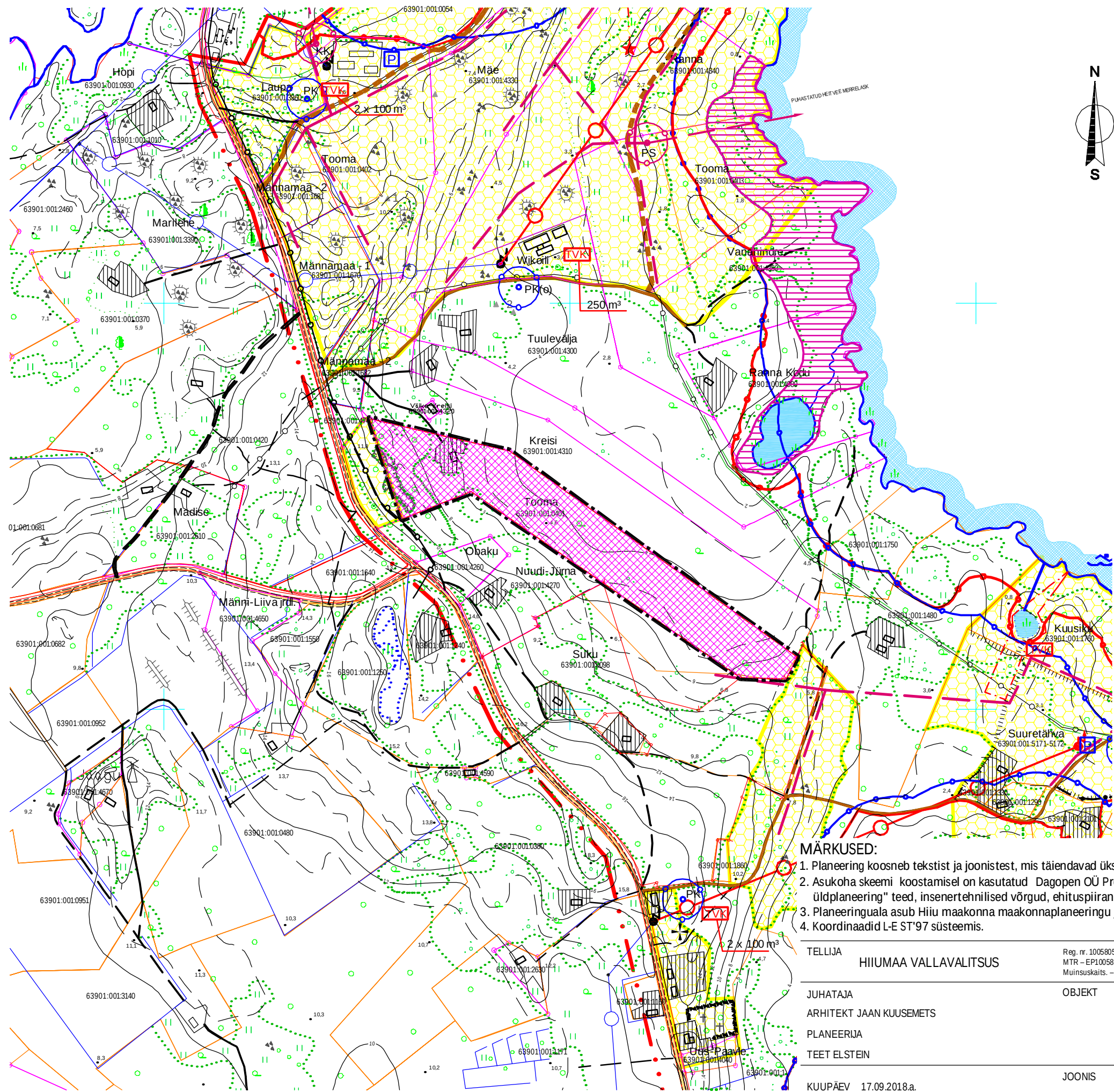
Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonetel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutataks kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoonete ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hooned oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.13 PLANEERINGU REALISEERIMINE

1.13 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
3. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
4. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
5. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
6. Hoonestuse püstitamine;
7. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
8. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.



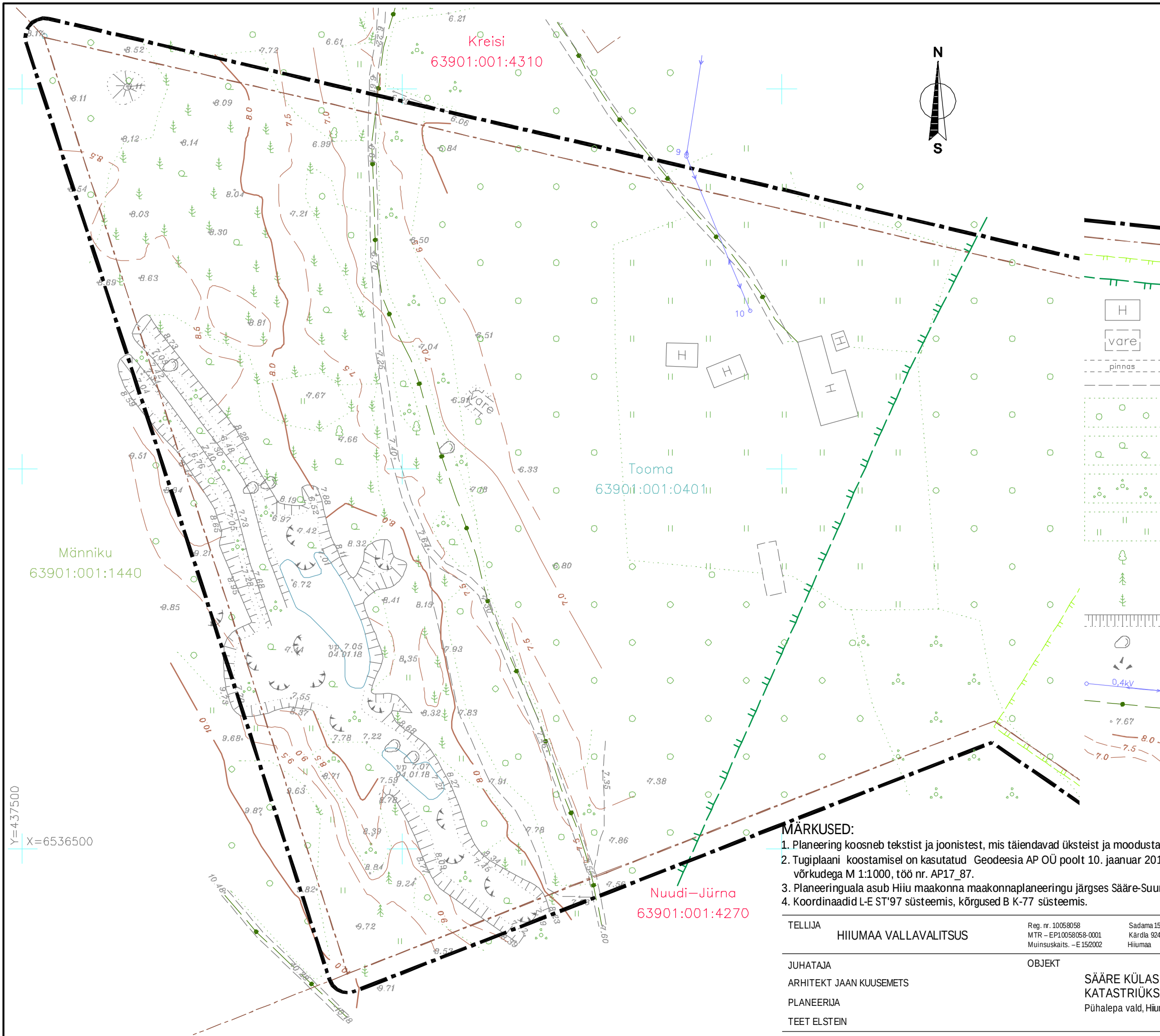
TINGMÄRGID

- PLANEERITAV ALA
- MÕODISTATUD KINNISTU PIIR
- KAARDIJÄRGSE KINNISTU PIIR
- PLANEERITAV RANNA EHITUSKEELUVÕÖNDI PIIR
- RANNA ULATUS (200 m VEEPIIRIST)
- OLEMASOLEVAD SIDEKAABLID
- PUURKAEVU KAITSETSOONI PIIR (R = 50 m)
- PUHASTI KAITSETSOONI PIIR (R = 50 m)
- PLANEERITAVAD KANALISATSIOONI PÕHITRASSID
- REKONSTRUEERITAVAD VALLATEED
- PLANEERITAVAD UUED VALLATEED
- KOHALIKUD JUURDESÕIDUTEED
- PLANEERITAVAD ÜLDKASUTATAVAD TEED
- RIIGITEED
- MAAKONNAPLANEERINGUS MÄÄRATLETUD, TÄPSUSTATUD
DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALAD
- LOODUSHOIALAD
- HOONESTATUD ALAD JA TALUÕUED
- OLEMASOLEVAD 10 KV ELEKTRILIINID JA ALAJAAMAD
- PLANEERITAVAD 10 KV ELEKTRILIINID JA ALAJAAMAD
- LIITSIHID JA SIHITULED
- UJUMISKOHAD
- PARKLA TEELAIENDIGA
- TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT JA MAHT

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Asukoha skeemi koostamisel on kasutatud Dagopen OÜ Projektbüroo poolt 2001.a. koostatud "Pühalepa valla osa, Kuri-Tähva-Sääre üldplaneering" teed, insenertehnilised võrgud, ehituspiirangud plaani M 1:5000, töö nr. 01-28.
- Planeeringuala asub Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Sääre-Suursadama (II klass) väärtuslikul maastikualal.
- Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis.

TELLIJA	HIIMUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse. – E152002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzvaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 04
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	SÄÄRE KÜLAS TOOMA KATASTRÜKSUSE DETAILPLANEERING Pühalepa vald, Hiiumaa			
PLANEERIJ	TEET ELSTEIN	DAGOpen	ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV	17.09.2018.a.	JOONIS	ASUKOHA SKEEM	STAADIUM	DP	JOONISE NR. 1



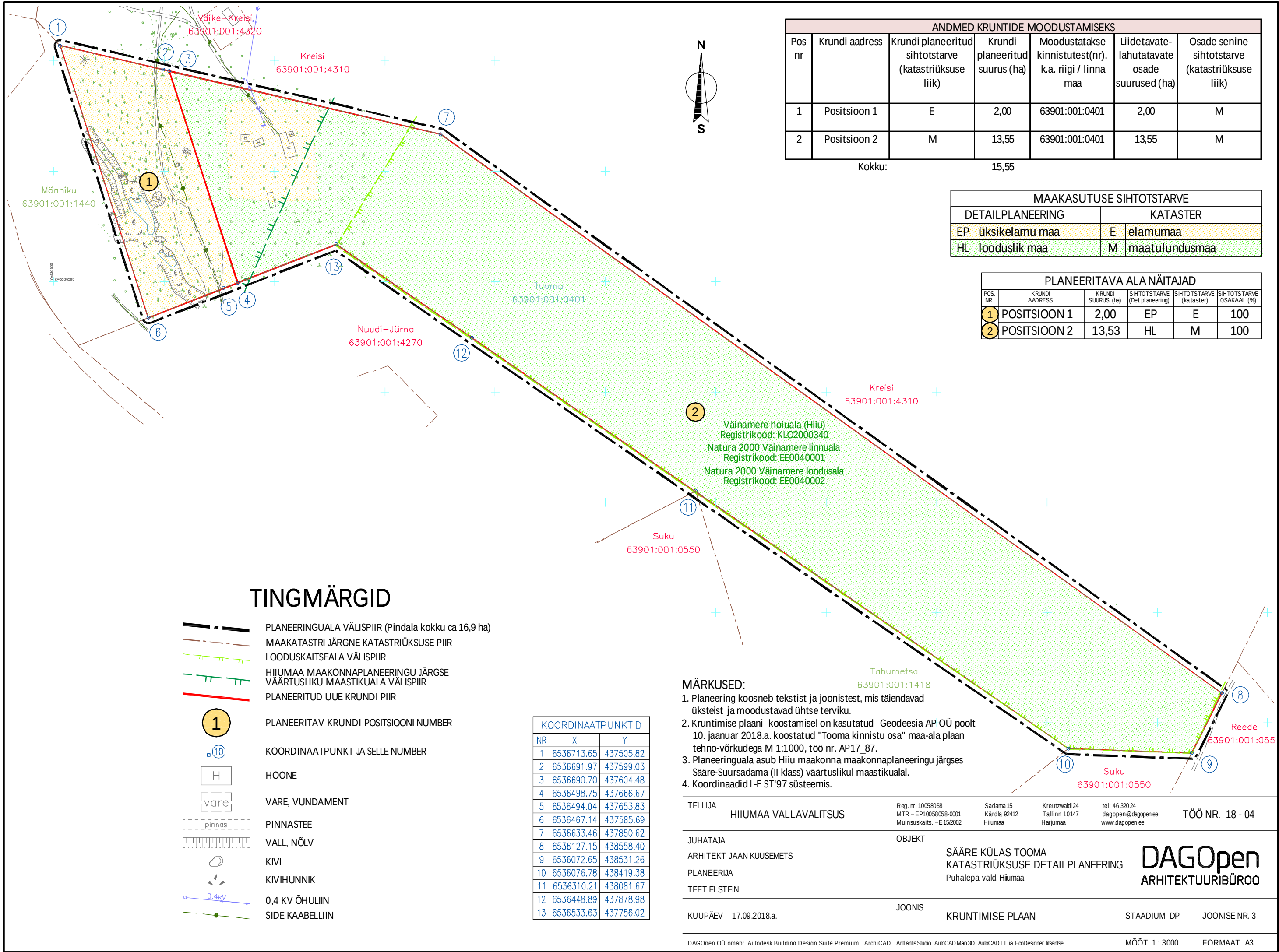
TINGMÄRGID

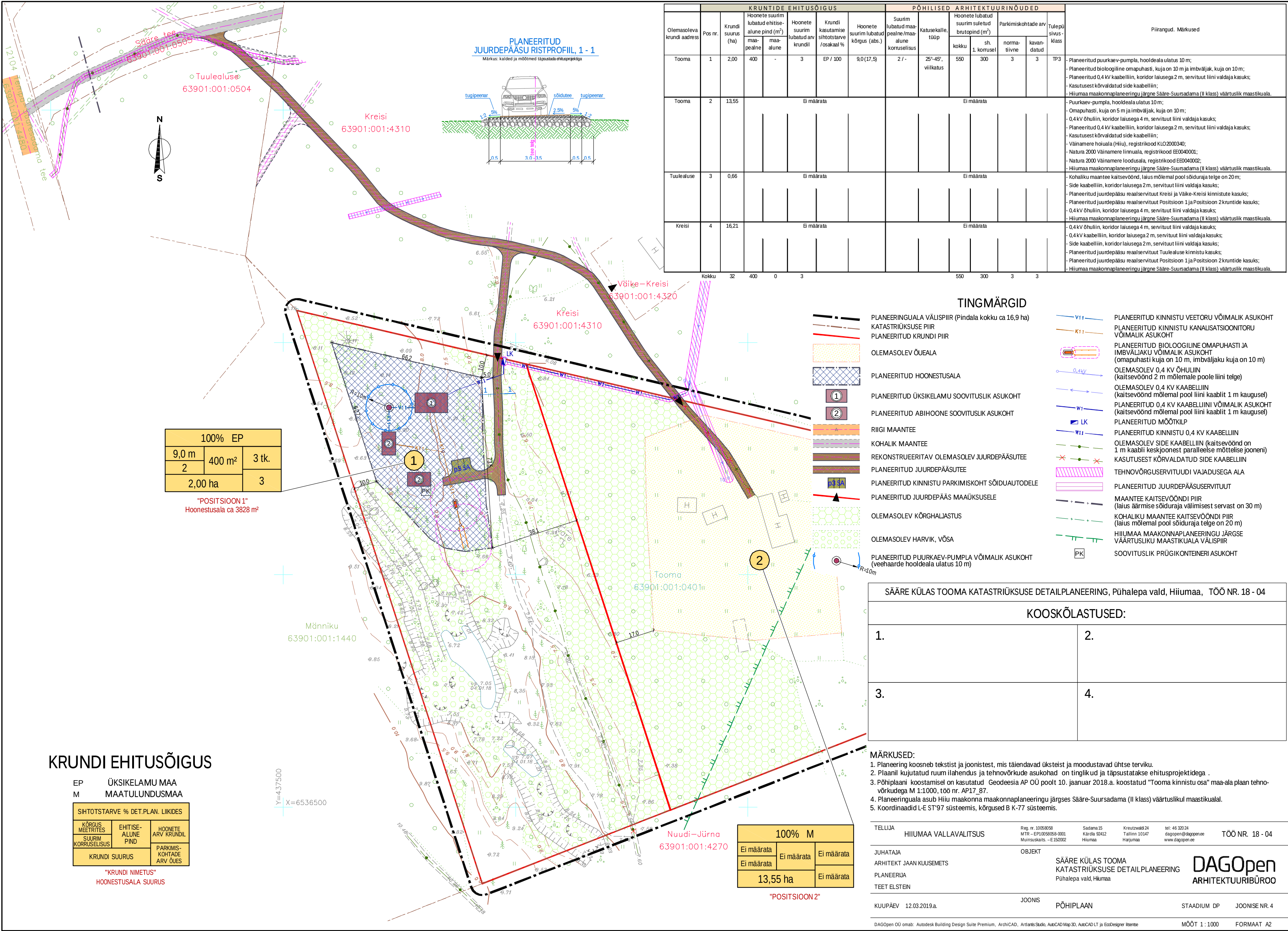
	PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala kokku ca 16,9 ha)
	MAAKATASTRI JÄRGNE KATASTRIÜKSUSE PIIR
	LOODUSKAITSEALA VÄLISPIIR
	HIIMUMAA MAAKONNAPLANEERINGU JÄRGSE VÄÄRTUSLIKU MAASTIKUALA VÄLISPIIR
	HOONE
	VARE, VUNDAMENT
	PINNASTE
	TEERADA
	METS
	RAIESMIK
	KADASTIK, PÕÕSASTIK
	ROHUMAA
	LEHTPUU
	OKASPUU (KUUSK)
	OKASPUU (MÄND)
	VALL, NÕLV
	KIVI
	KIVIHUNNIK
	0,4 KV ÕHULIIN
	SIDE KAABELLIIN
	VALITUD HAJUSKÕRGUSED
	HORISONTAALID, NÕLVAKRIIPSUD

MÄRKUSED:

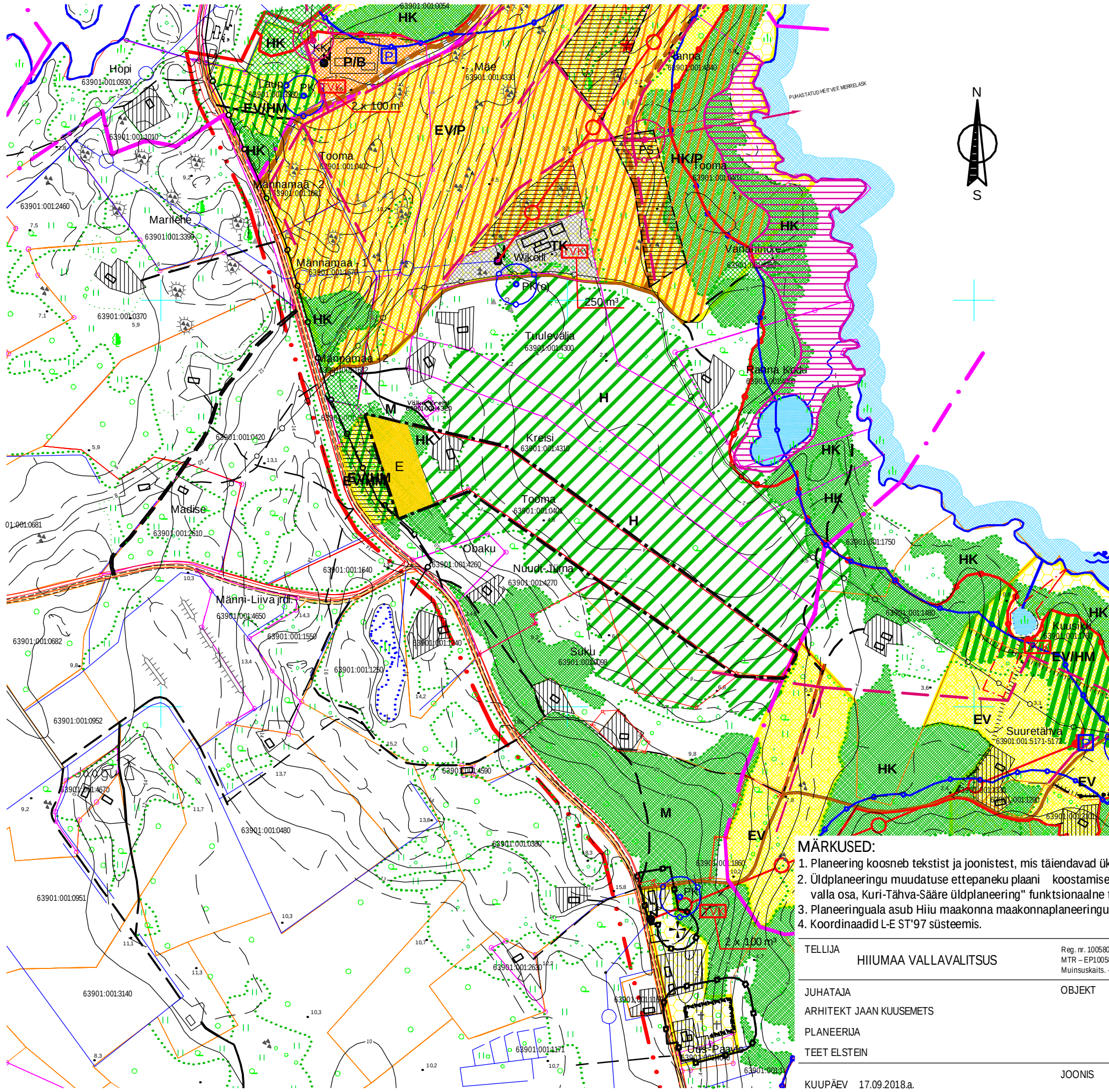
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Tugiplaani koostamisel on kasutatud Geodeesia AP OÜ poolt 10. jaanuar 2018.a. koostatud "Tooma kinnistu osa" maa-ala plaan tehno-võrkudega M 1:1000, töö nr. AP17_87.
- Planeeringuala asub Hiiumaa maakonna maakonnaplaneeringu järgses Sääre-Suursadama (II klass) väärtuslikul maastikualal.
- Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis, kõrgused B K-77 süsteemis.

TELLIJA	HIIMUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E 15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 04
JUHATAJA	OBJEKT	SÄÄRE KÜLAS TOOMA KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO			
ARHITEKT JAAN KUUSEMETS		Pühalepa vald, Hiiumaa				
PLANEERIJ						
TEET ELSTEIN						
KUUPÄEV 17.09.2018.a.	JOONIS	TUGIPLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. 2		





TINGMÄRGID



	PLANEERITAV MAA-ALA PIIR
	ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEK, PLANEERITUD ELAMU MAA-ALA
	PUHKETOOSTARBELINE MAA 50% ÄRMIAA 50%
	KAITSEHALJASTUSE MAA
	KAITSEHALJASTUSE MAA (HÕRE METS JA KADAKAD)
	KAITSEHALJASTUSE MAA 50% PUHKETOOSTARBELINE MAA 50%
	VÄIKEELAMUTE MAA
	VÄIKEELAMUTE MAA 50% PUHKETOOSTARBELINE MAA 50%
	VÄIKEELAMUTE MAA 50% LOODUSLIK PUHKESHALJASTUS 50%
	SUPELRANDADE MAA
	LOODUSLIK PUHKESHALJASTUS
	HALJASTUS
	KESKKONDA MITTEHÄIRIVATE TOOSTUSETTEVÕTETE MAA - ALA
	MUNITSIPAALOMANDUSSE TAOTLETAV MAA
	LOODUSHOIALAD
	HOONESTATUD ALAD JA TALUÕUED
	MÕÖDISTATUD KINNISTU PIIR
	KAARDIJÄRGSE KINNISTU PIIR
	PLANEERITAV RANNA EHITUSKEELUVÕÕNDI PIIR
	RANNA ULATUS (200 m VEEPIIRIST)
	OLEMASOLEVAD SIDEKAABLID
	PUURKAEVU KAITSETSOONI PIIR (R = 50 m)
	PUHASTI KAITSETSOONI PIIR (R = 50 m)
	PLANEERITAVAD KANALISATSIOONI PÕHITRASSID
	REKONSTRUEERITAVAD VALLATEED
	PLANEERITAVAD UUED VALLATEED
	KOHALIKUD JUURDESÕIDUTEED
	PLANEERITAVAD ÜLDKASUTATAVAD TEED
	RIIGITEED
	MAAKONNAPLANEERINGUS MÄÄRATLUTUD, TÄPSUSTATUD DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALAD
	OLEMASOLEVAD 10 KV ELEKTRILIINID JA ALAJAAMAD
	PLANEERITAVAD 10 KV ELEKTRILIINID JA ALAJAAMAD
	LIITSIHID JA SIHITULED
	UJUMISKOHAD
	PARKLA TEELAIENDIGA

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaani koostamisel on kasutatud Dagopen OÜ Projektbüroo poolt 2001.a. koostatud "Pühalepa valla osa, Kuri-Tähva-Sääre üldplaneering" funktsionaalne tsoneerimine plaani M 1:5000, töö nr. 01-28.
- Planeeringuala asub Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Sääre-Suursadama (II klass) väärtuslikul maastikualal.
- Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis.

TELLIJA HIIUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiumaa	Kreutzvaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 04
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT SÄÄRE KÜLAS TOOMA KATASTRÜKSUSE DETAILPLANEERING Pühalepa vald, Hiumaa				
PLANEERIJAL TEET ELSTEIN	JOONIS ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEKU PLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. 5		
KUUPÄEV 17.09.2018.a.					

3. LISAD



FOTO 1: Vaade Positsioon 1 krundi hoonestusala põhjapoolsele maa-alale lääne kirdenurgast.



FOTO 2: Vaade Positsioon 1 krundi hoonestusala lõunapoolsele maa-alale lõunapoolselt küljelt.



FOTO 3: Vaade Positsioon 1 krundi läbivale pinnasteele põhja-lõuna suunas.



FOTO 4: Vaade Positsioon 1 krundi lõunapoolses osas olevale maa-alale.



FOTO 5: Vaade Positsioon 1 krundi keskosas olevale maa-alale.



FOTO 6: Vaade Positsioon 1 krundi juurdepääsule Tooma teelt.





PÜHALEPA VALD PÜHALEPA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Pühalepa

27.juuni 2017 nr 25

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Marika Sõnna esitas 08.06.2017 taotluse Sääre külas Tooma (katastritunnus 63901:001:0401, üldpind 16,0 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta eesmärgiga muuta Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringut muutes planeeringualal määratud kaitsehaljastuse maa väikeelamute maaks, eraldada Tooma katastriüksusest elamukrunt ja määrata krundi ehitusõigus.

Sääre küla Tooma katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 07.05.2002 määrusega nr 39 kehtestatud Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud katastriüksus osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt haljasmaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 0,5 ha.

14.06.2017 on koostatud eelhinnang Tooma kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhinnangu kohaselt omab kavandatav tegevus keskkonnale lokaalset mõju, kuid selle suurus, kestvus ja ulatus ei ole sellise mahuga, mis eeldaks keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist.

Võttes aluseks eeltoodu ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 31, looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2, planeerimisseaduse § 74 lg 8, § 77 lg 1, lg 4, lg 5, lg 6, § 142 lg 1 p 3, lg 2, lg 6 ja Pühalepa Vallavolikogu 30.06.2015 määruse nr 11 „Pädevuse delegeerimine“

Pühalepa Vallavolikogu **o t s u s t a b**:

1. Algatada Pühalepa vallas Sääre külas Tooma kinnistu detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Tooma kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pühalepa Vallavalitsus (aadress Tempa küla 92348 Pühalepa vald) ja kehtestaja Pühalepa Vallavolikogu (aadress Tempa küla 92348 Pühalepa vald).
4. Anda detailplaneeringu finantseerimise õigus Jarek Sammile (Samm).
5. Sõlmida Jarek Sammiga detailplaneeringu finantseerimise õiguse üleandmiseks leping.
6. Mitte alkatada Sääre külas Tooma kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna 14.06.2017 koostatud eelhinnangu põhjal eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.
7. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade 14 päeva jooksul algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Pühalepa valla veebilehel, 30 päeva jooksul ajalehes Hiiu Leht ning esimesel võimalusel Pühalepa valla väljaandes Pühalepa Teataja.

8. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.

9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

10. Käesoleva otsuse peale võib esitada Pühalepa Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Toomas Remmelkoor
Vallavolikogu esimees

Sääre külas asuva Tooma kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1. Marika Sõnna detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 08.06.2017)
- 1.2. Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3. Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneering

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Tooma katastriüksust (vt joonis 1). Planeeringuala andmed:

Katastritunnused	63901:001:0401;
Planeeritava katastriüksuse suurus	16,0 ha
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Kinnistusraamatu registriosa nr	5833
Hoonestus	elamu abihoonetega
Lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud	Männamaa-I, MännamaaII, Matsu

Joonis 1 Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot)



 Tooma kinnistu detailplaneeringuala

Planeeringualale on mahasõit 12104 Tempa-Suuresadama teelt mööda 6390031 Sääre teed (üldplaneeringus määratud rekonstrueeritav vallatee) ja 6390336 Tooma teed (eratee). Kavandatavale krundile juurdepääs puudub.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, veehaarde sanitaarkaitseala ja Väinamere hoiuala. Piiranguid põhjustab lisaks Masti katastriüksusel paiknev ehitis (EMT Mobiilsidemast).

Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu järgi asub nimetatud katastriüksus osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt haljasmaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks Sääre väikeelamute maal 0,5 ha. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel esineb Tooma kinnistu kaguosas ja väga väikesel alal põhjaosas III kaitsekategooria taimeliikide kasvukoht.

3. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu muutmine muutes kaitsehaljastuse maa väikeelamute maaks, Tooma katastriüksustest ühe elamukrundi eraldamine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala kaheks jagamine, moodustades ühe uue elamukrundi.

4.2. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala ja maa kasutamise sihtotstarbed määrata planeeringuga.

4.3. Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- kõik ühel krundil paiknevad hooned projekteerida samase materjalikasutuse ja arhitektuurse joonega;
- hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitiste suurim lubatud kõrgus 9,0 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Suurim lubatud ehitusalune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga

4.4. Liikluskorraldus määramine

Juurdepääs uuele krundile lahendada arvestades Maanteeameti poolt väljastatud lähteseisukohtadega. Krundile planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv.

4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga.

Elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olev metsaala võimalikult säilitada, et tagada maantee ja hoonestuse vaheline eraldatus.

Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Planeeritavatel kruntidel 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 ettevõtelt.

4.7. Kujade määramine

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

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10. Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Vajadusel koostada kitsenduste kaart

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Pühalepa Vallavalitus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine ja töövõtulepingu sõlmimine	juuni 2017
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeeri poolt	juuli -oktoober 2017
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	oktoober 2017
Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	november – detsember 2017
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine	jaanuar-aprill 2018 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	mai 2018
Maavanema poolse järelvalve läbiviimine	juuni 2018
Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	juuli 2018

5.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses 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). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus;

- ruumiline illustratsioon (visualiseerin, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);

- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated);

- üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

5.3. Täiendavad uuringud

Algamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule. Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule.

5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Pühalepa Vallavalitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile valitsus@pyhalepa.hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

Detailplaneering kooskõlastatakse:

- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Keskkonnaameti Lääne regioon (Väinamere hoiuala)
- Maanteeameti Lääne regioon (12104 Tempa-Suuresadama tee)

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Hiiu maavanem.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Pühalepa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile valitsus@pyhalepa.hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Pühalepa Vallavolikogu poolt tuleb esitada Pühalepa Vallavalitsusele kolm paberkandjal toimikut, millest üks sisaldab ka digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Mai Julge 463 6845

mai.julge@pyhalepa.hiiumaa.ee



EELHINNANG

Pühalepa vallas Sääre Tooma kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Pühalepa

14.juuni 2017

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Sääre külas Tooma (katastritunnus 63901:001:0401, üldpind 16,0 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse uue elamukrundi eraldamine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

Koostatava detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala ja määratakse ehitusõigus elamu ja abihoonete rajamiseks ning määratakse haljastuse- heakorra- ja keskkonnatingimused. Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut muutes planeeringualal määratud kaitsehaljastuse maa väikeelamute maaks. Sääre küla Tooma katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 07.05.2002 määrusega nr 39 kehtestatud Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud katastriüksus osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt haljasmaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 0,5 ha.

Planeeringualale on mahasõit 12104 Tempa-Suuresadama teelt mööda 6390031 Sääre teed (üldplaneeringus määratud rekonstrueeritav vallatee) ja 6390336 Tooma teed (eratee). Kavandatavale krundile juurdepääs puudub.

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikele 1 p 4 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata, kui objektiivse teabe põhjal ei ole välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile. Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 6 lg 3 ja § 33 lõikes 5 toodud kriteeriumidest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhinnang

3.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime.

Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist valdavalt muu maaga ja metsamaaga, kus intensiivset maakasutust ei toimu. Katastriüksus on hoonestatud elamu ja abihoonetega.

3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus, ning lähipiirkonna teised tegevused.

Pühalepa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisa alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ühe uue elamukrundi moodustamine, uuele krundile hoonestusala määramine elamu ja abihoonete rajamiseks. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse uued hooned vastavalt üldplaneeringule ja väljakujunenud Sääre küla ehituslaadile. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata.

Eeldatavalt jäätmete hulk võrreldes olemasolevaga situatsiooniga oluliselt ei suurene, kuna tekib juurde üks elamu abihoonetega, peamiselt tekib olmejäätmeid, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejatele.

3.3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Uue elamukrundi lisamine olemasolevatele ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus.

Võimalus avariolukordade tekkeks on minimaalne: ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

3.5. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele.

Kolmveerand planeeringualast asub Väinamere hoiualal. Kavandatav elamukrunt ja olemasolev hoonestusala asuvad väljaspool Väinamere hoiuala. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel esineb Tooma kinnistu kaguosas ja väga väikesel alal põhjaosas III kaitsekategooria taimeliikide kasvukoht. Kavandatav hoonestusala jääb väljapoole kaitsealuste taimeliikide esinemisala. Looduskaitseseaduse § 55 lõike 8 mõistes ei ohusta kavandatav tegevus detailplaneeringu alal kaitsealuste taimeliikide säilimist antud kasvukohas, kuna esinevad liigid on oluliselt laiemal levikuga.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ohusta eeldatavalt Väinamere hoiuala kaitse-eesmärke ega kahjusta hoiuala seisundit, kuna kavandatav krunt jääb väljapoole hoiuala.

3.6. käesoleva lõike punktides 1–4¹ nimetatuga kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöörduvus, toime, kumulatiivsus ja piiriülene mõju ning mõju ilmnemise tõenäosus, eeldatavalt mõjutatav elanikkond.

Hoonete püstitamine võib eelkõige mõjutada tegevusala keskkonda hoonestuse lähiümbruses, kuid selle mõju kaugemale ulatuda ei saa. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ja arvestades tänapäevase tehnika võimalustest, suhteliselt väikese tõenäosusega. Planeeritava ala lähinaabruses asuvad nii alalises, kui hooajalises kasutuses olevad elamud, lähimad püsielanikud elavad ca 100 m kaugusel (planeeritava kinnistu omanik). Uue elamukrundi kavandamine ei ole olulise negatiivse mõjuga elanikkonnale. Häirida võib ehitusaegne tegevus, kuid see on lühiajaline. Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

3.7. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimeste tervisele. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

4. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna detailplaneeringuga kavandatu elluviimine ei avalda eeldatavalt olulist mõju ümbritsevale keskkonnale. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Ants Orav
Vallavanem



MAANTEEAMET

Pühalepa Vallavalitsus
Tempa küla
92301 Pühalepa
valitsus@pyhalepa.hiiumaa.ee

Teie 29.06.2017 nr 8-33.1/2017/14-3

Meie 21.07.17 nr 15-2/17-00012/408

Seisukohtadest Hiiumaal Pühalepa vallas Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneeringule

Olete esitanud Maanteeametile taotluse Hiiumaal Pühalepa vallas Sääre külas Tooma kinnistu (katastritunnusega 63901:001:0401) kohta koostatavale detailplaneeringule (edaspidi Planeering) seisukohtade väljastamiseks. Planeering on algatatud Pühalepa Vallavolikogu 27.06.2017 otsusega nr 25. Planeering on üldplaneeringut muutev. Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine, sihtotstarbe osaline muutmine, juurdepääsuteede kavandamine ja eraldatavale elamukrundile ehitusõiguse määramine. Planeeringu lähteseisukohtade järgi asub planeeritava ala lähim punkt riigiteest nr 12104 Tempa-Suuresadama ca. 70 m kaugusel, väljaspool riigitee kaitsevööndit.

Täiendavalt olete küsinud Maanteeameti seisukohta uue mahasõidu rajamise võimalikkuse kohta Tooma kinnistust eraldatavale krundile (edaspidi Krundile) juurdepääsuks. Tooma kinnistu riigiteega ei külgne, Tooma kinnistu ja riigitee vahele jääb Männiku kinnistu. Krundile juurdepääsuks on võimalik kasutada seni Tooma kinnistule juurdepääsuna kasutusel olnud juurdepääsu läbi teeregistris olevate kohaliku maantee ja eratee.

Et planeeringuala ei ulatu riigitee kaitsevööndisse ja lähteseisukohtade järgi kavandatava tegevuse mõju riigitee liiklussagedusele ja riigitee ohutusele ei saa olla märkimisväärne, siis ei ole Maanteeameti sisend planeeringu koostamiseks tänase planeeritava ala ja olemasoleva juurdepääsutee korral vajalik. Koostöö Maanteeametiga on vajalik juhul kui planeeringuala soovitakse laiendada kavandatava juurdepääsutee lahenduse tarvis. Maanteeamet on seisukohal, et detailplaneeringus käsitletava ala jaoks kavandatavat uut juurdepääsuteed, sh mahasõitu riigiteelt tuleb käsitleda detailplaneeringu raames.

Juhime tähelepanu, et mahasõidu kavandamisel tuleb järgida EhS § 99 lg 4 alusel kehtestatud Maanteede projekteerimismäärde toodud nõudeid. Arvestada tuleb, et Masti kinnistule ja Männiku kinnistule teeregistrisse kantud mahasõite ega juurdepääsuteid ei ole, samuti ei ole riigiteelt ametlikku juurdepääsu Nuudi-Järna kinnistu põhjapoolsele osale. Samas on Masti ja Nuudi-Järna kinnistutel aimata ajalooliselt kasutusel olnud pinnasekattega teid, mis ulatuvad riigiteeni. Maanteeamet ei välista nimetatud ajalooliste teede uuendamise kaudu Krundile juurdepääsu kavandamist Planeeringus ega ka Männiku kinnistule samaks otstarbeks uue mahasõidu kavandamist asukohaga riigiteel vahemikus km 5,21-5,27, kuid seda tingimusel, et mahasõidult tagatakse sellisel juhul ka vastavatele teenivatele kinnistutele juurdepääs.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa: Kavandatud krundi paiknemise skeem

Tiit Harjak

462 2760

Tiit.Harjak@mnt.ee

TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi DAGOpen OÜ			Isiku- või registrikood 10058058
Kontakt aadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Sadama tn, 15	Sihtnumber 92412	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 522 9032	e-post teet@dagopen.ee; dagopen@dagopen.ee	
Esindaja	Nimi Teet Elstein		Esindamise alus Volikiri
	Telefon 503 4055	e-post teet@dagopen.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Sääre küla, Tooma, Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 63901:001:0401	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

OLEMASOLEVA VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv	Amprite arv
-------------	-------------

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 25 A
------------------	---------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ maakaabelliini ja paigaldab liitumiskilbi.

KLIENDI TEGEVUSED

1. Tooma kinnistu elektrivarustuseks planeerida Sääre alajaama, fiidri F3, mastist 9 maakaabelliin ja kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
4. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Saarte piirkonna võrguplaneerija poole (Mati Kütt, tel. 5086289, Mati.Kytt@elektrilevi.ee).
6. Detailplaneering koostööstada Elektrilevi OÜ -ga. Projektide koostööstamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-koostolastamine>
7. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. 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.

TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi

Mati Kütt

Kuupäev

23.01.2018



Pühalepa osavalla valitsus
pyhalepa@hiiumaa.ee

Teie 08.03.2018 nr 8-4./6-1
Meie 20.03.2018 nr 14-11/2006-2

**Täiendavate kooskõlastuste
vajaduse määramine (Tooma,
Sääre k)**

Austatud proua Liili Eller

Hiiumaa valla Pühalepa Osavalla Valitsus esitas 08.03.2018 kirjaga nr 8-4/6-1 Rahandusministeeriumile taotluse Hiiumaa vallas Sääre külas Tooma kinnistu detailplaneeringule täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Taotlusele on lisatud detailplaneeringu algatamise otsus, lähteseisukohad, KSH eelhinnang ja eskiislahendus.

Tooma kinnistu (katastritunnus 63901:001:0401) detailplaneering on algatatud 27.06.2017 Pühalepa Vallavolikogu otsusega nr 25 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Planeeringu koostamist korraldas Pühalepa Vallavalitsus kuni Emmaste, Käina, Pühalepa ja Hiiu valdade ühinemiseni Hiiumaa vallaks 25.10.2017.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tooma kinnistust ehituskrundi eraldamine elumaja ja kahe abihoone ehitamiseks, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine, tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine. Tooma katastriüksuse sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa, valdavalt muu maa ja metsamaa, kus intensiivset maakasutust ei toimu. Kinnistu on hoonestatud elamu ja abihoonega. Kavandatavale elamukrundile juurdepääs puudub. Planeeringualale on mahasõit kavandatud Tempa-Suuresadama teelt (riigitee) mööda avaliku kasutusega Sääre teed (rekonstrueeritav vallatee) ja rekonstrueeritavat Tooma teed (eratee), läbides Kreisi ja Tuulealuse kinnistuid, millele seatakse juurdepääsuks reaalservituut. Servituudi vajadus näidatakse planeeringulahenduses.

Kinnistu jääb osaliselt Väinamere hoiualale kuid kavandatav elamukrunt ja olemasolev hoonestusala asuvad väljaspool hoiuala. Kinnistu kaguosas ja väikesel alal põhjaosas on III kaitsekategooria taimeliikide esinemisala, kavandatav tegevus kaitsealuste taimeliikide säilimist ei ohusta. Pühalepa Vallavolikogu jättis 27.06.2017 otsusega nr 25 algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise, kuna eelhinnangu põhjal eeldatavalt kavandataval tegevusel puudub oluline mõju ümbritsevale keskkonnale.

Tooma kinnistu asub Pühalepa Vallavolikogu 07.05.2002.a määrusega nr 39 kehtestatud Pühalepa valla Kuri – Tähva - Sääre piirkonna üldplaneeringuga määratud osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt haljasmaal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta

üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet, määrates kaitsehaljastuse maa väikeelamute maaks.

Plans § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. PlanS § 142 lõige 7 sätestab, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, peab kuuluma detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade kohaselt tehakse planeeringu koostamisel koostööd Päästeameti Lääne Päästkeskusega, Keskkonnaameti Lääne regiooniga ja Maanteeameti Lääne regiooniga ning kaasatakse planeeritava maa-ala olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude haldajad, samuti planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised isikud keda planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada.

Võttes aluseks § 142 lõike 4 ning arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“, ei pea vajalikuks määrata täiendavalt asutusi ja isikuid, kellega Sääre külas Tooma kinnistu detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja keda tuleb kaasata lisaks lähteseisukohtades nimetatud asutustele ja isikutele.

Täiendavalt juhin tähelepanu, et vastavalt PlanS § 85 lõikele 1 on kohalikul omavalitsusel kohustus küsida üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kohta arvamust PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutelt ja asutustelt, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikutelt, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab

riigihalduse minister

Urve Pill 715 5809

Urve.Pill@fin.ee

Teema: ettepanek

Saatja: Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>

Kuupäev: 30.04.2018 16:26

Saaja: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>

Tere!

Täna tehti selline ettepanek, et ühine juurdepääs Matsu, Väike-Kreisi, Tooma ja sellega seoses ka uuele krundile võiks olla ühte teed pidi. Praegu on kujunenud olukord, kus Kreisi maa on teedest igatepidi läbi lõigatud. Ilmselt on mõistlik asja arutada. Kreisi esindaja lubas neljapäeval avalikule arutelule 16.00 ka kohale tulla.

tervitades

--

Mai Julge

Pühalepa Osavalla Valitsus

maaspetsialist

e-mail: mai.julge@hiiumaa.ee

Telefon: 463 6845

— Manused: —

ettepanek (J.Nurk).pdf

109 KiB

**Sääre küla Tooma katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi
avaliku arutelu protokoll**

Pühalepa

03.mai 2018

Algus kell 16.00, lõpp kell 17.10

Osa võtsid: Margit Nurk, Elle Smith, Bert Smith, Teet Elstein, Mai Julge

Teet Elstein andis ülevaate Tooma katastriüksuse detailplaneeringu eskiisist ja avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekust kavandada uus ühine juurdepääsutee Matsu, Väike-Kreisi, Tooma ja kavandatava nn Uue-Tooma kinnistutele.

Elle Smith: Kui tee kavandada uude kohta, siis peab keegi selle ka ehitama, praegusel juhul sõidetakse rohukamar kiiresti liivale ja tee muutub läbimatuks. Talvel jääb kavandatav uus mahasõit tuisude kätte ja teelt mahasõit on tuisanud hangede tõttu läbimatu. Kuna elan kohapeal igapäevaselt, siis tean talviseid probleeme.

Margit Nurk: Praegu on probleem selles, et Kreisi kinnistut läbivad erinevad juurdepääsuteed, mis ei võimalda kinnistu otstarbekat kasutamist. Sellele alale jääb võimalik uue krundi asukoht, aga teed läbivad seda ja teevad krundi moodustamise võimatuks.

Teet Elstein: Detailplaneeringuga kavandame ikkagi tulevikku. Kui toimub uuel krundil ehitus, siis ehitusautod lõhuvad ära ka praegused teed, kui neid ei parendata. Sellisel juhul oleks mõistlik tee parandus panna juba uude asukohta ja sõlmida teeservituudid samuti juba uue asukohaga.

Margit Nurk: meie eesmärk ei ole kohe vanu teid sulgeda, vaid kavandada üks uus ühine tee ja sõlmida tee servituudid uues asukohas, et edaspidi saaksime oma kinnistut paremini kasutada. Praegu on teede kasutamine toimunud ilma sõlmitud tee servituutideta.

Arutelu käigus joonistati plaanile võimalik uue tee asukoht, kus mahasõit kohalikult Sääre teelt jäi mitte lagedale, vaid kadakate vahele ja täisnurga all kohalikult teelt ning mahasõit uuele krundile toimub samuti täisnurga all.

Teet Elstein: Koostan uue plaani, kuidas võiks uus juurdepääsutee kulgeda ja saadan selle osavalda. Mai Julge saadab selle edasi kõigile osapooltele (Elle Smith, Margit ja Jaanus Nurk, Tõnu Nurk, Marika Sõnna, Jarek Samm), kes saavad teha oma ettepanekuid. Kui on olemas uued ettepanekud, saab asja edasi arutada, et leida parim võimalik tee asukoht.

Otsustati: DAGOpenOÜ esitab osavalla valitsusele uue juurdepääsutee asukoha esialgse plaani, kõik osapooled vaatavad plaani üle ja teevad oma ettepanekud.

Protokollis Mai Julge

Teema: Tooma katastriüksuse detailplaneering Juurdepääsu skeem

Saatja: Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>

Kuupäev: 7.05.2018 9:32

Saaja: jarmosonna@gmail.com, Jarek Samm <jarek.samm@byroopluss.ee>, jaanus.nurk@mail.ee, margit567@hotmail.ee, Elle Smith <elle.p.smith@gmail.com>, katrin Paat <katrin.paat@hiiumaa.ee>, Teet Elstein <teet@dagopen.ee>

Tere!

Saadatan avalikul arutelul kujunenud võimaliku Matsu, Väike-Kreisi ja Tooma kinnistute juurdepääsutee asukohavaliku ettepaneku skeemi.

Palun saatke mulle oma arvamused ja ettepanekud kahe nädala jooksul (st 21.maiks). Eesmärgiks on leida parim võimalik tee asukoht, et tagada kõigile kinnistutele juurdepääs ja mitte killustada erinevate teedega Kreisi kinnistut.

tervitades

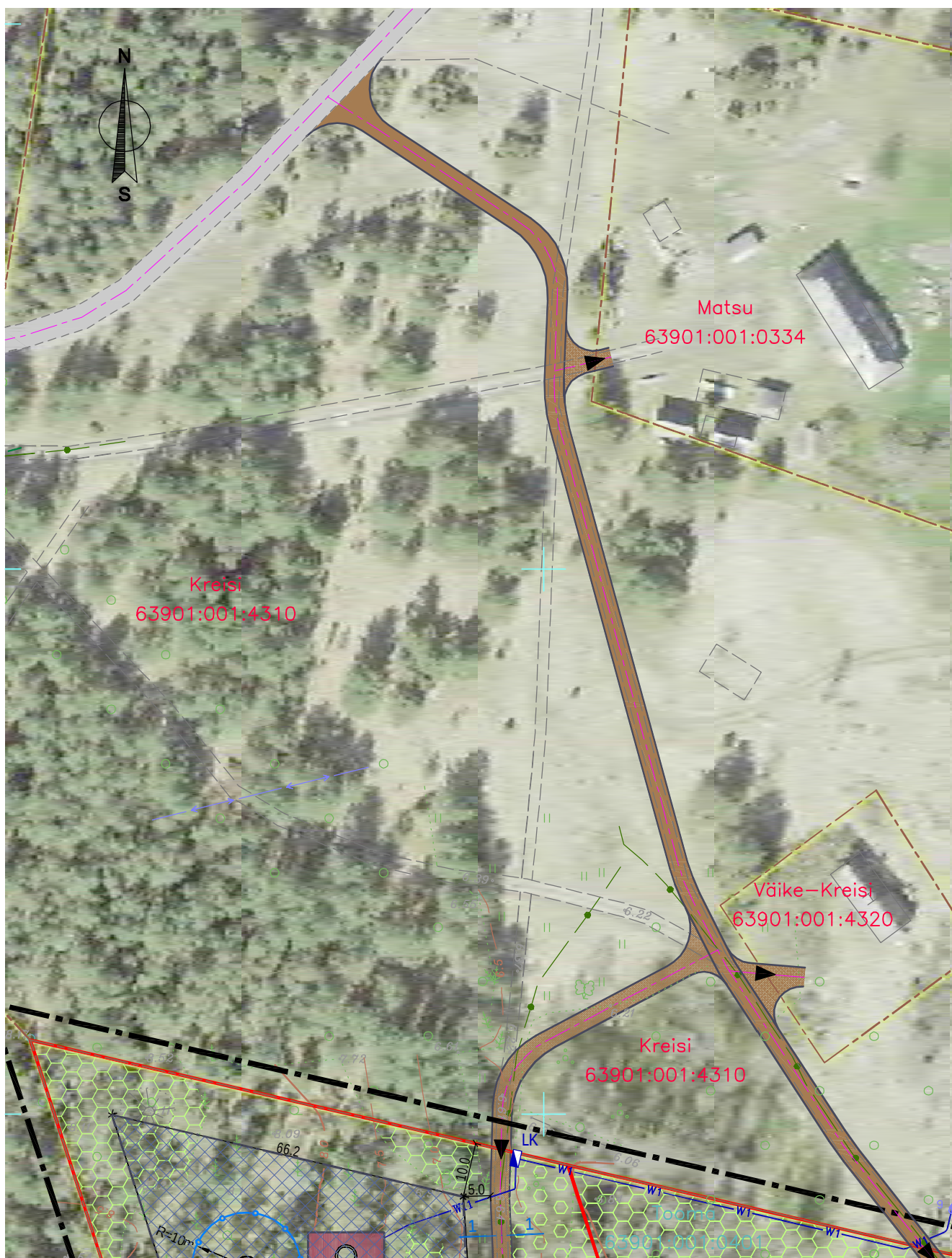
--

Mai Julge
Pühalepa Osavalla Valitsus
maaspetsialist
e-mail: mai.julge@hiiumaa.ee
Telefon: 463 6845

—Manused:—

Matsu-Kreisi-Tooma_juurdepaas1.pdf

2,3 MiB



TELLIJA

HIUMAA VALLAVALITSUS

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitse. – E 15/2002

Sadama 15
Kärda 92412
Hiiumaa

Kreutzwaldi 24
Tallinn 10147
Harjumaa

tel: 46 320 24
dagopen@dagopen.ee
www.dagopen.ee

TÖÖ NR. 18 - 04

JUHATAJA

ARHITEKT JAAN KUUSEMETS

PLANEERIJA

TEET ELSTEIN

OBJEKT

SÄÄRE KÜLAS TOOMA
KATASTRÜKSUSE DETAILPLANEERING
Pühalepa vald, Hiiumaa

DAGOpen
ARHITEKTUURIBÜROO

KUUPÄEV 04.05.2018.a.

JOONIS

JUURDEPÄÄSUTEE SKEEM
ASUKOHA VALIKU 1. ETTEPANEK

STAADIUM DP

JOONISE NR. ...

Teema: Fwd: Re: Juurdepääsu skeemist
Saatja: Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>
Kuupäev: 14.08.2018 11:52
Saaja: teet Elstein <teet@dagopen.ee>

----- Edastatud kiri -----

Teema:Re: Juurdepääsu skeemist
Kuupäev:Tue, 10 Jul 2018 12:04:14 +0300
Saatja:Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>
Saaja:Elle Smith <elle.p.smith@gmail.com>

Tere!

Aitäh selgituste eest. Ebatäpsus plaanil on Matsu kinnistu läänepoolne piir, mis roosaga on märgitud Kreisi maal olevale tee (punktir), kinnistu piir on pideva joonega. Sellest võib lugeda välja, et juurdepääs kulgeb Kreisi maal, kuna tähistus on sama värviga.

Tegin uue väljavõtte Maa-ameti kaardilt ja märkisin erinevate värvidega Matsu kinnistu piiri ja juurdepääsutee asukoha, nagu ma aru saan. Palun saada kinnitus, et sellel joonisel märgitud tee on sinu poolt kavandatud uus juurdepääsutee Matsu kinnistule.

Sääre teelt mahasõit jääb Mäe kinnistule, mille omanik on OÜ SeDe Invest. Rääkisin omanikuga ja ta lubas täna-homme vallamajja tulla, et asja arutada. Siis selgub, millised on tema seisukohad. Selge on see, et kellegi eramaad ei saa kasutada ilma omaniku nõusolekuta.

tervitades

Mai Julge
Pühalepa Osavalla Valitsus
maaspetsialist
e-mail: mai.julge@hiiumaa.ee
Telefon: 463 6845

10.07.2018 11:00 Elle Smith kirjutas:

Tere, Mai!

Lisasin sama joonistuse. Roosaga on Matsu kinnistu piir ja tulevikuks mõeldud võimalik juurdepääsutee asukoht. Vaata seda joonist hoolega ja näed sellelt selgesti Kreisi kinnistu (ka kõikide teiste kinnistute) piirjooni - joonis võetud maa-ameti lehelt.

Kreisi maadelt ei lähe see tuleviku teejupike mitte natukestki läbi, ainult asfalttee osa on Kreisi maal ja saan aru, et seda teed ei saa maaomanik kinni panna.

Kokkulepet tuleviku tee asukoha kohta naaberkinnistu omanikuga ei ole ja ma ei teagi kellelt seda küsida, sest maaomanik on mulle teadmata. Ma ei tea, kust saaksin teada maaomaniku nime ja kontaktid...

Samuti puudub hetkel uue tee loomiseks otsene vajadus kuna Jaanus Nurk on suusõnaliselt lubanud meil vana ajaloolist teed kasutada ka tulevikus seni kuni tal tekib tegelik vajadus see tee sulgeda.

Kui nüüd aga ikkagi "tänu" sellisele vanade kinnistute jupitamisele kaotame oma kodule senise juurdepääsutee ja tee kõrvale kaevatud internetikaabli, siis nende ümberrajamise kulud peab katma isik, kelle tõttu selline segadus on tekkinud.

Tervitustega

Elle Smith

Matsu kinnistu püsielanik

51 934 991

10. juuli 2018 10:16 kirjutas Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>:

Tere!

Vahepeal on väga palju aega mööda läinud, olen üritanud erinevatelt osapooltelt vastuseid saada. Praegu ootame Maa-ametilt vastust riigi maa kasutamise osas.

Kas sul oleks võimalik saata Matsu juurdepääsu uue asukoha skeem ja kas on olemas ka mingi kokkulepe kinnistu omanikuga, kelle maalt uus juurdepääs üle tuleb. Sellel plaanil, mille sa Teedule kunagi saatsid, on Matsu kinnistu ja uus juurdepääsutee sama värviga ja sealt jääb mulje, nagu oleks uus juurdepääs osaliselt ikkagi Kreisi maal.

Kui Matsu juurdepääs ei ole edaspidi Kreisi maal, siis ei ole tõesti mõistlik teiste kinnistute juurdepääs Matsu juurest läbi tuua. Loomulikult sõltub kõik Kreisi omanike nõusolekust ja selleks oleks vaja teada Matsu uue juurdepääsutee asukohta.

Loodan, et planeeringuga saame kõiki osapooli rahuldava tulemuse.

tervitades

Mai Julge
Pühalepa Osavalla Valitsus
maaspetsialist
e-mail: mai.julge@hiiumaa.ee
Telefon: 463 6845

7.05.2018 10:09 Elle Smith kirjutas:

Tere!

Matsu kinnistu omanik ei ole nõus väljapakutud uue tee asukohaga..

Põhjendused:

Masinate müra ja tulede valgus on uue tee puhul otse teele avatud suunast elamu magamistubadele.

Kinnistu sai soetatud rahu ja vaikuse eesmärgil ja antud lahendus põhjustaks suurt stressi niigi südamehaigele omanikule.

Matsu kinnistu hoonete ajalooline asendiplaan tuleks sellisel juhul 100% ümber teha.

Matsu kinnistu tulevikus uut teed kasutama ei hakkaks ja seega võib tee planeerida teiste kinnistute lähedusse mööda Kreisi kinnistu Tooma poolset piiri, kuspool asuvad kõik teised ja ka planeeritav elamu. Matsu juurdepääsutee võimalik uus asukoht on eelnevalt saadetud.

Heade soovidega

Elle Smith

Matsu püsielanik 2015. aastast, vahelduvalt elanud aastast 1965, ehk siis sünnist saadik.

--

--
—Matsu juurdepääs.png



—Manused:

Matsu juurdepääs.png

152 KiB

Teema: Fwd: Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneering
Saatja: Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>
Kuupäev: 30.07.2018 11:13
Saaja: teet Elstein <teet@dagopen.ee>

----- Edastatud kiri -----

Teema: Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneering
Kuupäev: Mon, 30 Jul 2018 11:13:25 +0300
Saatja: Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>
Saaja: Jarek Samm <jarek.samm@byroopluss.ee>, jarmosonna@gmail.com,
jaanus nurk <jaanus.nurk@mail.ee>, Elle Smith <elle.p.smith@gmail.com>,
katrin Paat <katrin.paat@hiiumaa.ee>

Tere!

Maa-ametist on selgunud, et kuna ilmselt on kavas Sääre küla Männiku kinnistu müüki panna, siis ei kavatseta seda kinnistut koormata läbiva uue tee rajamisega.

Matsu kinnistu omanik ei olnud nõus avalikul arutelul väljapakutud uue ühise tee asukohaga ja teatas, et kavatseb rajada uue tee Sääre teelt ilma Kreisi kinnistut kasutamata. Sellisel juhul puudub vajadus teiste kinnistute jaoks ühise tee rajamiseks Matsu kinnistu juurest. Kreisi kinnistu omanik on kinnitanud, et sellisel juhul on ta nõus jätma Tooma, Väike-Kreisi ja kavandatava uue krundi jaoks kasutusse senise Tooma tee. Seega saab detailplaneeringu koostamist jätkata, kasutades uue tee rajamiseks senist Tooma teed. Loodan, et see on kõiki osapooli rahuldav lahendus.

Kui kellegi on asjade sellise käigu kohta vastuväiteid, siis palun need esitada hiljemalt 13. augustil 2018

Lugupidamisega

--

Mai Julge
Pühalepa Osavalla Valitsus
maaspetsialist
e-mail: mai.julge@hiiumaa.ee
Telefon: 463 6845

Teema: Fwd: Fwd: Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneering
Saatja: Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>
Kuupäev: 14.08.2018 11:50
Saaja: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>

Tere!

Teatan, et Pühalepa Osavalla Valitsusele ei ole saabunud 30.juuli 2018 kirjas määratud tähtajaks ühtegi vastuväidet ega ettepanekut. Seega saab detailplaneeringu koostamist jätkata vastavalt nimetatud kirjas toodule.

tervitades

Mai Julge
Pühalepa Osavalla Valitsus
maaspetsialist
e-mail: mai.julge@hiiumaa.ee
Telefon: 463 6845

----- Edastatud kiri -----

Teema:Fwd: Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneering
Kuupäev: Mon, 30 Jul 2018 11:13:57 +0300
Saatja:Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>
Saaja:teet Elstein <teet@dagopen.ee>

----- Edastatud kiri -----

Teema:Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneering
Kuupäev: Mon, 30 Jul 2018 11:13:25 +0300
Saatja:Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>
Saaja:Jarek Samm <jarek.samm@byroopluss.ee>, jarmosonna@gmail.com, jaanus
nurk <jaanus.nurk@mail.ee>, Elle Smith <elle.p.smith@gmail.com>, katrin Paat
<katrin.paat@hiiumaa.ee>

Tere!

Maa-ametist on selgunud, et kuna ilmselt on kavas Sääre küla Männiku kinnistu müüki panna, siis ei kavatseta seda kinnistut koormata läbiva uue tee rajamisega.



KESKKONNAAMET



Liili Eller
osavalla vanem
Hiiumaa vald Pühalepa osavald
pyhalepa@hiiumaa.ee

Teie 18.12.2018 nr 8-4./26-3

Meie 21.12.2018 nr 6-2/18/20498-2

**Arvamus Tooma kinnistu detailplaneeringu
algatamise eelnõule ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmisele
eelhinnangule**

Austatud osavalla vanem

Esitasite Keskkonnaametile planeerimisseaduse § 85 lg 1 alusel arvamuse andmiseks Hiiumaakonna Hiiumaa valla Pühalepa osavalla Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneeringu eelnõu (DAGOpen OÜ töö nr 18-04) ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6 alusel keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamata jätmise eelhinnangu.

Detailplaneering (edaspidi ka planeering või DP) on algatatud Pühalepa Vallavolikogu 27.06.2017. a otsusega nr 25 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, kus lisas 1 on toodud „Sääre külas asuva Tooma kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad“ (katastritunnus 63901:001:0401; suurus 16 ha; maa sihtotstarve on 100% maatulundusmaa). Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu järgi asub nimetatud katastriüksus osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt haljasmaal.

Planeeringu eesmärkideks on Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu muutmine muutes kaitsehaljastuse maa väikeelamute maaks, Tooma katastriüksusest ühe elamukrundi eraldamine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine. DP on üldplaneeringut muutev.

DP-ga eraldatakse Tooma kinnistust elamumaa krunt (pindalaga 2 ha), kuhu määratakse ehitusõiguse kolme hoone ehitamiseks. Ehitiste maksimaalne lubatud ehitisealune pind on planeeringu järgi 400 m² ning määratava hoonestusala suurus on 3828 m². Tooma kinnistu jagamisel tekkiv maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus (pindalaga 13,55 ha) on juba hoonestatud. Sellele maaüksusele DP-ga ehitusõigust ei määrata.

Keskkonnaamet annab KSH algatamise vajalikkuse kohta seisukoha Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt tuleb käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudel KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Keskkonnaamet tutvunud DP materjalidega märgib järgmist.

Tooma kinnistu paikneb osaliselt Väinamere hoiualal. DP-ga Tooma kinnistust eraldatav elamumaa krunt ei jää hoiualale. Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus jääb osaliselt hoiualale.

Väinamere hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 157. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas nimetatud liikide elupaikade kaitse.

Looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 32 lg 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

Tooma kinnistul ei ole teada nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe. Kinnistul on tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide hall käpp (*Orchis militaris*), rohekas käokeel (*Platanthera chlorantha*), harilik käoraamat (*Gymnadenia conopsea*), tumepunane neuvaip (*Epipactis atrorubens*) elupaikade esinemiseks.

LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Suur osa kaitstavate liikide elupaikadest jääb Väinamere hoiualale ning elamumaa krundile jääb vaid väga väike osa nende liikide kasvualast. Sellest tulenevalt ei ohusta DP elluviimine nende liikide säilimist antud kasvualal.

Kuna DP-ga ei ole kavandatud tegevusi ega määratud ehitusõigust Tooma kinnistu Väinamere hoiualale jäävasse ossa, ei saa DP-ga kavandatud tegevuste elluviimine kahjustada Väinamere hoiuala seisundit. Samuti nõustub Keskkonnaamet esitatud KSH eelhinnangu põhjal, et eeldatavalt kavandatava tegevusega olulist negatiivset keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ei kaasne ning seetõttu KSH algamine ei ole vajalik. Samas peame oluliseks, et planeeringu koostamisel arvestatakse nii KSH eelhinnangus tooduga kui planeeringu lähteseisukohtadega. Lõpliku kaalutletud otsuse KSH algamise või algamata jätmise kohta teeb KeHJS § 34 lg 2 alusel strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja ehk kohalik omavalitsus. Juhul, kui KSH algatatakse või jäetakse algamata KeHJS § 33 lg 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algamise korral, lisatakse otsusele asjakohane põhjendus vastavalt KeHJS § 35 lg 3.

Täiendavalt märgime, et Tooma kinnistu asub kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeritavate hoonete kanaliseerimine kavandatakse lahendada heitvete juhtimisega läbi bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenra pinda tõsta.

Vastavalt veeseaduse (edaspidi VeeS) § 24 lg-le 2 ja Vabariigi Valitsuse määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 lg-le 4 on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise nõuded ja piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed on kehtestanud VeeS § 24 alusel Vabariigi

Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99, mille kohaselt ei ole heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Seega peab imbsüsteem asuma 60 m kaugusel puurkaevust.

Tulenevalt VeeS § 28 lg 3 ja keskkonnaministri 16.12.1996 määruse nr 61 (edaspidi määrus nr 61) „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ on puurkaevul, millega võetakse vett põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks, hooldusala 10 m. Lisaks määruse nr 61 punkti 4.1 kohaselt peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Hooldusala ulatuses ei ole lubatud tegevused, mis võivad ohustada põhjavee kvaliteeti või veehaarderajatisi. Puurkaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab nii kaevu omanik (valdaja) kui maaomanik.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Teadmiseks: Mai Julge, mai.julge@hiiumaa.ee.

Epp Kikas 452 7761 (keskkonnakorralduse spetsialist)
epp.kikas@keskkonnaamet.ee

Eve Kirs 452 7755 (veespetsialist)
eve.kirs@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 463 6832 (looduskasutuse spetsialist)
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee



Pühalepa Osavalla Valitsus
pyhalepa@hiiumaa.ee

Teie 18.12.2018
Meie 03.01.2019

nr 8-4./26-3
nr 14-11/9565-2

Tooma detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamine

Hiiumaa valla Pühalepa Osavalla Valitsus esitas 18.12.2018 Rahandusministeeriumile PlanS § 85 lõike 1 alusel arvamuse avaldamiseks Hiiumaa valla Sääre küla Tooma kinnistu detailplaneeringu eelnõu koos lisadega.

Tooma kinnistu detailplaneering on algatatud 27.06.2017 Pühalepa Vallavolikogu otsusega nr 25 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Vallavolikogu jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise, kuna eelhinnangu põhjal kavandataval tegevusel eeldatavalt oluline mõju ümbritsevale keskkonnale puudub.

Detailplaneeringu koostamist korraldas Pühalepa Vallavalitsus kuni Emmaste, Käina, Pühalepa ja Hiiu valdade ühinemiseni Hiiumaa vallaks 25.10.2017.

Tooma kinnistu (63901:001:0401, suurus 16 ha) on maatulundusmaa sihtotstarbega, valdavalt muu maa ja metsamaa. Kinnistu on hoonestatud elamu ja abihoonega. Detailplaneeringu eesmärgiks on Tooma kinnistust 2 ha suuruse elamukrundi eraldamine elumaja ja kahe abihoone ehitamiseks, ehitustingimuste ja ehitusõiguste määramine, liikluse- ja parkimiskorralduse lahendamine, tehnovõrkude koridoride määramine.

Detailplaneeringu ala on Pühalepa Vallavolikogu 07.05.2002.a määrusega nr 39 kehtestatud Pühalepa valla Kuri – Tähva - Sääre piirkonna üldplaneeringuga määratud osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt haljasmaal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ja määrata kaitsehaljastuse maa planeeringualal väikeelamute maaks.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering ainult põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Rahandusministeerium juhib tähelepanu, et kohalikul omavalitsusel tuleb üldplaneeringu muutmise vajadust detailplaneeringuga igakülselt põhjendada. PlanS § 142 lõige 7 sätestab, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, siis peab detailplaneeringu koosseisu kuuluma nii üldplaneeringu seletuskirja kui ka jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Palume Tooma kinnistu detailplaneeringut täpsustada ja täiendada enne selle Plans §86 kohast vastu võtmist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Janek Mäggi
riigihalduse minister

Lisaadressaadid: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809; urve.pill@fin.ee

Hiiumaa Vallavalitsus

Keskväljak 5a, Kärddla linn

valitsus@hiiuvald.ee

Pühalepa Osavalla Valitsus

Tempa küla, 92348 Hiiumaa

pyhalepa@hiiumaa.ee

mai.julge@hiiumaa.ee

17.01.2019. a

SEISUKOHAD seondult Sääre külas Tooma katastriüksuse detailplaneeringu menetlusega

Austatud Liili Eller

Pöördun Teie poole Hiiumaa vallas Sääre külas asuva Tuulealuse kinnistu (katastriüksus nr 63901:001:0504, sihtotstarve 100% elamumaa) omanikuna. Olete saatnud minule 18.12.2018. a kuupäevaga dateeritud kirja nr 8-4./26-3 (sain kirja kätte 27.12.2018. a). Kirjas teavitatakse mind, et mul on võimalus tutvuda 27.06.2017. a algatatud Sääre külas Tooma katastriüksuse detailplaneeringu (edaspidi **detailplaneering**) materjalidega ning avaldada oma arvamust 30 päeva jooksul.

Kuna kirjale ei olnud detailplaneeringu materjale lisatud ja need ei olnud ka elektrooniliselt kodulehe kaudu kättesaadavad, palusin pr-l Mai Julge need mulle 02.01.19. a e-kirjas edastada. Käesolevaks hetkeks olen tutvunud Teie poolt 02.01.2019. a e-kirjaga edastatud detailplaneeringu materjalidega.

Detailplaneeringu materjalidest nähtuvalt puudutab detailplaneering otseselt minu õigusi ja huve, kuna sellega nähakse ette, et juurdepääsuks Kreisi, Väike-Kreisi ja Tooma kinnistutele seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Tuulealuse kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks. Materjalidest nähtub ka, et just juurdepääsu küsimusega seondult on toimunud 2018. a mais avalik arutelu, samuti on peetud kaasatud osapooltega (kelleks on mh ka kõik ülejäänud puudutatud kinnistute omanikud peale minu) antud küsimuses kirjavahetust.

On kahetsusväärne, et minu menetlusse kaasamine toimub alles pärast seda, kui teistele osapooltele on antud võimalus osaleda arutelul ja väljendada ka kirjalikult oma seisukohti ning seda mh juurdepääsutee küsimuses. Viitan siinkohal pr Mai Julge saadetud 30.07.2018. a e-kirjale osapooltele, milles on antud osapooltele tähtaeg esitada oma seisukohti või vastuväiteid selles osas, et uue tee rajamiseks kasutatakse olemasolevat Tooma teed. Kahtlemata puudutab see minu kui omaniku õigusi, kuna minule kuulub nii Sääre tee transpordikinnistu (63901:001:0505) kui ka Tuulealuse kinnistu, mida viidatud juurdepääsutee läbib. Minu senine kaasamata jätmine ei ole kindlasti kooskõlas hea halduse põhimõttega.

Jääb ka arusaamatuks, millest johtuvalt olete eeldanud (erinevalt teistest maaomanikest, keda olete kaasanud), et mina olen kaasamatagi nõus minu kinnistu juurdepääsuteena kasutamisega ja sellele juurdepääsuservituudi seadmisega. Seda enam, et planeeringu materjalidest nähtuvalt (vt 03.05.2018. a

protokollis Teet Elsteini selgitus) lõhuvad ehitusautod ära praegused teed ning ehitusega kaasneb vajadus teid parendada. Mõistetavalt ei saa minult kui elamumaa omanikult eeldada, et nõustaksin tingimusteta sellega, et minu maad hakatakse edaspidi senisest tihedamalt kasutama juurdepääsuteena, samuti, et ehitusaegse intensiivse kasutusega võidakse kahjustada senist juurdepääsuteed ja sellega võib kaasneda vajadus kanda kulusid tee parendamisele. Kuna tegemist on elamumaaga, siis on minu jaoks oluline ka privaatsuse ja vaikuse tagamine nii ehituse ajal kui pärast.

Planeeringu koostamisel tuleb kõiki võimalikke alternatiive põhjalikult kaaluda. Sellega seondult soovin ma märkida, et juurdepääs Tuulealuse kinnistu kaudu ei ole kindlasti ainus võimalik alternatiiv. See nähtub mh ka detailplaneeringu materjalidest (nt 03.05.18 protokoll), kus valla enda esindaja ja planeeringu koostaja poolt on peetud sobivamaks ja mõistlikumaks alternatiiviks, arvestades seejuures olemasoleva tee olukorda, juurdepääsutee rajamist hoopis uude kohta (asukoht toodud detailplaneeringu seletuskirja lk-l 38). Materjalidest ilmneb, et heitsite selle alternatiivi kõrvale, kuna Matsu kinnistu omanik ei olnud nõus selle asukohaga. Seega tuleb kaaluda, millise omaniku huvid ja mittenõustumine on kaalukam ning kuna võimalikud alternatiivid nende kahega ilmselt ei piirdu, tuleb hinnata võimalusi juurdepääsuteeks ka olukorras, kus ei kasutata olemasolevat ega ka Matsu kinnistu omaniku poolt välistatud varianti.

Eeltoodust johtuvalt annan teada, et ma ei ole tingimusteta nõus sellega, et minu kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut detailplaneeringu seletuskirjas toodud kujul. Kui põhjaliku kaalumise tulemusel tõepoolest teist alternatiivset lahendust ei leita, siis seon oma nõusoleku servituudi andmiseks sellega, et olemasolev juurdepääsutee parendatakse (rajatakse kõvakattega tee) ning et juurdepääsutee kasutamise tihedus hüppeliselt ei tõuse (nt ei hõlma nõusolek juurdepääse lisaks detailplaneeringus nimetatule tulevikus moodustatavatele kinnistutele, mis võivad tekkida hilisemal Tooma kinnistu jagamise tulemusel).

Mõistan seejuures, et detailplaneeringuga ei panda veel täpselt paika realservituudi seadmise tingimusi, ent palun eeltooduga arvestada, et hiljem ei tekiks olukorda, kus juurdepääsu realservituudi leping jääb sõlmimata ning sellega võib kaasneda mh detailplaneeringu realiseerimise võimatus. Kahtlemata on see asjaolu, millega tuleb detailplaneeringu vastuvõtmisel ja kehtestamisel arvestada.

Kuigi detailplaneeringu esemeks on Tooma katastriüksuse kaheks krundiks jagamine ja juurdepääs moodustavale elamumaa krundile, on detailplaneeringu seletuskirjast nähtuvalt juurdepääsu realservituudi seadmise vajadust seostatud lisaks Tooma kinnistutele ka Kreisi ja Väike-Kreisi kinnistutega. Märgin, et minu arusaamise kohaselt väljub Kreisi ja Väike-Kreisi kinnistutele juurdepääsu realservituudi seadmise küsimus detailplaneeringu esemest. Samuti jääb segaseks Matsu kinnistule pääsemise lahendus, kus täna kasutatakse Tuulealusse kinnistut. Ent kui seda sellisel kujul soovitakse detailplaneeringusse sisse kirjutada, siis tuleks seletuskirja täiendada ka korreleeruva realservituudiga Tuulealuse kinnistu kasuks. Nimelt toimub hetkel faktiline juurdepääs Tuulealuse kinnistul asuvatele hoonetele nn Tooma teed pidi ja väikeses lõigus jääb juurdepääsutee ka Kreisi kinnistule. Seega tuleks täiendada seletuskirja järgnevalt: **Juurdepääsuks Tuulealuse kinnistule seatakse vajadusel juurdepääsu realservituut Kreisi kinnistule Tuulealuse kinnistu kasuks**. Vastasel juhul ei saa ma realservituude seadmisega minu kinnistule nõus olla.

Lugupidamisega

Karl-Eric Schneider

Karl-eric.schneider@eesti.ee

5043623

Teema: Fwd: Re: Tooma kinnistu detailplaneeringu täiendamine
juurdepääsuservituudi võimalusega.

Saatja: Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>

Kuupäev: 6.03.2019 9:30

Saaja: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>

Tere!

Palun lisa planeeringusse lause: *Juurdepääsuks Tuulealuse kinnistule seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Kreisi kinnistule Tuulealuse kinnistu kasuks.*

Ma arvan, et selleks ei ole vaja vallavalitsuse korraldust, kuna mõlemad asjaomased pooled on sellega nõus ja planeeringu olemust see ei muuda.

Peale täiendamist saaksime detailplaneeringu vastu võtta. Tundub, et see jääb aprilli volikogu istungile (materjalid tuleb vallavalitsusele esitada hiljemalt 22.märtsil).

tervitades

Mai

----- Edastatud kiri -----

Teema:Re: Tooma kinnistu detailplaneeringu täiendamine
juurdepääsuservituudi võimalusega.

Kuupäev:Tue, 05 Mar 2019 20:14:25 +0200

Saatja:jaanus nurk <jaanus.nurk@mail.ee>

Saaja:Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>

Tere!

Meie ,Jaanus Nurk ja Tõnu Nurk ,Kreisi ja Väike-Kreisi omanikena oleme nõus
Tuulealuse kinnistu omaniku Karl-Eric Schneideri detailplaneeringu täiendusega.

Lugupidamisega Jaanus Nurk

ject: Tooma kinnistu detailplaneeringu täiendamine juurdepääsuservituudi võimalusega.

Date: teisipäev, 19. veebruar 2019 14:16:13

From: Mai Julge <mai.julge@hiiumaa.ee>

To: jaanus nurk <jaanus.nurk@mail.ee>

Tere!

Tuulealuse kinnistu omanik Karl-Eric Schneider on esitanud oma seisukoha Tooma kinnistu detailplaneeringule:

Kuna planeeringus on kavandatud *"Juurdepääsuks Kreisi ja Väike-Kreisi kinnistutele ning Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntidele seatakse juurdepääsu reaalservituut Tuulealuse kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks"* ja hetkel toimub faktiline juurdepääs Tuulealuse hoonetele väikeses lõigus üle Kreisi kinnistu, siis soovib Tuulealuse kinnistu omanik täiendada detailplaneeringut järgnevalt: *"Juurdepääsuks Tuulealuse kinnistule seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Kreisi kinnistule Tuulealuse kinnistu kasuks"*. Vastasel juhul ei saa ta reaalservituutide seadmisega Tuulealuse kinnistule nõustuda.

Kuna kavandatud uute kruntide juurdepääsutee, aga ka Väike-Kreisi ja Tooma hoonetele juurdepääsuna kasutatav Tooma tee lõikab Tuulealuse kinnistu nurka, siis ilmselt on vastastikune servituutide seadmine mõistlik.

Palun andke teada, kas olete detailplaneeringu täiendamisega nõus.

tervitades

Mai Julge
Pühalepa Osavalla Valitsus
maaspetsialist
e-mail: mai.julge@hiiumaa.ee
Telefon: 463 6845

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Maa-ameti Kristi Kivimaa maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja	Nr. 6-3/18/18365-2, 21.12.2018.a.	Koostatava detailplaneeringuga ei nähta ette tegevusi Maa-ameti volitusalas olevatele Männiku ja Tahumetsa kinnisasjadele. Eespool öeldust tulenevalt ei esita Maa-amet vastuväiteid 18.12.2018 kaaskirjaga nr 8-4/26-3 arvamusse avaldamiseks edastatud „Sääre küla Tooma katastriüksuse detailplaneeringu“ lahendusele.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Palume hoida Maa-ameti kursis edasise planeerimismenetlusega ning edastada kehtestatud detailplaneeringu dokumentatsioon koos kehtestamise otsusega maakatastri pidajale seaduses sätestatud korras.
2.	Päästeameti Lääne päästekeskus Galina Kiivit juhtivinspektor Ohutusjärelevalve büroo	Nr. 7.2-3.4/19498-2, 27.12.2018.a.	Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus DAGOpen OÜ koostatud Sääre küla Tooma katastriüksuse kinnistute detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
3.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts	Nr. 6014767182, 14.01.2019.a.	Projekti kooskõlastus nr. 6014767182.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Alkijastatud digitaalselt.
4.	Telia Eesti AS Aadu Heiste Telia Eesti AS volitatud esindaja	Nr. 31449374, 14.01.2019.a.	Projekti kooskõlastus nr. 31449374.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast. Tõid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 4631555. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Maakaabel. Projekt kooskõlastatakse märkustega: Tooma 63901:001:0401 kinnistu enda ja seda läbiv side maakaabel on Telia poolt tänaseks kasutusest kõrvaldatud ja kitsenduste seadmise vajadus puudub. Matsu 63901:001:0334 kinnistut teenindav side maakaabel Sääre teel ja Tuulealuse kinnistul, mis jääb tee remonttööde tsooni on plaanil ligikaudse täpsusega. Enne valmis ehitusprojekti kooskõlastamist on vaja plaanile saada geodeeritud side trassi andmed ja Telia poolt väljastatud tehnilised tingimused tee tsooni jääva kaabli kaitsmisvajadus nõuete kohta.

4.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIION	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
5.	Keskkonnaamet Sulev Vare juhataja Lääne regiooni	Nr. 6-2/19/2560, 15.02.2019.a.	Tutvunud detailplaneeringu seletuskirja ja joonistega, ei ole Keskkonnaametil planeeringu osas täiendavaid märkuseid. Lähtudes eelbeldust, looduskaitseaduse § 133 lg 1 p-st 5 ning planeerimisaduse § 133 lg 1-st kooskõlastab Keskkonnaamet Tooma katastriüksuse detailplaneeringu. 4./26-3 küla Tooma katastriüksuse detailplaneeringu" lahendusele.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Palume hoida Maa-ametit kursis edasise planeerimisemenetlusega ning edastada kehtestatud detailplaneeringu dokumentatsioon koos kehtestamise otsusega maakatastri pidajale seaduses sätestatud korras.
6.	Marika Sõnna, kinnistu omanik Jarek Samma, Huvitatud isik ja finantseerija	14.03.2019.a.	Saadame kinnistu omaniku Marika Sõnna ja huvitatud isiku Jarek Samma-i digitaalselt allkirjastatud detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
7.					
8.					
9.					



MAA-AMET



Pühalepa Osavalla Valitsus
pyhalepa@hiiumaa.ee

Teie 18.12.2018 nr 8-4./26-3

Meie 21.12.2018 nr 6-3/18/18365-2

Sääre küla Tooma katastriüksuse detailplaneering

Edastasite 18.12.2018 kaaskirjaga nr 8-4./26-3 Maa-ametile arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu nimetusega „Sääre küla Tooma katastriüksuse detailplaneering“ (DAGOpen OÜ, töö nr 18-04). Nimetatud detailplaneering on algatatud Pühalepa Vallavolikogu 27.07.2017 otsusega nr 25 ning planeeringu eesmärgiks on *muuta Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringut muutes planeeringualal määratud kaitsehaljastuse maa väikeelamute maaks, eraldada Tooma katastriüksusest elamukrunt ja määrata krundi ehitusõigus*. Maa-amet, olles tutvunud arvamuse avaldamiseks edastatud planeeringumaterjalidega, märgib järgmist.

Planeeritavaks alaks on Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Sääre külas paiknev Tooma (katastriüksuse tunnus 63901:001:0401, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16,0 ha, registriosa nr 5833) kinnisasi. Planeeringualasse kaasatud maaüksus piirneb lääne suunal Eesti Vabariigile (riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Maa-amet) kuuluva Männiku (katastriüksuse tunnus 63901:001:1440, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,09 ha, registriosa nr 8333350) kinnisasjaga ning lõuna suunal Tahumetsa (katastriüksuse tunnus 63901:001:1418, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4,48 ha, registriosa nr 8418450) kinnisasjaga. Koostatava detailplaneeringuga kavandatakse Tooma kinnisasjast elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse väljakruntimist ning sellele ehitusõiguse andmist kuni kolme, maksimaalselt kahe korruselise ja 9 meetri kõrguse hoone püstitamiseks. Juurdepääs planeeringualalt avalikult kasutatavale teele on kavandatud üle eraomandis olevate Kreisi (katastriüksuse tunnus 63901:001:4310, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16,21 ha, registriosa nr 417433) ja Tuulealuse (katastriüksuse tunnus 63901:001:0504, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 6581 m², registriosa nr 1090833) ning Sääre tee (katastriüksuse tunnus 63901:001:0505, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1629 m², registriosa nr 1090833) kinnisasjade. Arvamuse avaldamiseks esitatud detailplaneering on kehtivat „Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre üldplaneeringut“ muutev maa-alal kehtiva juhtotstarbe (osaliselt haljasala maa, osaliselt kaitsehaljastuse maa) osas.

Koostatava detailplaneeringuga ei nähta ette tegevusi Maa-ameti volitusalas olevatele Männiku ja Tahumetsa kinnisasjadele. Eespool öeldust tulenevalt ei esita Maa-amet vastuväiteid 18.12.2018 kaaskirjaga nr 8-4./26-3 arvamuse avaldamiseks edastatud „Sääre küla Tooma katastriüksuse detailplaneeringu“ lahendusele. Palume hoida Maa-ametit kursis edasise planeerimismenetlusega

Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee
Registrikood 70003098

ning edastada kehtestatud detailplaneeringu dokumentatsioon koos kehtestamise otsusega maakatastri pidajale seaduses sätestatud korras.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Kivimaa

maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja

Tiina Oeselg
675 0188 tiina.oeselg@maaamet.ee



PÄÄSTEAMET



Hiiumaa Vallavalitsus
pyhalepa@hiiumaa.ee

Teie: 18.12.2018 nr 8-4./26-6

Meie: 27.12.2018 nr 7.2-3.4/19498-2

Detailplaneeringu koostõlastus

Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 koostõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus DAGOpen OÜ koostatud Sääre küla Tooma katastriüksuse kinnistute detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Galina Kiivit
juhtivinspektor
Ohutusjärelvalve büroo

+372 4725105
galina.kiivit@rescue.ee

Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR. 6014767182
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV: 14.01.2019

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOOD:	10058058
NIMI:	DAGOPEN OÜ
KONTAKTISIK:	Teet Elstein
OBJEKTI AADRESS:	Tooma, Sääre küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond
TÖÖ NUMBER:	18-04
TÖÖ SISU:	Maa-ala plaan tehnovõrkudega
STAADIUM:	Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

- * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Enn Truuts
Elektrilevi OÜ

PROJEKTI KOOSKÖLASTUS NR 31449374

Kliendinumber	277964
Isikukood/Registrikood	10058058
Nimi	DAGOpen OÜ
Kontaktisik	Teet Elstein telefon 5034055
e-post	teet@dagopen.ee
Aadress	SADAMA TN 15, KÄRDLA LINN, HIIUMAA VALD 92412, HIIU MAAKOND
Objekti asukoht ja projekti nimi	Sääre küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond : SÄÄRE KÜLAS TOOMA KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING
Projekti/töö nimetus	SÄÄRE KÜLAS TOOMA KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Projektjoonis	Tooma_Saare-DP.dwg
	2. Projekti seletuskiri	Tooma_DP-Saare-20180918.pdf

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbri:	4631555
Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised:	jah
Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused:	jah
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:	Maakaabel
Projekt kooskõlastatakse märkustega:	Tooma 63901:001:0401 kinnistu enda ja seda läbiv side maakaabel on Telia poolt tänaseks kasutusest kõrvaldatud ja kitsenduste seadmise vajadus puudub. Matsu 63901:001:0334 kinnistut teenindav side maakaabel Sääre teel ja Tuulealuse kinnistul, mis jääb tee remonttööde tsooni on plaanil ligikaudse täpsusega. Enne valmis ehitusprojekti kooskõlastamist on vaja plaanile saada geodeeritud side trassi andmed ja Telia poolt väljastatud tehnilised tingimused tee tsooni jääva kaabli kaitmisvajadus nõuete kohta.

Kooskõlastus kehtib kuni 13.01.2020

Kooskõlastuse võttis vastu:
Teet Elstein

Kooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Aadu Heiste
e-post: Aadu.Heiste@boftel.com
telefon: 4631555



KESKKONNAAMET

Liili Eller
osavallavanem
Hiiumaa vald
Pühalepa Osavalla Valitsus
pyhalepa@hiiumaa.ee

Teie 08.12.2018 nr 8-4./26-7

Meie 15.02.2019 nr 6-2/19/2560

Tooma katastriüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine

Esitasite Keskkonnaametile täiendavalt kooskõlastamiseks Hiiumaa vallas Pühalepa osavallas Sääre külas asuva Tooma katastriüksuse (katastritunnus 63901:001:0401, suurus 16 ha; detailplaneeringu (koostaja: DAGOpen OÜ, töö nr 18-04). Detailplaneering (edaspidi nimetatud ka planeering) on algatatud Pühalepa Vallavolikogu 27.06.2017. a otsusega nr 25. Planeeringu eesmärkideks on Pühalepa valla Kuri-Tähva-Sääre piirkonna üldplaneeringu muutmine, muutes kaitsehaljastuse maa väikeelamute maaks, Tooma katastriüksusest ühe elamukrundi eraldamine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine. Planeeringuga eraldatakse Tooma kinnistust elamumaa krunt (pindalaga 2 ha), kuhu määratakse ehitusõigus kolme hoone ehitamiseks.

Tooma kinnistu paikneb osaliselt Väinamere hoiualal. Kavandatav elamukrunt ja olemasolev hoonestusala asuvad väljaspool Väinamere hoiuala. Kuna planeeringuga ei ole kavandatud tegevusi ega määratud ehitusõigust Tooma kinnistu Väinamere hoiualale jäävasse ossa, ei kahjusta planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine kahjustada Väinamere hoiuala seisundit. Keskkonnaregistri andmetel esineb Tooma kinnistu kaguosas ja väga väikesel alal põhjaosas III kaitsekategooria taimeliikide kasvukoht. Kavandatav hoonestusala jääb ka väljapoole kaitsealuste taimeliikide esinemisala.

Tutvunud detailplaneeringu seletuskirja ja joonistega, ei ole Keskkonnaametil planeeringu osas täiendavaid märkuseid. Lähtudes eelöeldust, looduskaitseaduse § 14 lg 1 p-st 5 ning planeerimisseaduse § 133 lg 1-st kooskõlastab Keskkonnaamet Tooma katastriüksuse detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Toomas Kalda 447 7383
toomas.kalda@keskkonnaamet.ee

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

Teema: FW: Tooma_DP-Saare-20190312.asice
Saatja: "Jarek Samm" <jarek.samm@bdp.ee>
Kuupäev: 14.03.2019 9:38
Saaja: <teet@dagopen.ee>

Tere Teet,

Saadame kinnistu omaniku Marika Sõnna ja huvitatud isiku Jarek Samm-i digitaalselt allkirjastatud detailplaneeringu.

Parimat,

Jarek Samm
GSM +372 5142524

— Manused: —

Tooma_DP-Saare-20190312.asice

5,3 MiB