

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

Tellija: SAMAARIA EESTI MISJON MTÜ
Registrikood: 80031109
Aida tn 3, Haapsalu linn,
Läänemaa, 90506
Kontaktisik: Enn Veesalu
+372 56235034
enn.veesalu@hariduskeskus.ee

Töö nr. 18 - 05

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
28. september 2017.a nr. 188
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
..... 2018.a nr.
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:
..... 2018.a nr.

SAMAARIA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Putkaste küla, Käina vald, Hiiumaa



Vaade Samaaria maaüksusele

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, juuni 2018.a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	3
1.2	Lähtesituatsioon	3
1.3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	4
1.4	Planeeringu järgse krundi tabel	5
1.5	Olulisemad arhitektuurinõuded	5
1.6	Planeeringuala tehnilised näitajad	5
1.7	Tehnovõrkude lahendus	5
1.8	Tehnovõrkude koridorid	6
1.9	Tulekaitse abinõud	7
1.10	Keskkonnakaitse nõuded	7
1.11	Muinsuskaitse eritingimused	8
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	9
1.13	Piirkonna turvalisus	9
1.14	Planeeringu realiseerimine	10

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 10 000	11
2.2	Tugiplaan	M 1 : 500	12
2.3	Põhiplaan	M 1 : 500	13

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	15
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	17
3.3	Käina Vallavalitsuse korraldus 28. septembril 2017. a. nr. 188 „Samaaria maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“	18
	Lisa. „Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“	19
3.4	Telia Eesti AS „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29278492“ 24. oktoobril 2017. a.	22
3.5	Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 304345“ 25. oktoobril 2017.a. .	25
3.6	Hiumaa vald Käina Osavalla Valitsuse kiri 25. jaanuar 2018. a. „Arvamus Samaaria maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendusele“	27
3.7	Hiumaa vald Käina Osavalla Valitsuse kiri 08. veebruar 2018. a. „Samaaria detailplaneering“	28
3.8	Muinsuskaitseameti täiendustepanekute kiri 27. märts 2018. a.	29
3.9	Maa-ameti kaardirakenduse Kultuurimälestised mitteametlik väljavõte.	31
3.10	Hiumaa vald Käina Osavalla Valitsuse kiri 11. mai 2018. a. „Samaaria detailplaneering“	33

4. KOOSKÖLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	35
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	36

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaal Hiiumaa vallas Putkaste külas asuvat Samaaria (katastritunnus 36803:001:1060, registriosaga nr 259933/ ja olemasoleva ühiskondlike ehitiste maa 100%) kinnistut.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on hooldusteenust pakkuva Samaaria eakate kodu laiendamiseks Samaaria maaüksusele ehitusõiguse ja -tingimuste määramine koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

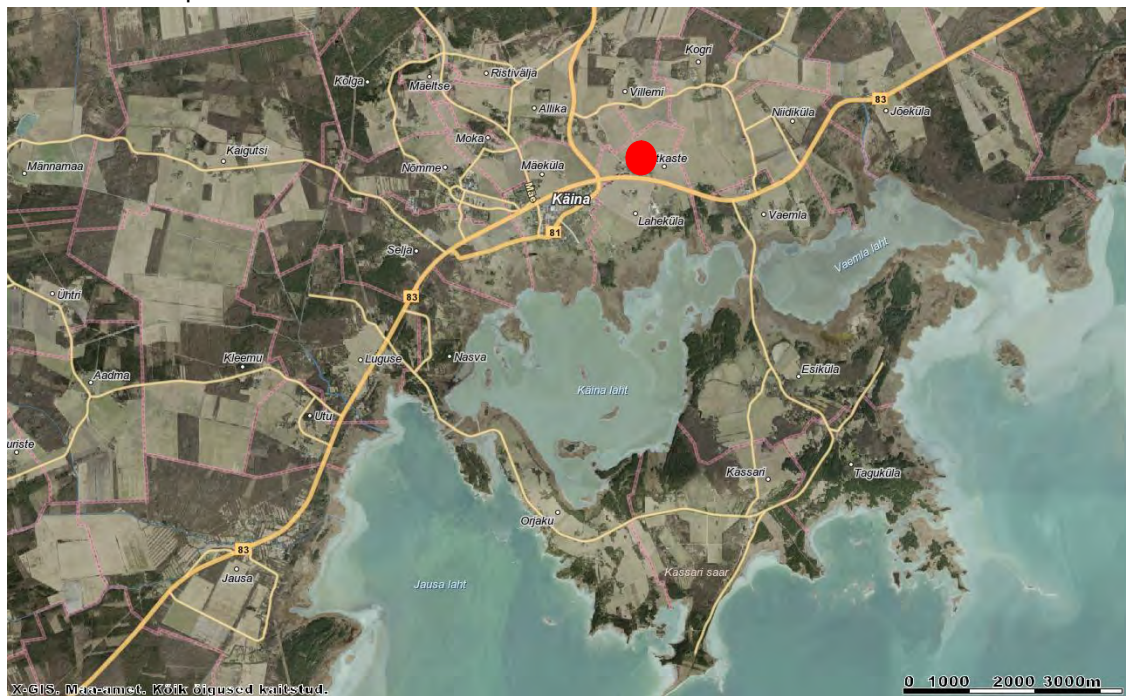
1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Käina Vallavalitsuse korraldus 28. septembril 2017. a. nr. 188 „Samaaria maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“
Lisa. „Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“
2. Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 304345“ 25. oktoobril 2017. A.
3. Hadwest OÜ Maamöödubüroo poolt 13. Oktoober 2017. A. koostatud „Samaaria kü topo-geodeetiline uuring“ asendiplaani M 1:500, töö nr. T-17-277.
4. Käina valla üldplaneering (kehtestatud Käina Vallavolikogu 31. Mai 2006. a. otsusega nr. 13).
5. FIE Kristiina Hellströmi poolt detsember 2017. a. koostatud „Samaaria maaüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr. 32061 26. Veebruar 2018. A.).

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Samaaria kinnistu pindala on 7376 m².



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Maaüksusel paiknevad Samaaria keskuse hoone ja kõrvalhooned. Ligipäas kinnistule on jätkuvalt riigi omandis oleval maal asuvalt kohalikul teel Mõisa tee (nr 3680229). Mõisa tee alust maad taotletakse munitsipaalomandisse. Planeeringualal põhjustavad kitsendusi puurkaevude veehaarde sanitaarkaitseala, elektripaigaldise ja sideehitiste kaitsevööndid, kohalikud teed ja tänavad, veevarustuse- ja kanalisatsioonitrassid. Planeeritav maa-ala piirneb idast, põhjast, loodest Putkastemõisa, läänest Poemaja, idast Mammimaja kinnistuga ja lõunast kohaliku maanteega Mõisa tee (teeregistri nr 3680229).

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Käina põllumaastik koos kihelkonnakeskusega (I klass) väärtuslikul maastikualal;
- Planeeringualale ulatub Putkaste mõisa peahoone nr. 23552, Putkaste mõisa park nr. 23553, Putkaste mõisa ait nr. 23554, Putkaste mõisa jääkelder nr. 23555, Putkaste mõisa tall-tõllakuur nr. 23556 ja Putkaste mõisa teenijatemaja nr. 23557 kinnismälestiste kaitsevöönd („Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 10. september 1999. a. määrus nr. 20 (RTL 1999, 129, 1797));
- Veevärgi veetoru (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- Kanalisatsiooni toru ja survetoru (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- 0,4 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- Side kaabelliin (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse möttelise jooneni);
- Avaliku kasutusega tee kaitsevööndi piir (laius teemaa/ kinnistu piirist 5 m).

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

- Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
- Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
- Vee- ja kanalisatsioonitrasside ühise kasutuse osas kuni liitumispunktini sõlmitakse kokkulepe.
- Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
- Kinnismälestise kaitsevööndis kehtivad-laienevad kaitsekohustustes esitatud kitsendused, kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti ja Muinsuskaitseadus (§ 24-25).
- Väärtuslikul maastikualal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
- 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.

1.2.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Käina valla üldplaneeringust (kehtestatud Käina Vallavolikogu 31. mai 2006. a. otsusega nr. 13).

Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega kompaktse asustusega alale reserveeritud üldkasutataval alal.

Maakasutuse põhisihotstarbeks jääb üldkasutatav ala ja tegemist ei ole üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

1.3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on hooldusteenust pakkuva Samaaria eakate kodu laiendamiseks Samaaria maaüksusele ehitusõiguse ja -tingimuste määramine.

Plaanil 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. Soovitav on kasutada kaasajastatud arhitektuurilisi detaile ja materjale, eelistatud on krohv, kivi, klaas, puit ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Keelatud on ümarpalk, plast- ja metallvoodri kasutamine, samuti imiteerivad materjalid (katusekivi imiteerivad katusekatted jt.).

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 2500 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile ja maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,5 m. Planeeringulahendus näeb ette muinsuskaitsevööndis olevate väiksemate abihoonete likvideerimise ja nende asemel rajatakse uus abihoone maaüksuse läänepoolse piiri äärde.

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

Maaüksusele on paigaldatud oma prügikonteinerid. Visuaalse reostuse vältimiseks on projekteerimise staadiumis soovitatav prügikonteineritele kavandada eraldi ruum planeeritud abihoonesse. 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 JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (m ²)	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Samaaria	7376	Hoolekandeesutuse maa, ÜP 80%; Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, ÄV 15%; Majutushoone maa, ÄM 5%.	Ühiskondlike ehitiste maa, 016; Üh 80%; Ärimaa, 002; Ä 20%.

Vastavalt Hiiumaa valla Käina Osavalla Valitsuse 11. mai 2018.a. nr. 8-2/37-6 kirjale on lubatud Samaaria maaüksusele kavandada krundile vähemalt 80 % ühiskondlike ehitiste maa (ÜP hoolekandeesutuste maa) ja kuni 20% ärimaa (ÄV kaupluse ja ÄM majutuse) tarbeks. Konkreetse ehitussoovi selgumisel kaalutakse, kas seda võimalust piiratud ulatuses on vaja kasutada või mitte. Hoonete kasutamise otstarvete liigid ja mahud määratakse hoonete projekteerimisele asumisel, väljastades selleks vajadusel detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused.

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 (mis ei asu muinsuskaitsevööndis), võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

1.5.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 3
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 2500 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 3660 m ²
Lubatud suurim 1. korruse suletud brutopind	- 2400 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,5 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 põhihoonel, 1 abihoonel
Katused:	kalded - 25° - 45° põhihoone põhimahul, 0° - 25° on lubatud põhimahu kõrval, mis ei riku keskkonda sobiliku hoone siluetti põhimahu vaadeldavust. - 15° - 35° abihoonel
	materjalid - katusekivi, rullmaterjal värvitud plekk (kivikatuse imitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp - kald- ja viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv, klaas
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

1.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeritud maaüksuse suurus	- 7376 m ²
2. Ehitisealune pind kokku	- 2500 m ²
3. Planeeritud maaüksusi	- 1
4. Planeeritud ehituskrunte	- 1

1.7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Põhiplaani on tähistatud planeeringualale jäävad olemasolevad valla ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorud.

Krundisisised amortiseerinud vee- ja kanalisatsioonitorustikud tuleb välja vahetada.

Uute kinnistu ja hoone vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse hoone projekti koosseisus.

Vajadusel tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja valminud tööprojekt kooskõlastada Kärdla Veevärk AS-iga.

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. määrusest nr. 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded“.
- Riigikogu 10. veebruari 1999. a. seadusest „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“.

1.7.2 Soojusvarustus

Planeeritud hoone küte 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 mittesaastavaid kütetiliike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamise, 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 kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, 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 01. juulil 2015. a. kehtima hakanud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

1.7.3 Elektrivarustus

Detailplaani on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt 25. oktoober 2017. a. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 304345“ alusel.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav (Viide-Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

1.7.4 Sidevarustus

Põhiplaani on tähistatud planeeringualale jääv side kaabelliin, mis võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt koostatud 24. oktoobril 2017. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29278492“ alusel.

Planeeringus nähakse ette asukohad side liinirajatistele. Juhul kui olemasolev kaabel peaks juurdeehitusele ette jääma, siis jätkata sidekaablit uue andmesidejaotlani. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga.

Teede ehitustööde teostamisel tuleb tagada olemasolevate säilivate võrkude säilimine ja tõrgeteta töö. Teede rajamisel siderajatiste kaitsevööndis tuleb määrata kindlaks nende täpne paiknemine ja sügavus, kutsudes eelnevalt kohale siderajatise valdaja (Telia Eesti AS järelevalve). Kaevetööd trasside kaitsevööndis tuleb teha käsitsi. Teede ja platside alla jäävatele side maakaablitele paigaldada poolitatud kaablikaitsesetorud.

1.7.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parklad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega. Põhihoone lähimbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +3,6.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkla ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja dreniivaga.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale ja dreneaži- ning sajuvete süsteemi. Kogutud sajuvesi kogutakse sajuvete immutusplokkisüsteemi (näiteks Pipelife Stormbox). Süsteemi osana on soovitatav kasutada ka vahemahutiit, milles kogutud sajuvett oleks võimalik kasutada majandusveena.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Projekteerimisel valida immutusplokkid piisava varuga, et kokku kogunud sajuvesi saaks ära immutatud piisava varuga.

1.8 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

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 kaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest

1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Side liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on 1 meetri liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatise paralleelse mõttelise joone. Tegutsemisel side kaabelliini kaitsevööndis tuleb lähtuda „Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord“ määrusest.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 meetri sügavusele, on 2 meetrit.

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 8,5 m. Planeeritud põhihoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP2 ja abihooned kuuluvad tulepüsivuse klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on hoolekandeesutuse hoonel III kasutusviis.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ on kahe hoone vaheline minimaalne kuju 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada olemasolevat kohalikku maanteed Mõisa tee (teeregistri nr 3680229).

Väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on III kasutusviisiga hoonel 20 l /sek ja kestvusega 3 h vastavalt EVS 812-6:2012, p 5.3. Lähimad tulekustutusvee saamise võimalused on kohaliku maantee Mõisa tee ääres maapealsest tuletõrjehüdrandist ca 50 m kaugusel ja teine lähim veevõtukoht 50 m³ on ca 10 m kaugusel. Veevõtukoht tuleb rekonstrueerida mahule vähemalt 108 m³, et tagada koos hüdrandi ristkasutusega väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk 20 l /sek.

Tuletõrje veevõtukohta teeninduspiirkonna kaugus veevõtukohtast on 100 m. Olemasolevate tuletõrje veevõtukohta ja hüdrandi teeninduspiirkonnad on määratud põhiplaanil.

Tee veevõtukoht peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

Hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja kooskõlastamisele Päästeameti Lääne päästkeskusega.

1.10 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Hiiu maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi kuulub planeeringuala „Käina põllumaastik koos kihelkonnakeskusega“ I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused.

Planeeritaval alal paikneb Putkaste mõisa park (kinnismälestis reg. numbriga 23553). Kinnismälestise kaitsevööndis kehtivad-laienevad kaitsekohustustes esitatud kitsendused, kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti ja Muinsuskaitse seadus (§ 24-25).

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisega hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfaltitükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule.

Erinevatest tervisekaitse nõuetest ning seadustest tulenevalt peab hoolekandeesutuste elanikele olema tagatud turvaline ja müravaba keskkond. Hoolekandeesutuse rajamisega tagada siseruumides sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ § 6 toodud liiklusmüra normtasemed.

Hoonete tehnoeadmete asukoht valida selliselt, et ei põhjustataks häiringuid lähipiirkonna elanikele. Arvestada, et hoone tehnoeadmete müra ei tohi elanike välisterritooriumitel ületada sotsiaalministri määruses nr 42 § 7 toodud ekvivalentseid normtasemeid päevasel ja öisel ajal. Tehnoseadmete mürahäiringute ennetamiseks soovitame hoonete tehnoeadmete asukoha valikul lähtuda olemasolevate müraandmete hoonete paigutusest ja kaugusest. Soovitame tehnoeadmete paigutamisel leida parim lahendus nii lähedusse jäävate kui ka planeeritavate hoonete suhtes.

Hoonete ja tehnovõrkude kattumisel tehnovõrkude kaitsevööndisse hooneid mitte projekteerida.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond rakendades vajadusel meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule.

Sotsiaalministri 3. aprilli 2002. a määrusega nr 58 Täiskasvanute hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded esitatakse alljärgnevat nõuded hoolekandeesutuse maa-alale, nagu:

§ 4. Maa-ala projekteerimine

(1) Hoolekandeesutuse asukoht planeeritakse kaugemale müra- ja saasterikastest teedest ning tänavatest ja ettevõtetest.

Õhusaaste- ja müratase ei tohi ületada elu- ning puhkealale kehtestatud piirväärtusi.

(3) Hoolekandeesutuse ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud.

(4) Majandusõu planeeritakse üldjuhul maa-ala põhjapoolsesse ossa köögi- ning muude majandusruumide sissepääsude lähedusse. Prüginoored peavad asuma kinnistu maa-alal võimalikult kaugel hoone akendest ja olema tihedalt suletava kaanega.

(5) Maa-ala ja ruumide planeerimisel ning projekteerimisel tuleb arvestada Ehitusseaduse § 3 lõike 10 alusel kehtestatud nõudeid.

(6) Jalutus- ja juurdepääsuteed peavad olema pimedal ajal valgustatud, v.a öörahu ajal.

Rahvatervise seadus käsitleb:

§ 4. Elukeskkonna- ja tervisekaitsese põhinõuded alljärgnevalt:

13) müra-, vibratsiooni-, ultraheli- ja infrahelilase ei tohi esile kutsuda tervisehäireid ning peab vastama puhke- ja olmetingimustele kehtestatud nõuetele.

1.11 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Detailplaneeringule on koostatud FIE Kristiina Hellströmi poolt detsember 2017. a koostatud „Samaaria maaüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (Muinsuskaitseameti kooskõlastuse nr. 32061), mis hõlmab Hiiumaal, Käina vallas, Putkaste külas asuvat Samaaria kinnistut (katastriüksuse tunnus 36803:001:1060).

Kinnistu sisse põhja-loode pool jääb osa Putkaste pargist (ehitismälestis, registr. nr. 23553) ning Putkaste mõisahoonete kaitsevööndist, mis kinnistu piirides enam-vähem omavahel kattuvad.

Mälestis Putkaste mõisa park, reg. nr 23553, on arvel alates 10.09.1999 vastavalt kultuuriministri määrusele nr. 20, (RTL 1999, 129, 1797). Kaitsevöönd määratud kultuuriministri käskkirjaga nr 388 (RTL 05.01.2007, 1, 13). Pargi piirid on määratud eksperdi hinnanguga 2014. a. Silja Konsa poolt (vt lisa1, kaart 1). Park ei ole looduskaitsealune objekt.

Muinsuskaitseameti poolt on esitatud täiendavad ettepanekud:

1. Omanik või tema volitusel tööde teostaja taotleb enne tööde algust Muinsuskaitseametist tööde alustamise loa (Muinsuskaitseameti § 24; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Loataotlus kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väiksemahulisteks töödeks).
2. Leidude ilmumisel, tuleb tööd peatada ja kohe teavitada Muinsuskaitseameti.
3. Kui tehnovõrkude rajamiseks, rekonstrueerimiseks või hooldamiseks teostatavate tööde käigus tuleb ilmsiks kultuuriväärtusega leid on Muinsuskaitseameti § 32 kohaselt leidja kohustatud leiukohta säilitama muutumatul kujul ning leiust viivitamata teatama Muinsuskaitseametile või kohalikule omavalitsusele.

1.11.1 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hooldusteenust pakkuva Samaaria eakate kodu laiendamiseks Samaaria maaüksusele ehitusõiguse ja -tingimuste määramine.

Hoonestuse maht suureneb oluliselt. Peahoone juurdeehitused jäävad väljaspoole Putkaste pargi/kaitsevööndi piiri.

Detailplaneering näeb ette kõikide kaitsevööndis asuvate kuuride lammutamist, mis on pargi taastamise eeltingimus. Esialgu säilib seal paiknev maakelder. Keldri lõplikul amortiseerumisel tuleks ka see perspektiivis likvideerida kaitsevööndist. Samaaria ja Putkastemõisa kinnistute vahelist piirdeaeda ei ole võimalik eemaldada, sest Samaaria Keskuse ja eraaia funktsioonid ei ole ühildatavad.

Juurdepääsutee üle Putkastemõisa kinnistu likvideeritakse ja rajatakse uus tee, mis parandab oluliselt Putkastemõisa kinnistu piiridesse jääva pargiala terviklikkust. Uus tee on siiski kavandatud osaliselt kaitsevööndisse, ruuminappuse tõttu.

Kuna planeeritava ühiskondliku hoone väljalad jäävad väga napiks, oleks igati positiivne kinnistu piiridesse jääva kaitsevööndi ja Putkaste pargiala rekonstrueerimine põhiosas pargialaks.

1.11.2 Muinsuskaitse eritingimused Samaaria kinnistu detailplaneeringule

1.11.2.1 Pargi piirid

1. Muinsuskaitsealuse pargi piire tuleb täpsustada vastavalt geodeetilisele mõõdistusele ja tegelikule olukorrale.

1.11.2.2. Säilitatav kõrghaljastus

1. Kaitsevööndisse/pargi piiridesse jääval alal on kaks ajaloolise väärtusega puud - üks pirnipuu ja üks viirpuu. Viirpuu tervislik seisund on väga halb ja selle võib maha võtta. Pirnipuu ja alal kasvavad 4 vanemat õunapuud tuleb säilitada.
2. Väljaspool kaitsevööndit/pargi piire kasvavat püramiidtamme tuleks võimalusel säilitada.
3. Ehitamise ajal tuleb säilitatavaid puid kaitsta plangu või võrkaiaga, mis püstitatakse pargi /kaitsevööndi piirile või alal paiknevate üksikpuude ümber. Säilitamine tähendab ka, et kaeveid ei tohi teha puutüvedele lähemal kui 2 m ja jämedaid puujuuri (diameeter > 5 cm) ei tohi kaevamisel vigastada. Nõuded puude säilitamiseks tuleb täpsustada ala projekteerimisel.
4. Mistahes kaevetööd teostada väärtuslike puu juurte ulatuses (juurestiku kaitseala) käsitsi. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt tüve rinnasläbimõõt $cm \times 0,12 =$ kaitsevööndi raadius meetrites ja märgitakse plaanil kaugusena tüvest. Juurestiku kaitseala võib vähendada või siduda võra projektsiooniga maapinnal Keskkonnaameti nõusolekul.

Allikad:

- Riigi teemaal paikneva Suuremõisa mõisa pargiallee dendroloogiline inventeerimine ja hoolduskava (2018-2027) http://mab.ee/Suuremoisa_moisa_pargi_allee_hoolduskava_21_03_2018.pdf, seletuskirja lk 35;
- Tallinna linna kaevetööde eeskiri. Kättesaadav: <https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=97651>

1.11.2.3. Pargi rekonstrueerimine

1. Kaitsevööndisse/pargi piiridesse jääv ala tuleb korrastada pargi/viljapuuaiana.
2. Pargi kujundus lahendada Samaaria Keskuse laiendamise projekti koosseisus.
3. Kaitsevööndis/pargi piirides asuvad kuurid ja välikäimla kuuluvad lammutamisele.
4. Kaitsevööndis/pargi piirides asuv juurdepääsutee Samaaria Keskuse majandushoovile üle Putkastemõisa kinnistu likvideeritakse.
5. Olmeprügi jm mittekõdunev praht pargiala edelanurgas tuleb minema vedada. Kogunenud kompostmulla hunnik tuleb ära vedada või kasutada pargiala vm haljastuse rajamisel kinnistu piirides.
6. Edaspidi tuleb kompost paigutada kaitsevööndist väljaspoole.
7. Maa-alust sademevee-mahutit mitte rajada kaitsevööndisse.

1.11.2.4. Pargi piirde

1. Viljapuuaiataastamisel Putkastemõisa kinnistul on lubatud ajutiselt rajada puidust piirdeaed (kõrgus mitte üle 1,6 m) Putkastemõisa kinnistu ja Samaaria Keskuse, Poemaja ja Kuuri kinnistute vahele kuni peahoone kagunurgani.
2. Piirdena võib rajada ka heki.

1.11.2.5. Pargiala läbivad teed

1. Liikumisteede asukohti, kujundust ja materjale täpsustada projektis.
2. Juurdepääsutee katendina on lubatud kasutada kruusa või betoonkivi.
3. Pargiteede katendina kasutada peenkrusaga või (vajadusel kruusaga tugevdatud) muru.

1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Planeeritav kinnistu piirneb kohaliku maanteega Mõisa tee (teeregistri nr. 3680229). Juurdepääsuks planeeringualale kasutada olemasolevat mahasõitu Mõisa teelt. Planeeritava krundi sissesõidutee on näidatud põhiplaanil. Avaliku kasutusega tee kaitsevööndi piir on 5 m tänava maa-ala servast/ kinnistu piirist.

Parkimine on lahendatud planeeritaval alal olemasoleva parkla laiendamisega Samaaria kinnistul. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimislahendus täpsustatakse parkla rekonstrueerimise käigus, hooneprojekti või eraldi projekti koosseisus.

Olemasolev teenindustee üle Putkastemõisa kinnistu suletakse ja Samaaria kinnistu osas likvideeritakse, kuna kinnistule on olemas ka juurdepääs olemasolevalt Mõisa teelt nr. 3680229.

Kõnniteede, parkla ja sõiduauto teekatete lahendus antakse projekteerimise käigus.

1.13 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 soovitusid 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 eetud, et:

- planeeringualal ja hoonetel oleks konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse 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.

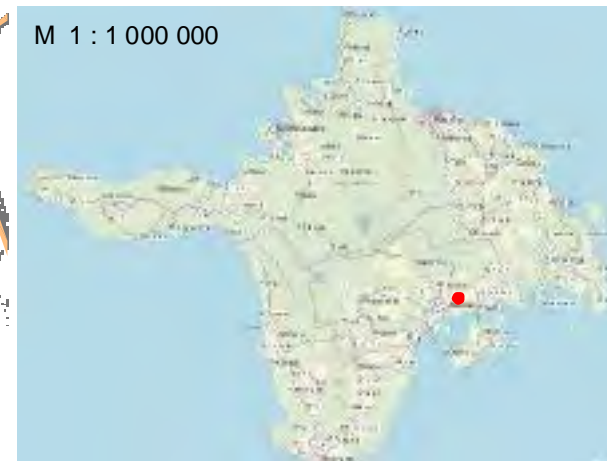
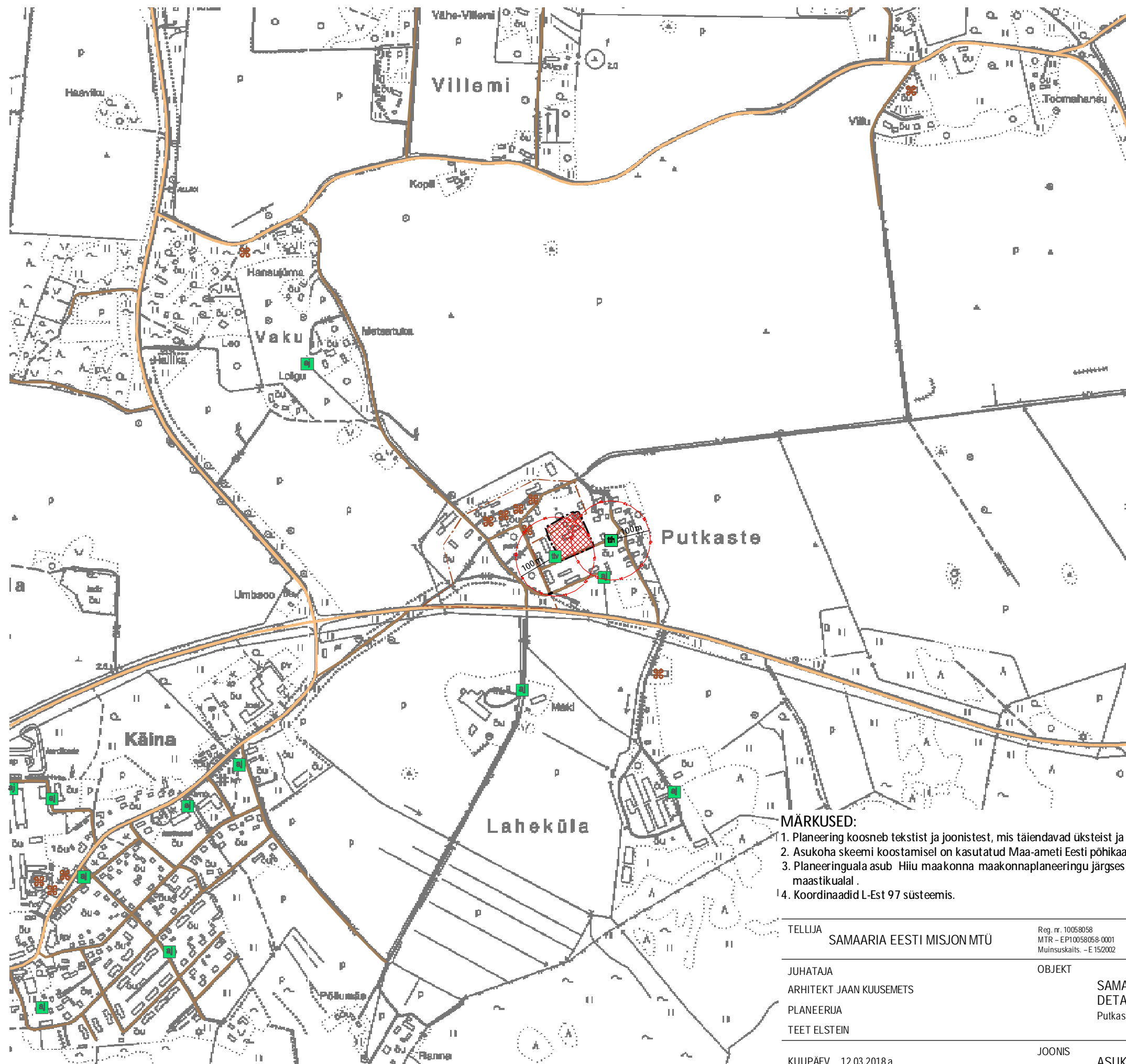
1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
2. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
3. 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;
4. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
5. Hoonestuse püstitamine;
6. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
7. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.



M 1 : 1 000 000



TINGMÄRGID:

- PLANEERINGUALA PIIR
- KATASTRÜKSUSE PIIR
- MUINSUSKAITSEALA PIIR
- MUINSUSKAITSE KINNISMÄLESTIS
- RIIGIMAANTEE KÕRVALMAANTEE
- (PERSPEKTIIVNE) KOHALIK MAANTEE
- ALAJAAM
- TULETÕRVEE VÕTUKOHT
- TULETÕRJEHÜDRANT

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Asukoha skeemi koostamisel on kasutatud Maa-ameti Eesti põhikaart nr. 62 222 ja 62231 rasterkaart e.
3. Planeeringuala asub Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Käina põllumaastik koos kihelkonnakeskusega (I klass) väärtuslikul maastikualal.
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

<p>TELLIJA SAMAARIA EESTI MISJON MTÜ</p>	<p>Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse. – E 15/2002</p>	<p>Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa</p>	<p>Kreutzvaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa</p>	<p>tel: 46 32024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee</p>	<p>TÖÖ NR. 18 - 05</p>
---	---	---	--	--	-------------------------------

<p>JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN</p>	<p>OBJEKT SAMAARIA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Putkaste küla, Käina vald, Hiiumaa</p>
---	---



<p>KUUPÄEV 12.03.2018.a.</p>	<p>JOONIS ASUKOHA SKEEM</p>	<p>STAADIUM DP</p>	<p>JOONISE NR. 1</p>
------------------------------	--	--------------------	----------------------

TINGMÄRGID

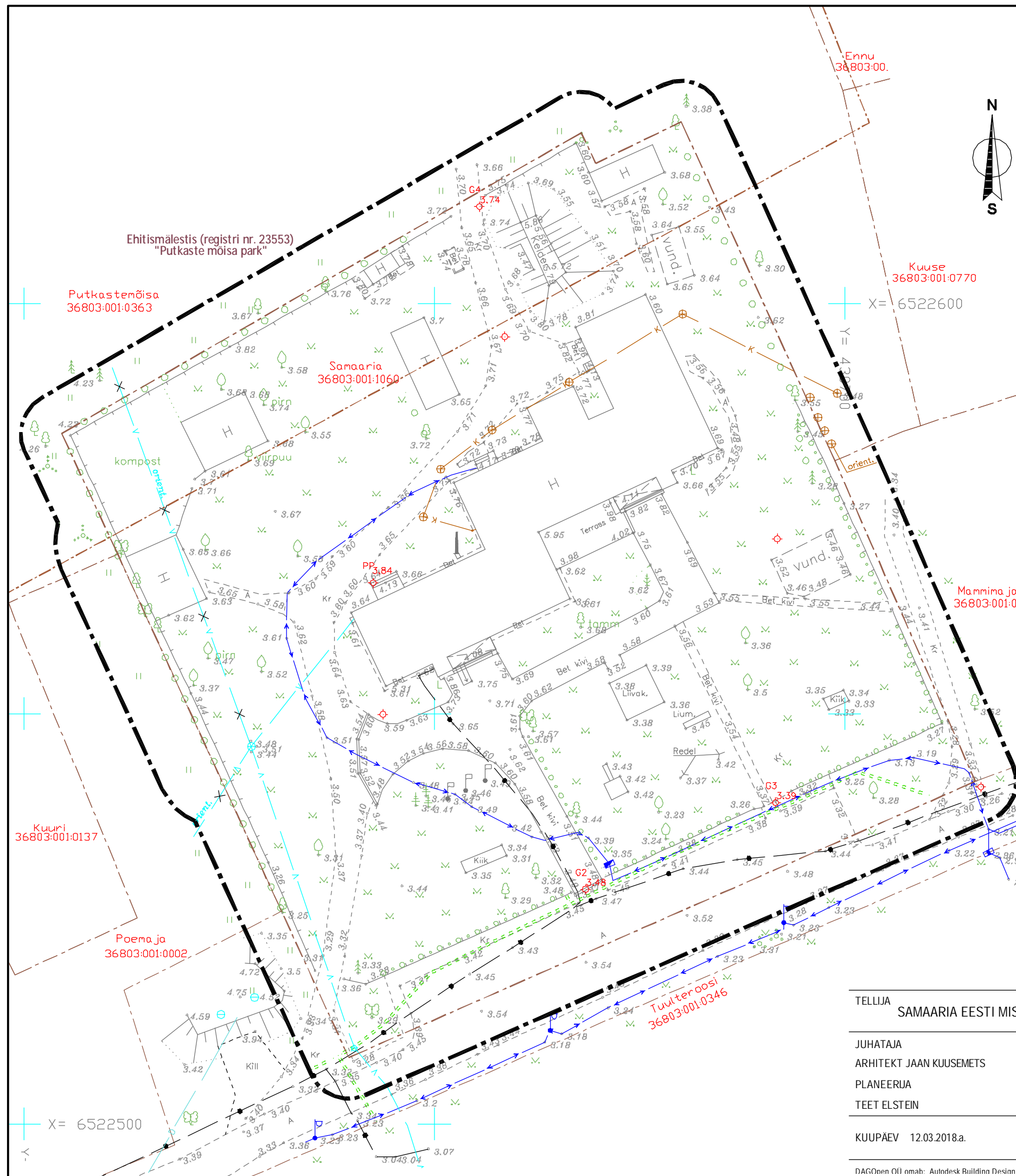


	PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 9235 m²)
	KATASTRÜKSUSE PIIR
	KULTUURIMÄLESTISTE KAITSEVÖÖNDI VÄLISPIIR
	HOONE
	KORSTEN
	MUSTKATTEGA LINNATÄNAV
	KILLUSTIKATTEGA TEE
	KRUUSKATTEGA TEE
	BETONKIVI SILLUTIS
	VALL, NÖLV
	PLANK- VÕI PUITAED
	MURU
	ROHUMAA
	LEHTPUU
	OKASPUU (KUUSK)
	OKASPUU (MÄND)
	MUU OKASPUU
	VILJAPUU
	PÕÖSAS
	PUUDERIDA
	HEKK
	MAA-ALUNE VEETORUSTIK
	VEETORUSTIKU KAEV (LUUK)
	VEETORUSTIKU MAAKRAAN
	REOVETE KANALISATSIOONI TORUSTIK JA KAEV
	DRENAAZITORUSTIK
	0,4 KV KAABELLIIN
	JAOTUSKILP
	LIITUMISKILP
	ÜHE LATERNAGA TÄNAVAVALGUSTI
	SIDEKAABEL
	SIDE KAITSETORU, HÜLSS
	MÕODISTAMISVÕRGU PUNKT
	VALITUD HAJUSKÕRGUSED

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Tugiplaani koostamisel on kasutatud Hadwest OÜ poolt 13. oktoober 2017.a. koostatud "Samaaria kü topo-geodeetilise uuring" asendiplaani M 1:500, töö nr. T-17-277.
3. Planeeringuala asub Hiiuma maakonna maakonnaplaneeringu järgses K äina põllumaastik koos kihelkonnakeskusega (I klass) väärtuslikul maastikualal.
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused B K77 süsteemis.

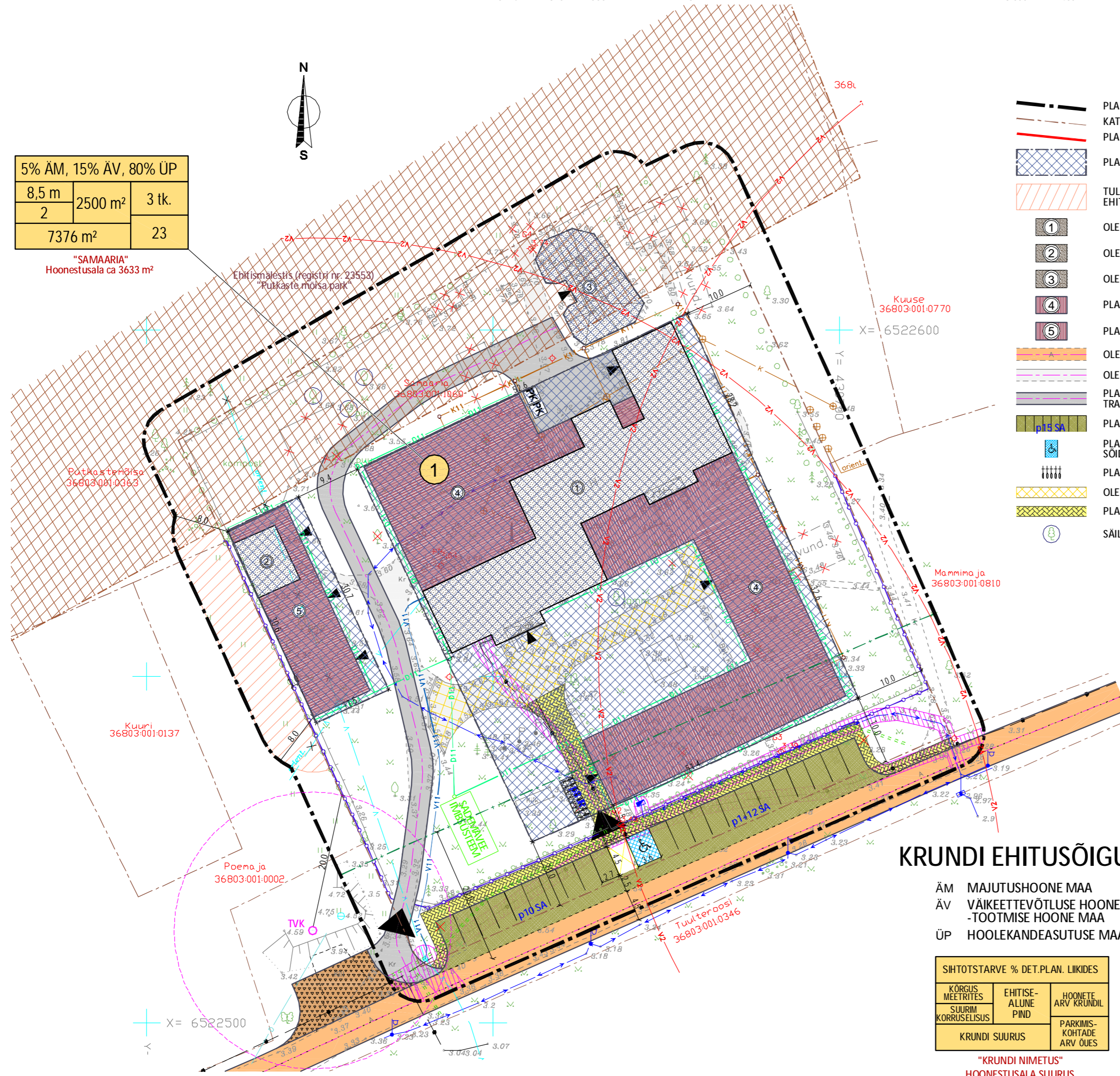
TELLIJA SAMAARIA EESTI MISJON MTÜ	Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Müinsuskaitse. - E 15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 32024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 05
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN	OBJEKT SAMAARIA MAAUKSUSE DETAILPLANEERING Putkaste küla, Käina vald, Hiiumaa	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV 12.03.2018.a.	JOONIS TUGIPLAAN				
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium. ArchiCAD. ArtlantisStudio. AutoCAD Map 3D. AutoCAD LT ja FrontDesigner litsentse.		STAADIUM DP	JOONISE NR. 2		
			MÕÖT 1 : 500	FORMAAT A3	



Olemasolevate kruntide aadressid	Pos nr.	Krundi suurus (m ²)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)		Hoonete suurim lubatud arv krundil	Kruundi kasutamise sihtotstarve /osakaal %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (abs.)	Suurim lubatud maa-peatne/maa-alune korruselisus	Põhilised arhitektuurinõuded				Tule-ohutus-klass	Püüand. Märkused	
			maa-peatne	maa-alune					Katusekalle, tüüp	Hoonete lubatud suurim sisetud brutopind (m ²)	Parkimiskohtade arv				
Samaaria	1	7376	2500	-	3	ÜP / 80 ÄV / 15 AM / 5	8,5 (14,1)	2/-	Põhihoonel 25°-45°, viilkatus. Abihoonel 15°-35°, kald- ja viilkatus.	3660	2400	23	23	Põhi- hoonel TP2, abihoonel TP3.	- Ühisveevargi toru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - Ühiskanalisatsioonitoru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - Tuletõrje veevõtukoha ulatus, minimaalne kaugus hoonest ei tohi olla vähem kui 20 m; - 0,4 kV kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Side kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Planeeritud tänava kaitsevöönd, laius teemaa/krundi piirist on 5 m; - Muinsuskaitse ehitismälestise (registri nr. 23553) "Putkaste mõisa park" kaitsevöönd. - Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgne Käina põllumaastik koos kihelkonnakeskusega (1 klass) väärtuslik maastikuala.
Kokku		7376	2500		3					3660	2400	23	23		

5% AM, 15% ÄV, 80% ÜP		
8,5 m	2500 m ²	3 tk.
2		
7376 m ²		23

"SAMAARIA"
Hoonestusala ca 3633 m²



TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 9235 m²)
- KATASTRILISE PIIR
- PLANEERITUD UUE MAAÜKSUSE PIIR
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- TULEOHUTUS KUJAST TULENEV EHTISPIIRANGUTEGA ALA
- OLEMASOLEVA KESKUSE HOONE ASUKOHT
- OLEMASOLEVA ABIHOONE ASUKOHT
- OLEMASOLEVA KELDRI ASUKOHT
- PLANEERITUD HOOLDEKODU JUURDEEHTITUSE ASUKOHT
- PLANEERITUD ABIHOONE JUURDEEHTITUSE VÕIMALIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV LINNA TÄNAV
- OLEMASOLEVAD TEEDE JA PLATSIDE KATENDID
- PLANEERITUD REKONSTRUEERITAV TEENINDAVA TRANSPORTI JUURDEPÄAS (KAUBA- JA PRÜGIAUTOD)
- PLANEERITUD SÕIDUAUTODE PARKLA
- PLANEERITAV PUUTEGA INIMESTE SÕIDUKITE PARKIMISKOHT
- PLANEERITUD JALGRATTAPARKLA
- OLEMASOLEVAD KINNISTU KERGLIKLUS ALAD
- PLANEERITUD KERGLIKLUSTEE
- SÄILITATAV VÄÄRTUSLIK PUU
- REKONSTRUEERITAV TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA MANOÖVERDUSPLATS
- PLANEERITUD JUURDEPÄAS KRUNDILE
- PLANEERITUD JUURDEPÄAS HOONELE
- PLANEERITUD PIIRDEAIA ETTEPANEK
- OLEMASOLEV VEEVÄRGI VEETORU JA -KAEV (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
- PLANEERITUD KINNISTU VEETORU VÕIMALIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV KANALISATSIOONITORU JA KAEV (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
- PLANEERITUD KINNISTU KANALISATSIOONITORU VÕIMALIK ASUKOHT
- PLANEERITUD KINNISTU DRENAAZITORU VÕIMALIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV 0,4 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablistest 1 m)
- PLANEERITUD KINNISTU 0,4 KV KAABELLIIN
- OLEMASOLEV TÄNAVAVÄLGUSTI MAST (kaitsevöönd 1 m ümber masti)
- OLEMASOLEV ELEKTRIKILP (kaitsevööndi ulatus 2 m kaugusele ümber seadme)
- OLEMASOLEV SIDE KAABELLIIN (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise joone)
- KULTUURIMÄLESTISTE KAITSEVÖÖNDI VÄLISPIIR
- KOHALIKU MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (Laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 m)
- TEHNOVÕRGUSERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
- LIKVIDEERITAV OBJEKT
- TULETÕRJEHÜDRANDI JA VEEVÕTUKOHA TEENINDUSPIIRKONNA VÄLISPIIR (kaugus hüdrandist 100 m)

SAMAARIA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING, Putkaste küla, Käina vald, Hiumaa, TÕO NR. 18 - 05

KOOSKÖLASTUSED:

1.	2.
3.	4.

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad uksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkuude asukohad on tinglikud ning täpsustatakse ehitusprojektidega.
- Põhiplaan koostamisel on kasutatud Hadwest OÜ poolt 13. oktoober 2017.a. koostatud "Samaaria kü topo-godeetiiline uuring" asendiplaan M 1:500, töö nr. T-17-277.
- Planeeringuala asub Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Käina põllumaastik koos kihelkonnakeskusega (1 klass) väärtuslikul maastikualal.
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused B K77 süsteemis.

KRUNDI EHTUSÕIGUS

- ÄM MAJUTUSHOONE MAA
- ÄV VÄIKEETEVÕTLUSE HOONE JA -TOOTMISE HOONE MAA
- ÜP HOOLDEKANDASUTUSE MAA

SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES		
KÕRGUS- MÄÄRITUS	EHITISE- ALLINE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
KÕRGUS- SUURIM KORRUSSELISUS		PARKIMIS- KOHTADE ARV ÜUES
KRUNDI SUURUS		

"KRUNDI NIMETUS"
HOONESTUSALA SUURUS

TELLUJA SAMAARIA EESTI MISJON MTÜ	Reg. nr. 10068058 MTR - EP10058058-0001 Muinsuskaitse - E 152002	Sadamä 15 Kärda 92412 Hiumaa	Kreutzwald 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 33024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÕO NR. 18 - 05
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT SAMAARIA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Putkaste küla, Käina vald, Hiumaa				
TEETE ELSTEIN					
KUUPÄEV 14.05.2018.a.	JOONIS PÕHIPLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. 3		
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsents					
MÕÖT 1:500 FORMAAT A2					

3. LISAD



FOTO 1: Vaade keskusehoonele krundi kagupoolsest nurgast.



FOTO 2: Vaade keskusehoonele krundi kirdepoolsest nurgast.



FOTO 3: Vaade keskusehoonele krundi loodepoolsest nurgast.



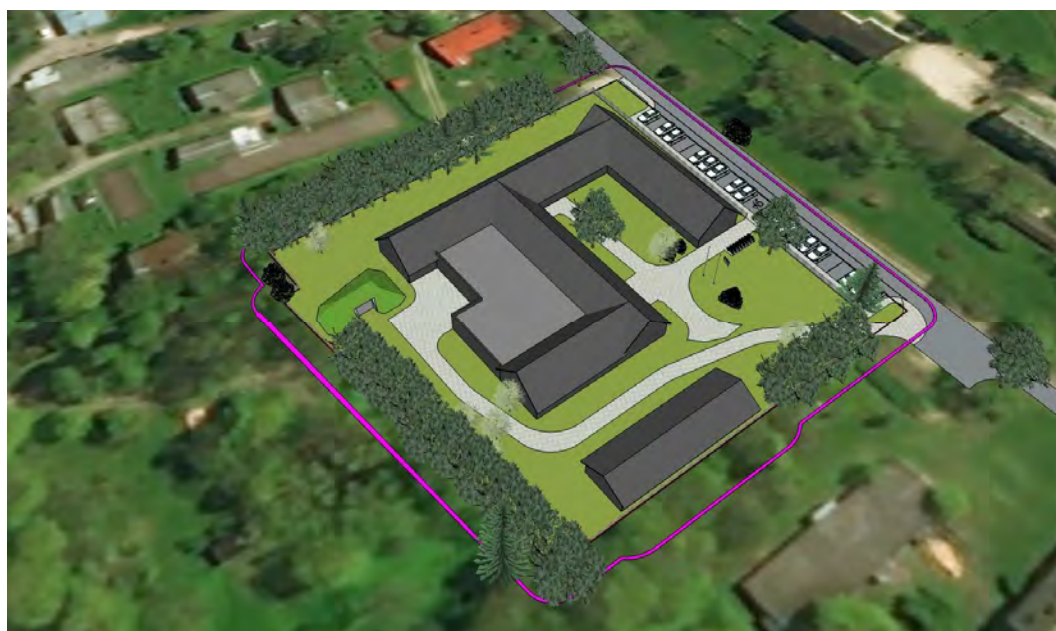
FOTO 4: Vaade keskusehoonele krundi idapoolsele piiri servale, taustal lammutatavad abihooned.



FOTO 5: Vaade keldrile.



FOTO 6: Vaade kohalikule teele ja parkimisalale.



MÄRKUS: Hoonete lõplik kuju, katuse asetus jm. parameetrid täpsustatakse arhitektuurse ehitusprojekti koostamisel

DAGOpen OÜ Arhitektuurbüroo
Märts 2018

Töö nr. 18 - 05
Putkaste küla, Käina vald, Hiiumaa
SAMAARIA KINNISTU DETAILPLANEERING



KÄINA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Käina


28. september 2017 nr 188

Samaaria maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg 1, Käina Vallavolikogu 19.5.2016 määruse nr 58 „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse alusel antud ülesannete delegeerimine“ § 1, Käina Vallavolikogu 31.5.2006 otsusega nr 13 kehtestatud Käina valla üldplaneeringu ja maaüksuse omaniku esindaja esitatud taotluse,

annab Käina Vallavalitsus korralduse:

1. Algatada Käina vallas Putkaste külas asuva Samaaria maaüksuse (katastritunnus 36803:001:1060) detailplaneeringu koostamine maa-alal pindalaga ligikaudu 0,8 ha (lisa).
2. Kinnitada Samaaria maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (lisa). Detailplaneeringu koostamise vajadus, võimalike uuringute vajadus ja ülesanded on kirjeldatud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohades.
3. Korralduse peale võib esitada Käina Vallavalitsusele vaide halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja §-s 46 tähtaja jooksul


Omar Jõpiselg
Vallavanem


Helen Härmson
Vallasekretär

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

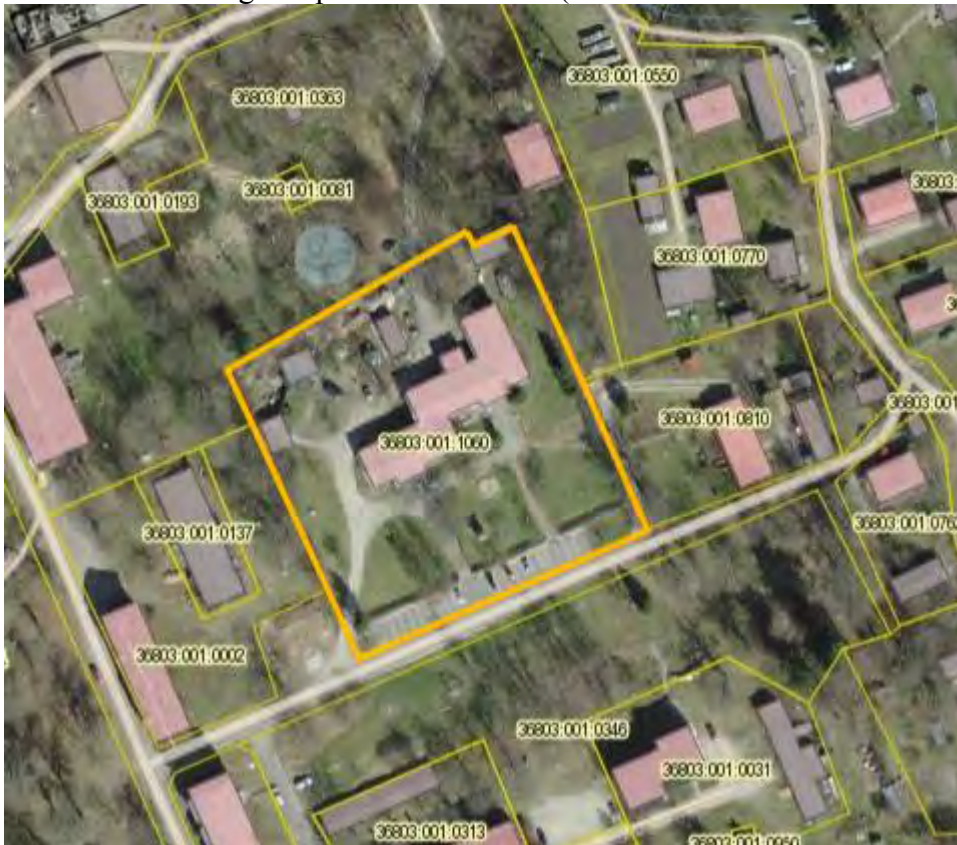
1. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja planeeritava ala kirjeldus

Samaaria Eesti Misjoni esindaja esitas 17.8.2017 taotluse algatada detailplaneeringu (edaspidi planeering) koostamine neile kuuluval Putkaste külas asuval Samaaria maaüksusel hooldus-teenust pakkuva Samaaria eakate kodu laiendamiseks. Samaaria maaüksuse katastritunnus 36803:001:1060; sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa (016;Üh), kinnistu registriosa nr 259933, katastriüksuse pindala 7376m². Samaaria maaüksus asub Käina Vallavolikogu 31.5.2006 otsusega nr 13 kehtestatud Käina valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega kompaktse asustusega alale reserveeritud üldkasutataval alal.

Planeeringuala asukoht ja piir.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,80 ha, kogu Samaaria katastriüksuse (katastritunnus 36803:001:1060) piirides.

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



Planeeringuala piir

Maaüksusel paiknevad Samaaria keskuse hoone ja kõrvalhooned. Ligipääs kinnistule on jätkuvalt riigi omandis oleval maal asuvalt kohalikult teelt Mõisa tee (nr 3680229). Mõisa tee alust maad taotletakse munitsipaalomandisse. Planeeringualal põhjustavad kitsendusi puurkaevude veehaarde sanitaarkaitseala, elektripaigaldise ja sideehitiste kaitsevööndid, kohalikud teed ja tänavad, veevarustuse- ja kanalisatsioonitrassid.

2. Võimalike uuringute vajadus

- 2.1 Vajalik on teostada topo-geodeetilised uurimistööd ja koostada alusplaan.
- 2.2 Samaaria maaüksus jääb osaliselt kinnismälestiste Putkaste mõisa peahoone ja Putkaste mõisa pargi kaitsevööndisse. Tulenevalt planeerimisseaduse § 124 lõikest 8 tuleb detail-planeering koostada arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.
- 2.3 Planeeringuga ei kavandata planeerimisseaduse § 124 lg 5 ja lg 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

3. Planeeringu ülesanded

Planeeringu koostamise eesmärk on hooldusteenust pakkuva Samaaria eakate kodu laiendamiseks Samaaria maaüksusele ehitusõiguse ja -tingimuste määramine. Laiendatav hoone on mõeldud 45 inimese teenindamiseks. Maaüksusel asuva Samaaria keskuse hoone 713,60m² suurust ehitisealust pinda soovitakse kinnistu omaniku volitatud esindaja taotlusel suurendada kuni 1871m²-ni. Planeeringu ülesandeks on sotsiaalkeskonna teadlik kujundamine, planeeringualale ruumilise terviklahenduse ja lähiaastate ehitustegevusele aluse loomine:

- 3.1 maaüksusele krundi määramine;
- 3.2 krundi ehitusõiguse ja hoonestusala määramine;
- 3.3 liikluskorralduse põhimõtete määramine,
- 3.4 haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 3.5 kuja määramine;
- 3.6 vajadusel kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 3.7 muinsuskaitse eritingimuste täitmist tagavate nõuete seadmine;
- 3.8 planeeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsu võimaliku asukoha määramine;
- 3.9 ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine. Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästliku ja kaasaegse hoone projekteerimiseks. Suurenda Samaaria keskuse hoone ehitisealust pinda.
- 3.10 vajadusel keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 3.11 vajadusel servituutide seadmise ja avalikult kasutatavate teede määramise vajaduse määramine;
- 3.12 vajadusel nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole planeeringu koostamine nõutav.

4. Koostöö, kaasamine ja kooskõlastamine

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualal olevate või sellega piirnevate või uute kavandatavate tehnovarustuse trasside valdajad Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, AS Kärkla Veevõrk ning planeeringuala ja sellega piirnevate maade omanikud või valdajad.

Planeeringu koostamise menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud, valdajad või volitatud esindajad:

Mammimaja 36803:001:0810;

Putkastemõisa 36803:001:0363;

Poemaja 36803:001:0002;

jätkuvalt riigi omandis olev maa, millel asub kohalik maantee Mõisa tee (teeregistri nr 3680229).

Planeering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Päästeametiga, Muinsuskaitseametiga ja tehnovõrkude valdajatega.

5. Planeeringu koostamine

Planeeringu koostamise korraldajaks ja menetlustoimingute tegijaks on Käina Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Samaaria Eesti Misjon. Käina Vallavalitsus sõlmib planeeringu koostamisest huvitatud isikuga tulenevalt planeerimisseaduse § 130 lõikest 1 lepingu planeeringu koostamise tellimise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.

Planeeringu koostamise ja menetlemise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
planeeringu algatamise ettevalmistamine, algatamine ja halduslepingu sõlmimine	september – oktoober 2017
tehniliste tingimuste hankimine, muinsuskaitsete eritingimuste koostamine, planeeringulahenduse vormistamine planeeringu koostamisest huvitatud isiku valitud planeeri poolt	oktoober – november 2017
planeeringulahenduse või eskiisi esitamine Käina vallavalitsusele ülevaatamiseks ja muudatuste sisseviimiseks	november 2017
planeeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine	detsember 2017 – jaanuar 2018
planeeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus tehtud ettepanekute ja arvamuste kogumine ning avaliku arutelu korraldamine	veebruari – märts 2018
avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine planeeringusse	aprill 2018
planeeringu kehtestamine kui ei ole tekkinud huvide konflikte või vastuväiteid planeeringulahendusele	mai 2018

6. Planeeringu elluviimine

Ehitustegevuse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine.

TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 29278492

Tehniliste tingimuste liik	Detailplaneering
Kliendinumber	277964
Isikukood/Registrikood	10058058
Nimi	DAGOpen OÜ
Kontaktisik	Teet Elstein telefon 5034055
e-post	teet@dagopen.ee
Aadress	SADAMA TN 15, KÄRDLA, HIIU VALD 92412, HIIUMAA
Ehitise nimetus ja asukoha kirjeldus	Samaaria Putkaste küla Käina vald Hiiu maakond
Ehitise sihtotstarve	Hoolekande asutus
Objekti haardeulatus	kuni 50m
Olemasolev sidevõrk	Kinnistul olemasoleva hooneni Samaaria, Putkaste küla, Käina vald on paigaldatud Telia sidekaabel.

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Tehnilise lahenduse kirjeldus	Näha ette asukohad side liinirajatistele. Juhul kui olemasolev kaabel peaks juurdeehitusele ette jääma, siis jätkata sidekaablit uue andmesidejaotlani. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
Sisevõrgu kirjeldus	Hoone side sisevõrk projekteerida ja välja ehitada Tellija vahenditest, kasutades cat5/cat6 sidekaableid. Elamus näha ette asukohad otsastusseadmetele. Seade vajab 230V elektritoidet. Olemasoleva hoone ja projekteeritava juurdeehituse sisevõrk ühildada.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Info järelevalve kohta telefoninumbri 4631555

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Täiendavad tehnilised nõudmised

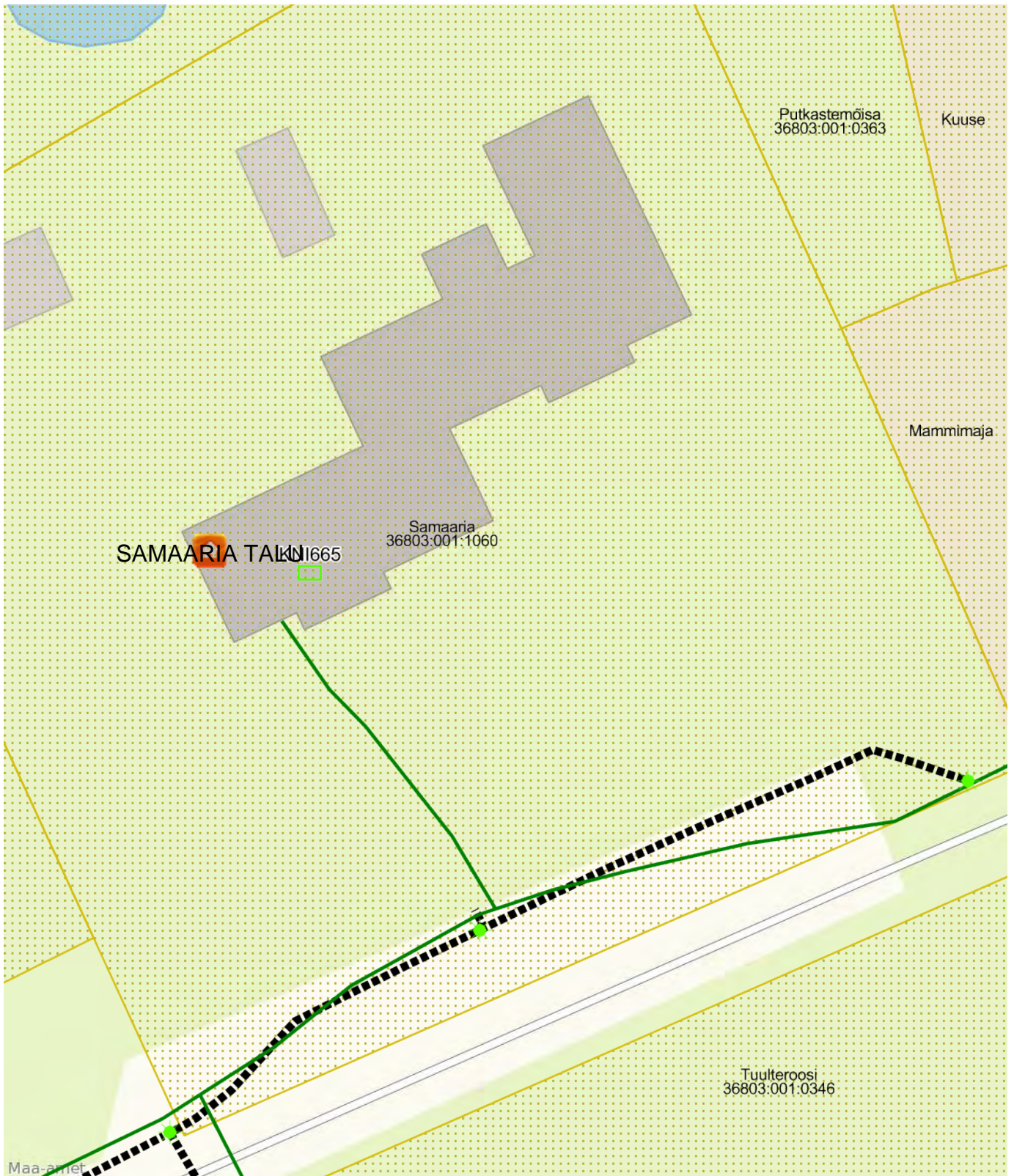
Sidekanalisatsiooni ja kaablite nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Enne ehitustööde alustamist teostada vajadusel Telia Eesti liinirajatiste järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Näha ette kõik vajalikud meetmed ja tööd olemasolevate siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia Eesti sideliinirajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult telekommunikatsioonisüsteemide ja #võrkude (rajatiste) ehitamise MTR registreeringut omava ettevõtte poolt ja Telia Eesti poolt väljastatud tegutsemisloa alusel. Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti ASi e-teeninduse kaudu.

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 24.10.2017 ning on kehtivad kuni 23.10.2018

Koostaja:
Telia Eesti AS
Martin Lilles
e-post: martin.lilles@telia.ee
telefon: 55665975

Väljastaja:
Telia Eesti AS:
Martin Lilles
esindab volikirja alusel

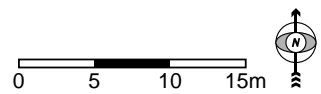
Asendiplaan_Samaaria



- maakaabel
- kanalisatsioon
- õhuliin



- kaev
- jaotuskoht
- post



1:500

Koostas:
Telia Eesti AS volitatud esindaja Martin Lilles
24.10.2017
Telia Eesti AS

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 dagopen@dagopen.ee	
Esindaja	Nimi Teet Elstein	Esindamise alus Volikiri	
	Telefon 503 4055	e-post teet@dagopen.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Putkaste küla, Samaaria, Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 36803:001:1060	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam KÄINA 35/10	Toitefiider HELTERMAA:KNA	Jaotusalajaam Putkaste elamud:(Hiiu)	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

OLEMASOLEVA VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED

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

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 100 A
------------------	----------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab jaotuskilbist uue maakaabelliini ja paigaldab liitumiskilbi peakaitsmega 3x100A.

KLIENDI TEGEVUSED

1. Samaaria eakate kodu elektriga varustamine näha ette olemasolevast liitumiskilbist. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
6. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ võrguplaneerija poole (Mati.Kytt@elektrilevi.ee).
8. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>.
9. 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.
10. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul peakaitsme suurendamiseks teha liitumistaotlus. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi	Kuupäev
Mati Kütt	25.10.2017

Hiiumaa vald

Käina Osavalla Valitsus

Arvamus Samaaria maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendusele

Käinas

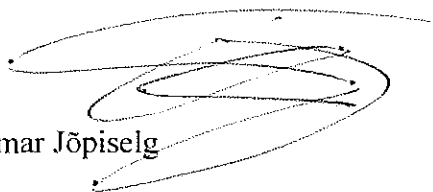
25.01.2018

Käina Vallavalitsusele saabus 27.12.2017 ülevaatamiseks DAGOpen Arhitektuuribüroo poolt koostatud Samaaria maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendus.

Planeeringu koostamisest huvitatud isik on **Samaaria Eesti Misjon**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Mihkel Nõlvak. Huvitatud isikuga on sõlmitud detailplaneeringu koostamise tellimise ja finantseerimise leping (hilisem digiallkirja kuupäev 08.11.2017). Projektijuht juhatuse liige Enn Veesalu.

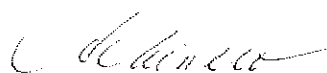
Arvamus Samaaria maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendusele

1. Planeeringule lisanduvad muinsuskaitse eritingimused.
2. Planeeringu seletuskirjas kajastatakse nõuded, mis tulenevad Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimustest.
3. Planeeringu seletuskirjas kajastatakse ehitisealune pindala 2500 m² jaotust.
4. Lähteülesande Samaaria keskuse ehitisealust pindala on täpsustatud. Nõustuda, et rekonstrueeritav keskuse hoone suletud brutopind on 1960 m² (lähteülesandes 1871 m²), rekonstrueeritaval abihoonel 290 m² (osa olemasolevaid abihooneid lammutatakse), keldril 150 m² (olemasoleva keldri täpsustatud pindala).
5. Enn Veesalu tegi suulise ettepaneku lisada seletuskirja p. 1.5.1 üheks võimalikuks katuse materjaliks roog. Ettepanekut arutatakse Käina Osavalla Valitsuses 31.01.2018.



Omar Jõpise

Käina osavalla vanem



Anita Ainelo

Maaspetsialist



HIIUMAA VALD KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Enn Veesalu
Juhatuse liige
Samaaria Eesti Misjon
enn.veesalu@hariduskeskus.ee

08.02.2018 nr 8-2/37

Samaaria detailplaneering

Käina Vallavalitsus sai 27.12.2017 ülevaatamiseks DAGOpen Arhitektuuribüroo koostatud Samaaria maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse. Tegite ka suulise ettepaneku täiendada seletuskirja p. 1.5.1 üheks võimalikuks katusematerjaliks roog. Kohtusime Teiega 31.01.2018 ja arutasime ettepanekut. Põhjendasite, et rookatus tõstab piirkonna atraktiivsust ja loob eeldused eakatele hooldusteenuse pakkumise kõrval kasutada II korrusele lisanduvaid tube majanduslikult kasulikult.

Käina Vallavolikogu 31.05.2006 otsusega nr 13 kehtestatud Käina Valla üldplaneeringu punkti 3.1 seab kompaktse hoonestusega alal tingimuseks, et juurdeehitised tuleks rajada hoone mahulist lahendust ja arhitektuurset algideed rikkumata. Uute hoonete puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleks vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.

Pärast arutelu ja kohtumist on osavalla valitsus seisukohal, et rookatus katusematerjalina ei haaku Putkaste külas olemasoleva arhitektuuriga ning on seega vastuolus üldplaneeringus seatud põhimõtetega. Sellest tulenevalt teeb osavalla valitsus ettepaneku rookatus planeeringus lubatud materjalide hulgast välja jätta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Omar Jõpiselg
osavalla vanem

Anita Ainelo 462 2882

Teema: FW: [VÄLJAST] Samaaria DP kooskõlastamine (Putkaste k. Käina v. Hiiumaa)
Saatja: Karin Kirtsi <Karin.Kirtsi@muinsuskaitseamet.ee>
Kuupäev: 27.03.2018 10:21
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere Teet!

Saadan komisjoni poolt täiendusettepanekud, palun vii muudatused sisse ja peale seda saan dokumendi kooskõlastada.

1) Lisada situatsiooniskeem selguse mõttes, nt Maa-ameti kaardilt, kus ära näidata planeeringuala. Asendiskeem küll on, aga sealt ei loe välja, kus on pargi piir ja kus kaitsevööndi piir, põhijoonisel on ainult kaitsevööndi piir.

2) planeeringu põhijoonisele lisada eritingimustes mainitud väärtuslike säilitatavate puude äramärkimist (püramiidtamm jm).

3) PT 1.2.3.1, lk 4. Punkti nr 2 lisada kinnismälestise reg nr., et oleks arusaada millise mälestise kaitsevööndiga on tegu.

4) PT 1.11, lk 8. Muinsuskaitse eritingimused, lisada:

1) eritingimuste kooskõlastamise nr: (32061)

2) Omanik või tema volitusel tööde teostaja taotleb enne tööde algust Muinsuskaitseametist tööde alustamise loa (MuKS § 24; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Loataotlus kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väiksemahulisteks töödeks).

3) Leidude ilmnemisel, tuleb tööd peatada ja koheselt teavitada Muinsuskaitseametit.

4) Kui tehnoorkude rajamiseks, rekonstrueerimiseks või hooldamiseks teostatavate tööde käigus tuleb ilmsiks kultuuri väärtusega leid on Muinsuskaitseaduse § 32 kohaselt leidja kohustatud leiukoha säilitama muutumatu kujul ning leiust viivitamata teatama Muinsuskaitseametile või kohalikule omavalitsusele.

PT 1.11.2.2. Säilitatav kõrghaljastus. soovitan lisada viite Suuremõisa hoolduskavale, kuna puust 2. meetri kauguselt kaevetööde läbiviimine on puule ohtlik:

5) mistahes kaevetööd teostada väärtuslike puu juurte ulatuses (juurestiku kaitseala) käitsi. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt tüve rinnasläbimõõt $cm \times 0,12 =$ kaitsevööndi raadius meetrites ja märgitakse plaanil kaugusena tüvest. Juurestiku kaitseala võib vähendada või siduda võra projektsiooni ga maapiinnal Keskkonnaameti nõusolekul.

Allikas: <http://mab.ee>

/Suuremõisa_mõisa_pargi_all_ee_hoolduskava_21_03_2018.pdf, Seletuskiiri lk 35. ja Tallinna linna kaevetööde eeskiri.

Kättesaadav:

<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=97651>

Head toimetamist!

K.



— Manused: _____

MapSection31653.png

1,2 MiB

Kultuurimälestised

Mälestise liik
Mälestise nimi
Registrinumber
Maakond
Omavalitsus
Address
Kultuurimälestiste register

ehitismälestis
Putkaste mõisa peahoone
23552
Hiiu maakond
Käina vald
Putkaste küla
23552

X = 6522850, Y = 430856



X = 6522237, Y = 430243

M 1:3604

Kaardiserveris olev info ja sellest tehtud väljavõtted on informatiivsed ning ei ole ametlikud. Väljavõtete kasutamisel peab ära märkima nende päritolu.

□ Katastriüksuse tunnused

Kultuurimälestis



kultuurimälestis




kultuurimälestise ala





Muinsuskaitseala

nimi

Kinnitatud vöönd

 kinnismälestise kaitsevöönd

 muinsuskaitseala

 Registreeritud KÜ

Tunnus



HIIUMAA VALD KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Enn Veesalu
Planeeringu projektijuht
enn.veesalu@hariduskeskus.ee

11.05.2018 nr 8-2/37-6

Samaaria detailplaneering

Käina osavalla valitsuses toimus 11.04.2018 nõupidamine Samaaria maaüksuse detailplaneeringu teemal. Osalesid Hiiumaa valla arhitekt Jürgen Vahtra, Samaaria MTÜ juhatuse liige, planeeringu projektijuht Enn Veesalu, Käina osavalla maaspetsialist Anita Ainelo. Arutati, millised on võimalused Samaaria maaüksuse detailplaneeringu koostamisel maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks. MTÜ Samaaria Eesti Misjoni soovib lisaks üldplaneeringujärgsele üldkasutatavale alale lisada maakasutuse juhtotstarbeid, et kavandada oma eesmärkide realiseerimiseks vajalike materiaalsete vahendite leidmise võimalusi ja seoses odavmüügi kauplusega. Laiendatavas hooldekodus on kaupluse teenust osutatud juba eelnevalt ja see on põhitegevust toetav tegevus. Samuti on soov kavandada, et suvisel lühikesel puhkuste hooajal saaks pakkuda ööbimisvõimalusi selleks kohandatud ruumides. MTÜ põhikirjas on tegevus: laagrite, koolituste, seminaride ja teiste taoliste ürituste korraldamine põhikirjaliste eesmärkide elluviimiseks.

Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 kohaselt on osavalla valitsuse pädevuses detailplaneeringu menetluse korraldamine, eskiislahenduse heakskiitmine, vallavalitsuse korralduste ettevalmistamine. Käina osavalla valitsuse arvamus:

1. Osavalla valitsus on kaalunud, et üldplaneering ei välista ärimaa kasutamise juhtotstarvet Putkaste keskuses. Nõustuda, et detailplaneeringus jätta võimalus kavandada krundile vähemalt 80% ÜP (hoolekandeesutuste maa) ja kuni 20% ärimaa kaupluse ja majutuse tarbeks. Hoonete kasutamise otstarvete liigid ja mahud määratakse hoonete projekteerimisele asumisel, väljastades selleks vajadusel detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused. Katastriüksuse sihtotstarbed vähemalt 80% ühiskondlike ehitiste maa ja kuni 20% ärimaa.
2. Maakasutuse põhisihtotstarbeks jääb vähemalt 80% üldkasutatav ala ja tegemist ei ole üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmiseega.
3. Huvitatud isiku soovil maakasutuse juhtotstarvet ulatuslikumalt muuta, tuleb jätkata planeeringu menetlust kui üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavat. (Planeerimisseadus § 142 lg 1 p.1). Üldplaneeringu muutmise vajadusel tuleb planeeringu koostamise tellimiseks sõlmitud haldusleping lõpetada.
4. Lõplik planeeringulahendus selgub läbi avaliku menetlusprotsessi (detailplaneeringu vastu võtmine vallavalitsuses, avalik väljapanek, avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu jne).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Omar Jõpiselg
osavalla vanem

Anita Ainelo 462 2882

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Telia Eesti AS volitatud esindaja Aadu Heiste	Nr. 29899673, 21.03.2018.a.	Projekti kooskõlastus nr 29899673.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Toode teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast. Toid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 4631555. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Maakaabel Projekt kooskõlastatakse märkustega: Enne ehitusprojekti koostamist võtta täiendavad tehnilised tingimused
2.	Elektrilevi OÜ Priit Mägi tehnovõrkude spetsialist	Nr. 7593488244, 21.03.2018.a.	Projekti kooskõlastus nr. 7593488244.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
3.	Päästeameti Lääne päästekeskus Erti Suurtalu Ohutusjärelevalve büroo nõunik	Nr. 620-2018-2, 13.04.2018.a.	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo poolt koostatud Hiiumaa, Käina vald, Putkaste küla, Samaaria maaüksuse detailplaneeringu tuleohutusosale.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Detailplaneeringu kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris reolutsiooniga kooskõlastus numbriga 620-2018-2.
4.	Maa-amet Kristi Kivimaa planeeringute ja ehitusprojektide osakonna nõunik juhataja ülesannetes	Nr. 6-3/18/5184-2, 16.04.2018.a.	Teatame, et Maa-amet ei esita vastuväiteid Samaaria maaüksuse detailplaneeringu lahendusele.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Pärast detailplaneeringu kehtestamist palume edastada Maa-ametile planeeringu dokumendid vastavalt 16.01.2017 Kirjaga nr 6-3/17/973 kohalikele omavalitsustele edastatud juhendile.
5.	Muinsuskaitseameti Hiiumaa vaneminspektor Karin Kirts	Nr. 32608, 16.05.2018.a.	Kooskõlastus nr 32608. Samaaria maaüksuse detailplaneering.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
6.	Kärdla Veevärk AS Toomas Kattel Juhataja	25.05.2018.a.	Saadatan kooskõlastuse.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
7.	Samaaria Eesti Misjon MTÜ Enn Veesalu juhatusel liige	16.06.2018.a.	Saadatan kooskõlastuse. Samas pean vabandama, kuna lubasin allkirjastada kohe.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-

PROJEKTI KOOSKÖLASTUS NR 29899673

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	Putkaste küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond :
Projekti/töö nimetus	SAMAARIA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING SAMAARIA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Projektjoonis	Samaaria_Putkaste- DP.dwg
	2. Projekti seletuskiri	Samaaria_DP- Putkaste-20180316.pdf

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

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbril:	4631555
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:	Maakaabel
Projekt kooskõlastatakse märkustega:	Enne ehitusprojekti koostamist võtta täiendavad tehnilised tingimused

Kooskõlastus kehtib kuni 20.03.2019

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

Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR. 7593488244
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV: 21.03.2018

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOOD: 10058058
NIMI: DAGOPEN OÜ
KONTAKTISIK: TEET ELSTEIN
OBJEKTI AADRESS: Samaaria, Putkaste küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond(dp)
TÖÖ NUMBER: 18-05
TÖÖ SISU:
STAADIUM: Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Priit Mägi
Elektrilevi OÜ



PÄÄSTEAMET



Omar Jõpiselg
Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie: 21.03.2018 nr 8-2./37-1

Meie: 13.04.2018 nr 7.2-3.4/5381-2

Samaaria maaüksuse detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks

Austatud Omar Jõpiselg

Pääteseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo poolt koostatud Hiiumaa, Käina vald, Putkaste küla, Samaaria maaüksuse detailplaneeringu tuleohutusosale.

Detailplaneeringu kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris reolutsiooniga kooskõlastus numbriga 620-2018-2

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erti Suurtalu
Ohutusjärelvalve büroo nõunik
Lääne päästekeskus
+372 4892013
erti.suurtalu@rescue.ee



MAA-AMET



Omar Jõpiselg
Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus
kaina@hiiumaa.ee

Teie 21.03.2018 nr 8-2/37-2

Meie 16.04.2018 nr 6-3/18/5184-2

Samaaria maaüksuse detailplaneering

Olete edastanud Maa-ametile 21.03.2018 kirjaga nr 8-2/37-2 arvamuse avaldamiseks Hiiumaa vallas Putkaste külas asuva Samaaria maaüksuse (katastritunnus 36803:001:1060) detailplaneeringu lahenduse. Käina Vallavalitsuse 28.09.2017 korraldusega nr 188 algatatud Samaaria maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hooldusteenust pakkuva Samaaria eakate kodu laiendamiseks Samaaria maaüksusele ehitusõiguse ja –tingimuste määramine koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Planeeritav Samaaria maaüksus piirneb lõunast reformimata Mõisa tee aluse ja seda teenindava maaga, edelanurka jääb ligikaudu 450 m² suurune tänavaäärne reformimata maa-ala (plats), kus asub tuletõrje veevõtukoht. Kõnealune plats jääb detailplaneeringu alast välja, kuid planeeringu põhiplaani on ala kaetud osaliselt tingmäärgiga „rekonstrueeritav tuletõrje veevõtukohta manööverplats“.

Teatame, et Maa-amet ei esita vastuväiteid Samaaria maaüksuse detailplaneeringu lahendusele. Pärast detailplaneeringu kehtestamist palume edastada Maa-ametile planeeringu dokumendid vastavalt 16.01.2017 kirjaga nr 6-3/17/973 kohalikele omavalitsustele edastatud juhendile.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Kivimaa

planeeringute ja ehitusprojektide osakonna nõunik juhataja ülesannetes

Kadi Naar
665 0772 kadi.naar@maaamet.ee

Kooskõlastused

Number:	32608						
Kuupäev:	16.05.2018						
Projekteerija / kooskõlastuse saaja:	DAGOpen OÜ						
Liik:	detailplaneering						
Väljastaja:	Muinsuskaitseameti Hiiumaa vaneminspektor, Karin Kirts						
Kooskõlastatud:	16.05.2018						
Kirjeldus:	Samaaria maaüksuse detailplaneering. Putkaste küla, Käina vald, Hiiumaa, Töö nr: 18 -05, mai 2018.						
URL link:							
Pikendatud:	<table border="1"><thead><tr><th>Alates</th><th>Inspektor</th><th>Loodud</th></tr></thead><tbody><tr><td>16.05.2018</td><td>Muinsuskaitseameti Hiiumaa vaneminspektor, Karin Kirts</td><td>16.05.2018</td></tr></tbody></table>	Alates	Inspektor	Loodud	16.05.2018	Muinsuskaitseameti Hiiumaa vaneminspektor, Karin Kirts	16.05.2018
Alates	Inspektor	Loodud					
16.05.2018	Muinsuskaitseameti Hiiumaa vaneminspektor, Karin Kirts	16.05.2018					

[Nimekirja](#)[Navigeerige tagasi](#)[Pikenda](#)

Teema: RE: Samaaria DP kooskõlastamine (Putkaste k. Käina v. Hiiumaa)
Saatja: "Toomas Kattel" <toomas@kvv.ee>
Kuupäev: 25.05.2018 9:59
Saaja: <teet@dagopen.ee>

Tere!

Saadan kooskõlastuse.

Tervitades,

Toomas Kattel
AS Kärdla Veevärk
Juhataja
5162510

From: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>
Sent: Monday, May 21, 2018 9:13 AM
To: Toomas Kattel <toomas@kvv.ee>
Subject: Samaaria DP kooskõlastamine (Putkaste k. Käina v. Hiiumaa)

Tere,

Saadan kooskõlastamiseks "Samaaria maaüksuse detailplaneeringu" kausta portfoolio pdf ja põhiplaan dwg formaadis.

Planeeringu eesmärk on maaüksusele hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine ning ehitisi teenindavate tehnovõrkude ja juurdepääsude planeerimine.
Planeeritaval maa-ala on ühisvee- ja kanalisatsioonitrassi olemas.

Võimalusel palun kooskõlastus anda digitaalselt allkirjastades (detailplaneeringu kausta pdf fail).

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055



Seda e-posti on pahavara suhtes Avast viirusetõrjega kontrollitud.
www.avast.com

— Manused: —

Samaaria_DP-Putkaste-20180514.bdoc

2,3 MiB

Teema: RE: Samaaria DP kooskõlastamine (Putkaste k. Käina v. Hiiumaa)
Saatja: "Enn Veesalu" <enn.veesalu@hariduskeskus.ee>
Kuupäev: 16.06.2018 10:47
Saaja: <teet@dagopen.ee>

Tere Teet,
Saadan kooskõlastuse. Samas pean vabandama, kuna lubasin allkirjastada kohe.
Sõitsin peale juhatuse koosolekut Eestist ära ja teises keskkonnas, olles täiesti teisel lainel,
avastas inimesed täna, et fail koos kinnitusega oli jäänud saatmata.
Veel kord vabandan.

Tänuga
Enn

From: Teet Elstein [mailto:teet@dagopen.ee]
Sent: Thursday, June 07, 2018 3:27 PM
To: Enn Veesalu <enn.veesalu@hariduskeskus.ee>
Subject: Samaaria DP kooskõlastamine (Putkaste k. Käina v. Hiiumaa)

Tere,

Saadan Samaaria kinnistu omanikuga kooskõlastamiseks "Samaaria maaüksuse detailplaneeringu"
kausta portfoolio pdf formaadis.

Detailplaneering on kooskõlastatud vastavalt Vallavalitsuse lähteseisukohtadele kõikide nõutud
ametiasutustega.

Seletuskirjas on täpsustatud põhihoone põhimahu katusekalde kõrval lubatud madalamat
katusekallet (vt. illustreerivat materjale).

Võimalusel palun allkirjastage planeeringu kausta fail digitaalselt, saates digitaalselt allkirjastatud
planeeringu fail lühida kooskõlastuse sisuga mulle vastuskirjana tagasi.

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055

Seda e-posti on pahavara suhtes Avast viirusetõrjega kontrollitud.
www.avast.com



— Manused: —

Samaaria_DP-Putkaste-20180607.bdoc

2,4 MiB