

Detailplaneeringu

koostamise korraldaja: Pühalepa Vallavolikogu
huvitatud isik: Elmo Harjak
koostamise aeg: 09.august 2018
töö number: DP17-03
koostamise algatamine: Pühalepa Vallavolikogu
28.märts 2017 otsus nr 06
vastuvõtmine: Hiiumaa Vallavolikogu
otsus nr
kehtestamine: Hiiumaa Vallavolikogu
otsus nr

Salinõmme küla Lepametsa maaüksuse detailplaneering

Arhitekt:
Projektijuht:

Margus Veskimeister
Arno Kuusk

Kärdla, 2018

Sisukord

I Seletuskiri

Üldosa.....	3
1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	4
1.1. Krunt 1.....	4
1.2. Krunt 2.....	4
2. Krundi hoonestusala määramine.....	4
3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	5
3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	5
3.2. Hoonete suurim lubatud arv.....	6
3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	6
3.4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	7
4. Hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste ja rajatiste ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.....	7
4.1. Elekter.....	7
4.2. Küte.....	8
4.3. Veevarustus.....	8
4.4. Kanalisatsioon.....	8
4.5. Side.....	9
5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	9
6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	10
7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	10
8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	12
9. Kuja määramine.....	13
10. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine.....	14
11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	14
12. Mura-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	15
13. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.....	15
14. Servituutide seadmise ja olemasoleva tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	17
15. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	18
16. Üldplaneeringu muutmine.....	18

II Lisad	Olemasoleva olukorra kirjeldus Detailplaneeringu elluviimine Illustratsioonid Kooskõlastused Planeeringu menetlusega seotud kirjavahetus ja dokumendid
----------	--

III Joonised	Tugiplaan Detailplaan
--------------	--------------------------

Üldosa

Salinõmme küla Lepametsa maaüksuse detailplaneering on koostatud Pühalepa Vallavolikogu 28.märts 2017 otsuse nr 06 "Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" alusel. Detailplaneeringus käsitletakse planeeringualana kogu Lepametsa maaüksust (katastritunnus 63902:001:1541) ja vajalikus ulatuses selle lähiümbrust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega muuta Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringut, eraldada Lepametsa katastriüksusest elamukrunt, määrata eraldatavale krundile ehitusõigus ning piiritleda hoonestusala ja määrata tingimused ruumiliselt tervikliku lahenduse loomiseks antud asukohas.

Planeeritav maaüksus paikneb tervikuna Väinamere hoiualal. Planeeringualal on osaliselt inventeeritud Loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüübid: rannaniidud (1630*), lubjarikkal mullal esinevad kuivad niidud (6210*) ja puiskarjamaad (9070). Keskkonnaregistri andmetel on Lepametsa maaüksusel võimalus kahe III kaitsekategooria taimeliigi, veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja hall käpp (*Orchis militaris*) esinemiseks. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse hoonestusala asukohtadesse, kus elupaigatüüpe ei esine ning ehitus- ega muu tegevusega Väinamere hoiuala kaitseesmäärke ei ohustata.

Planeeritud hoonestuseni ulatub olemasolev teedevõrk, osaliselt on olemas hoonestuse teenindamiseks vajalik tehnovarustus ning planeeringuga määratud tingimused arvestavad planeeringuala kontaktvööndi ja loodusliku situatsiooniga. Planeeritud hoonete näol pole tegu ehitistega, mida tuleks käsitleda olulise avaliku huviga ehitistena.

Uue hoonestuse püstitamise võimaldamine planeeritud asukohta võimaldab ellu viia Heltermaa-Sarve-Salinõmme osaüldplaneeringut. Hoonestusala ja hoonestuse püstitamiseks vajalike tingimuste määramine on toimunud avaliku protsessina läbi ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ja üldplaneeringu muutmise koostöös puudutatud ja huvitatud isikute, kohaliku omavalitsuse ning riigiasutustega.

Koostatud detailplaneering on ehitustegevuse aluseks lähimate aastate jooksul. Planeeringus toodud nõudeid, määranguid ja põhimõtteid tuleb arvestada nii planeeritud hoonestuse ehitusprojektide koostamisel, hoonete ja rajatiste püstitamisel kui nende kasutamisel.

Planeeringu koosseisus esitatud seletuskiri ja joonised täiendavad üksteist ning moodustavad ühtse terviku. Planeeringu juurde kuuluvad lisad sisaldavad teavet planeeringu koostamise aluseks olevate materjalide ja menetlemise käigus tehtud otsuste, toimingute, koostöö ning planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja muu seotud või olulise teabe kohta.

1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Koostatud detailplaneering näeb ette planeeritava Lepametsa maaüksuse jagamise kaheks eraldiseisvaks maaüksuseks ning olemasolevast maaüksusest ühe krundi eraldamise.

Maaüksuse jagamine ja krundi eraldamine võimaldab ehitamiseks sobiliku maa-ala efektiivsemat kasutuselevõttu ning viia ellu üldplaneeringuga määratud põhimõtteid ning tingimusi.

Uute maaüksuste piiride asukohtade määramisel on lähtutud maakorralduslikest põhimõtetest, maa-ala looduslikust asukohast, erinevate objektide ning kitsenduste paiknemisest ja planeeringust huvitatud isiku soovidest.

1.1. Krunt 1

Krunt nr 1 (soovituslik lähiaadress **Pärgmetsa**) moodustatakse hoonestamata maa-alast planeeritava ala ida- ja kaguosas. Krundi põhiosa on loode-kagusuunaliselt paiknev ca 200 m pikkune ning ca 50 m laiune maa-ala, mis põhjapoolses osas ahaneb ja lõunapoolses laieneb.

Krundi pindala on ca 0,93 ha. Peale krundi jagamisega seotud maakorraldustoiminguid jäävad krundi piirinaabriteks Pärgmäe tee, Viigi, Mäehansu, Pisi-Pärgmäe, Pärgmäe ning krunt nr 2 maaüksused.

1.2. Krunt 2

Krunt nr 2 (soovituslik lähiaadress **Lepametsa**) moodustatakse olemasoleva Lepametsa maaüksuse osast, mis jääb väljapoole krundi nr 1. Krundi nr 2 moodustavad olemasolevad Lepametsa maaüksuse hooned ning hooneid teenindav ja ümbritsev maa-ala.

Krundi kogupindala on ca 8,85 ha. Peale krundi jagamisega seotud maakorraldustoiminguid jäävad krundi piirinaabriteks Suuremõisa-Salinõmme tee, Pärgmäe tee, Pärgmäe, Lepiku ning krunt nr 1 maaüksused ning Salinõmme laht. Krundi keskele jäävad Lepa ja Kaselehe maaüksused.

2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringualale määratakse üks hoonestusala¹ krundile nr 1. Krundil nr 2 on olemasolev elamu koos abihoonetega ning detailplaneeringu koostamise perioodil ega lähiperspektiivis ei ole näha vajadust selliste hoonete püstitamiseks ega olemasolevate hoonete laiendamiseks, mis eeldaks detailplaneeringu olemasolu. Planeeringust huvitatud ja puudutatud isikud on teadlikud, et sellise vajaduse tekkimisel tuleb koostada uus detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratud krunt nr 1 hoonestusala suuruse ja asukoha valikul ning piiritlemisel on lähtutud järgnevatest põhimõtetest:

¹ Hoonestusala - planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi;

- hoonestusala paikneb krundi läbivast juurdepääsuteest läänes, varasemalt parklana kasutatud maa-alal;
- hoonestusala paikneb alal, kus ei ole kaitstavaid elupaigatüüpe;
- hoonestusala ei paikne ühelegi naabermaaüksuse hoonele lähemal kui 8 m²;
- planeeritud hoonete tehnovõrkudega varustamisel on võimalik ära kasutada olemasolevaid tehnovõrke.

Planeeritud hoonestusalal olemasolevad hooned puuduvad, kõik planeeringu ehitusõigusega määratud hooned on uued. Hoonestusalale planeeritud põhihooneks jääb ühepereelamu, lisaks on lubatud püstitada erineva funktsiooniga abihooneid.

Hoone³ tunnustele vastav ehitis või selle osa peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud hoonestusala sees.

Hoonestusalale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatise, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas on suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitis.

3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratakse krunt nr 1 hoonestusalale ehitusõigus. Planeeritud hoonestuse olemust ja mahtu määravad tingimused tuleb aluseks võtta ehitusprojektide koostamisel ning hoonete püstitamisel.

Planeeringu koostamise perioodil on arvestatud, et dokumendis ette nähtud ehitustööd teostatakse lähima viie aasta jooksul, mil planeeringuala ja selle lähipiirkonna lähtesituatsioon, hoonestuslaad ja -maht on võrreldavad detailplaneeringu koostamise perioodiga.

3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitiste kasutamise otstarbed.

Krunt nr 1 sihtotstarbeks määratakse 100% üksikelamu maa (100% EP). Antud sihtotstarbega maale tohib püstitada ühele leibkonnale või perele kavandatud elamu või suvila, sellega seotud abihooned ning rajada hoonete teenindamiseks vajaliku tehnilise taristu. Hoonestusalast väljapoole jäävad alad jäävad haljas-, aia-, põllu- või viljapuualadeks, kuid taoliseks maakasutuseks ei pea määrama täiendavat sihtotstarvet.

Krunt nr 2 maa-ala planeeringujärgseks sihtotstarbeks määratakse 5% üksikelamumaa ning 95% põllumajandusmaa (5% EP, 95% MP). Põllumajandusmaa on põllumajandussaaduste tootmiseks ja/või loomade karjatamiseks või heina kasvatamiseks kasutatav või vastava potentsiaali olemasolu tõttu selleks kavandatav maa. Planeeringu elluviimisel ja olemasoleva

² Üldjuhul on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne tuleohutusküja 8 m, mis kokkuleppeliselt jagatakse krundi piiril kinnistute vahel võrdsetes osades pooleks. Hajaasustatud piirkondades on numbrilised väärtused üldjuhul suuremad, et tagada hoonestuse hajusus ning privaatsus

³ Hoone - hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

maaüksuse jagamisel kruntideks jääb krunt nr 2 katastriüksuse sihtotstarbeks seni kasutuses olnud maatulundusmaa, sest vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" ei määrata samaaegselt katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarbega koos elamumaa sihtotstarvet.

Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala piirkonnas, mille kasutusotstarve on ranna ehituskeeluvööndist väljapoole jääval alal osaliselt perspektiivne pere- ja ridaelamumaa, ülejäänud maa-alale pole juhtfunktsiooni määratud. Olemasolevaid ja planeeritud hooneid ning nendesse kavandatud tegevusi ning ranna ehituskeeluvööndi muutmist arvesse võttes saab detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarbeid lugeda üldplaneeringule vastavaks.

3.2. Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurima lubatud arvu määramisega tagatakse piirkonda sobilik hoonestuse tihedus ja maht. Hoonete arvu määramisel on arvestatud planeeritud maakasutuse, planeeringualal ja selle läheduses olevate hoonetega, hoonestusalade paiknemise ning suurusega.

Hoonete suurim lubatud arv määratakse krunt nr 1 planeeritud hoonestusalale: hoonete suurim lubatud arv – 3.

Krundile nr 2, millele käesoleva planeeringuga hoonestusala ja muid ehitusõigusega kaasnevaid sätteid ei määrata, puudub vajadus ka hoonete suurima lubatud arvu määramiseks. Krundi piiridesse jäävaid olemasolevaid hooneid võib lammutada, laiendada või uusi püstitada tulenevalt nende ehitisealusest pindalast või kasutusotstarbest vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Olulise avaliku huviga rajatise maa-alale ei planeerita.

3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Krunt nr 1 hoonete suurim lubatud ehitisealune⁴: 350 m².

Ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud krundi ning hoonestusala asukohta, lähipiirkonnas paiknevate hoonete mahtu, hoonestusala suurust ning olemasoleva ja planeeritud hoonestuse kasutusotstarvet. Hoonetes paiknevate ruumide täpne funktsioon ning maht määratakse ehitusprojektiga.

Põhihoonena käsitletava elamu või suvila suurima lubatud ehitisealuse pinna osakaal kogu krundile määratud maksimaalsest ehitisealusest pinnast ei tohi ületada 60%. Planeeritud abihoonete funktsioonina nähakse eelkõige sauna, kuuri, garaaži või mitu samast funktsiooni koos.

Krundil nr 2 paiknevate hoonete või sinna tulevikus planeeritavate hoonete ehitisealuse pinna määramisel tuleb lähtuda nende kasutusotstarbest või muudest asjaoludest vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Planeeringualale maa-aluste ruumide ehitamist ei planeerita ning vastavat ehitisealust pindala ei määrata.

⁴ Ehitisealuseks pinnaks loetakse hoonealust või rajatisealust pinda (nt hoonete puhul katuse räästajoone projektsioon maapinnale).

3.4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: kuni 8,5 m

Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus: kuni 2 korrust

Krundi nr 1 hoonestusalale planeeritud abihoonete maksimaalne kõrgus kuni 6 m. Abihooned peavad olema mahult väiksemad ja madalamad, et rõhutada krundi põhihoone mahtu. Eeldades, et planeeritavate hoonete alust ja lähiümbruse maapina kõrgust muudetakse ja niiskusréziimi tagamiseks ja sajuvete majast eemale juhtimiseks tõstetakse, tohib planeeritud hoonestuse maksimaalne absoluutkõrgus olla kuni +18,50 m ning planeeritud abihoonete maksimaalne absoluutkõrgus kuni +16,00 m.

Krundil nr 2 paiknevate hoonete või sinna tulevikus planeeritavate hoonete maksimaalse kõrguse ja korruselisuse määramisel tuleb lähtuda nende kasutusotstarbest või muudest asjaoludest vastavalt kehtivale seadusandlusele.

4. Hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste ja rajatiste ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeeritud hoonestuse eesmärgipäraseks kasutamiseks rajatakse teenindavate tehnovõrkudena elektri-, vee- ja kanalisatsioonirajatised.

4.1. Elekter

Planeeritaval maaüksusel paikneb Järve jaotusalajaam, mis saab toite Käina alajaama Heltermaa:KNA toitefiidrist. Lepametsa, Lepa ja Kaselehe maaüksustel paiknev olemasolev hoonestus on ühendatud sama jaotusalajaamaga õhuliini kaudu, mille kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 2 meetrit.

Krundile nr 1 planeeritud hoonete, rajatiste ja seadmete toimimiseks vajaliku elektrivarustuse rajamiseks on Elektrilevi OÜ Saarte regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 307730. Tingimuste kohaselt tuleb kinnistu elektrivarustuse tagamiseks planeerida liitumiskilp Järve alajaama lähedusse. Elektrivõrgu valdaja tagab võrguühenduse kuni rajatava liitumiskilbini, liitumiskilbist kuni planeeritud hoonestuse peakilbini rajab vajaliku taristu omal kulul kinnisasja omanik või liitumise taotleja krundi elektrivarustuse- või hoone ehitusprojekti alusel. Liitumiskilbi ja hoonestuse peakilbi vaheline ühendus rajatakse maakaabliga.

Liitumiskilbi täpse asukoha määramisel tuleb arvestada, et sellele peab olema tagatud juurdepääs ning teenindusala. Elektrivõrgu projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ nõuetega madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks⁵. Tööde teostamine elektripaigaldiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult tehnovõrgu valdaja esindajaga.

Planeeritavale maaüksusele planeeritud elektri maakaablile määratakse kaitsevööndiks piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

⁵ "Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks"

4.2. Küte

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Soojusega varustamiseks kasutatakse kas osaliselt või täies ulatuses keskkonnasõbralikke ja energiatõhusaid kütteviise (nt maaküte, päikeseküte jne).

Hoonete projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"⁶.

4.3. Veevarustus

Olemasolevate Lepametsa, Lepa ja Kaselehe maaüksuste hoonete teenindamiseks on rajatud olemasolev puurkaev.

Planeeritud krundi nr 1 veevarustuse tagamiseks rajatakse krundi kaguossa puurkaev. Kuna kaev on ühe kinnisasja vajadusteks, mille tarbimine on väiksem kui 10 m³ ööpäevas, ei moodustata ümber kaevu sanitaarkaitseala vaid määratakse 10 m raadiusega hooldeala.

Võimalikud reostusallikad (sh krundi omapuhasti) peavad asuma puurkaevust madalamal ning võimalikult kaugel.

4.4. Kanalisatsioon

Planeeringuala paikneb Hiiu maakonnaplaneeringu järgi piirkonnas, kus põhjavee kaitstuse tase on kaitsmata⁷.

Hoonestusalale nr 1 planeeritud hoonestuses on vaja kanaliseerida hoonete olmevesi. Kanaliseerimiseks saab kasutada kas maa-aluseid kogumismahuteid, mida tuleb regulaarselt tühjendada, või omapuhastit, kus bioloogiliselt puhastatud heitveed immutatakse pinnasesse. Kaitsmata põhjaveega aladel tohib pinnasesse juhtida kuni 10 m³ bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Puhastist väljuvat vett ei tohi juhtida kraavi ega merre.

Kanalisatsioonirajatised rajatakse krunt nr 1 kaguossa. Kogumismahuti või omapuhasti täpsel asukohavalikul tuleb arvesse võtta, et nendele oleks võimalik tühjendusautoga lähedale sõita - kogumismahuti vajab tühjendamist vastavalt kasutuskooormusele, puhasti vastavalt tootjapoolsele kasutusjuhendile.

Puhasti rajamisel arvestatavad nõuded:

- kuja ulatus – vähemalt 10 m;
- peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed"⁸ § 7 lg 1 kohaselt on heitvee pinnasesse juhtimine lubatud vähemalt 50 m kaugusele planeeritud puurkaevust. Heitvee pinnasesse

⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015015>

⁷ Eesti Põhjavee kaitstuse kaart - <https://www.envir.ee/sites/default/files/kaitstusekaart400.pdf>

⁸ <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122016006>

juhtimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusest nr 171 "Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded"⁹ § 6 toodud nõuetest.

4.5. Side

Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni- ja internetiühendus, siis käesolev detailplaneering planeeritud maaüksuste sidevõrguga liitumist ette ei näe.

Vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkujalt täiendavad tehnilised tingimused.

5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Ehituslikud tingimused määratakse tagamaks, et ehitise ehitatakse loodusvarade säästva kasutamise põhimõtteid järgides, oleks konstruktiivselt püsiv, arvestaks kasutajate tervise ja keskkonnaga, oleks energiasäästlik ja -tõhus ning ohutu nii juurdepääsude kui kasutamise osas.

Detailplaneeringu alal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada. Ehitusperioodil maa-alale toodavaid loodusvarasid (nt kruus, liiv) tuleb tarbida säästlikult. Planeeritud tegevusel puudub oluline mõju loodusvarade kasutamisel.

Planeeritud hoonestuse moodustavad elamu ning selle abihooned, mis kuuluvad kasutusotstarbe järgi tuleohu I kasutusviisi alla¹⁰. Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda iseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"¹¹ ning 17.07.2015 määrusest nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"¹². Uute hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rõhku panna küttesüsteemide ja energiatarbimise säästlikkusele ning tõhususele.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuldkartev). Hooned, millesse projekteeritakse eluruumid, tuleb varustada suitsuanduritega ning soovituslikult ka autonoomse tulekahjusignalisatsiooniga.

Päästetehnika juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat juurdepääsuteed, mida tuleb vajadusel rekonstrueeritakse selliselt, et selle miinimum laius oleks 3,5 m ning päästetehnikat ja muud rasketehnikat kandev konstruktsioon. Juurdepääsutee ning juurdepääsud hooneteni peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Päästetehnika saab vajadusel manööverdamiseks kasutada krundi hoonestusala läheduses paiknevat ristumisala.

Standardi EVS 812-6:2012 "Tuletõrje veevarustus" kohaselt ei nähta hajaasustusega¹³ piirkonna üksikelanutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele ning ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta. Lähim olemasolev tulekustutuse veevõtu koht on Salinõmme sadamas ca 600 m kaugusel, kust toimib vajadusel veevedu. Veevõtukohas on tagatud standardikohane välikustutusvee minimaalne

⁹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/13305356>

¹⁰ https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014/SIM_m17_Lisa1.pdf#

¹¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>

¹² <https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007>

¹³ Käesolevas planeeringus on tagatud EVS 812-6:2012 kohane hajaasustuse nõue (hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit); kehtiva üldplaneeringu järgi on tegu hajaasustusega

normvooluhulk 10 l/s arvestusliku tulekahju kestvusega 3 tundi.

Ehituslikult tuleb takista metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused määratakse planeeritud hoonete ja rajatiste sobitamiseks ümbritsevasse keskkonda. Tingimuste määramisel lähtutakse hoonestusala asukohast, suurusest, planeeringuala ja selle lähipiirkonna hoonestuslaadist, ehitusõigusega määratud ehitusmahtudest ning soovist püstitada planeeringualale kaasaegne ja piirkonda sobiv hoonestus.

Planeeringualale püstitatavate ehitiste põhilised arhitektuuri- ja kujundusnõuded:

- kõikide ühe hoonestusala raames püstitatavate hoonete materjalikasutus, arhitektuurne vorm ja -stiil peavad olema sarnased;
- hoonete välisfassaadidel eelistada looduslikke materjale (nt puit, kivi). Suurte pindade värvilahenduste määramisel ei tohi kasutada erksavärvilisi ja looduskeskkonnas silmatorkavaid värvitoone;
- planeeritud hoonestuse ning hoonete ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad nii olemusel kui visuaalselt olema kaasaegsed; ei ole lubatud materjalide imiteerimist;
- ehitised tuleb projekteerida ja püstitada keskkonna- ja energiasäästlikest põhimõtetest lähtuvalt (nt suurte klaaspindade kasutamise vajalikkus, taastuvenergiapõhimõtted tehnosüsteemide kavandamisel /päikeseküttepaneelid, maaküte, sadevete kogumine/ jne);
- iga hoone asukohavalikul tuleb arvestada, et sellele oleks tagatud sõidukiga juurdepääs, tehniline teenindamine ja päästetehnika juurdepääs. Hoonete asukohavalikul võtta arvesse ka paiknemist ilmakaarte suhtes;
- krundi või selle osa võib piirata piirdeaiaga. Piirdena kasutada eelistatult traditsioonilist maapiirkonda sobivat statsionaarset piiret, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2..1,5 m. Piire ei tohiks olla läbipaistmatu ning selle laad peab sobituma planeeritud hoonestuse üldise laadiga (nt ei sobi rahvusliku arhitektuuri stiilis püstitatava rookatusega palkhoone juurde tööstuslikult toodetud võrkaed). Juurdepääsu- ja sissesõiduteest peab piire jääma vähemalt 2 m kaugusele;
- hooned projekteerida ja püstitada kelp- või viilkatustega, mille kalle jääb vahemikku 30°..45°. Katusekattematerjalina eelistada naturaalseid materjale (nt laast, kimm, sindel, roog vms) või tumedat kivi. Kõikide hoonete põhimahud projekteerida ja püstitada samade kallete ja katusekattematerjalidega;
- maapinna oluliste kõrguse muutmist ei planeerita; krundile planeeritud hoonete sokli kõrgus 0,3..0,5 m maapinnast.

7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringualal ja selle lähiümbruses paikneva hoonestuse ning planeeritud hoonestusala juurdepääsuks Suuremõisa-Salinõmme teelt (riigitee nr 12122) kasutatakse valla omandis olevat Pärgmäe teed (kohalik tee nr 6390050, lõigu pikkus ca 300 m) ning Lepametsa maaüksusel paiknevat avaliku kasutusega erateed (pikkus ca 220 m). Olemasolev tee on sõidukite kahesuunaliseks liiklemiseks piisava laiuse ning kandevõimega.

Suuremõisa-Salinõmme tee ja Pärgmäe maaüksuse piiri vahele jäävat juurdepääsuteed hooldab kohalik omavalitsus ning lisaks planeeringust huvitatud isikule kasutavad seda veel mitmed naaberkinnistute omanikud ning käesolevas dokumendis käsitletakse seda avaliku kasutusega teena, mille kasutamiseks ei pea iga piirneva kinnisasja omanik teealuse maa omanikuga juurdepääsuservituuti sõlmima.

Maanteeamet on 10.05.2017 kirjaga nr 15-2/17-00012/226 väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks, millega on käesoleva dokumendi koostamisel arvestatud:

- planeeritav ala paikneb osaliselt avalikult kasutatava riigitee kaitsevööndis (30 m Suuremõisa-Salinõmme tee nr 12122 äärmise sõiduraja välimisest servast). Tegevused tee kaitsevööndis on loetletud Ehitusseadustiku § 72¹⁴;
- planeeritud ehitustegevus jääb riigiteest enam kui 400 m kaugusele;
- planeeringualale juurdepääs toimub mööda olemasolevat Pärgmäe teed, täiendavat ristumiskohta riigiteega ei planeerita,
- planeeringus käsitletakse piirnevat riigiteed V klassi teena, mille projektkiirus 60 km/h. Sellest tulenevalt on rahuldava taseme saavutamiseks sõiduteega külgneva vaba ruumi vähem laius 2,5 m, külgnähtavus vähemalt 12 m, peateele avanevad nähtavuskaugused vähemalt 160 m ning kõrvalteele avanevad nähtavuskaugused ristmikul vähemalt 7 m;
- planeeritava hoonestusala juurde planeeritakse vähemalt kaks parkimiskohta, mis jäävad krundi koosseisu. Riigiteedel parkimist ega manööverdamist ette ei nähta;
- planeeringu koostamisel on arvestatud, et planeeritava maaüksusega piirnevast maanteest tekib müra, vibratsioon ja õhusaaste. Riigitee madal liiklussagedus ning hoonete paiknemine maanteest vähemalt 300 m kaugusel ei tekita häiringuid, mis võiksid vajada täiendavaid leevendusmeetmeid. Planeeringust huvitatud isik arvestab, et tee omanik (Maanteeamet) on läbi käesoleva detailplaneeringu teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal;
- riigitee alusele maaüksusele tehnovõrke ja nende kaitsevööndeid ei planeerita;
- sadevett ei juhita riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse;
- planeeringualale planeeritud hoonete ehitusloa väljastamise eelselt peab riigiteega ristuva olemasoleva vallatee valdaja tagama, et nende olemasolul oleks kõrvaldatud nähtavust piiravad takistused;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee

¹⁴ <https://www.riigiteataja.ee/akt/103032017002>

ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik, riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet;

- kõik planeeringuga kavandatud liikluslahendused jäävad planeeringuala sisse.

Suurte sõidukite (nt talvine lumetõrjemasin, jäätmeveok, päästesõiduk jne) juurdepääsu tagamiseks peab iga juurdepääsuteele jääva ristumisala raadius olema minimaalselt 5 m. Ristumisalade rekonstrueerimisel või laiendamisel tuleb arvesse võtta asjaolu, et nähtavus peab olema tagatud igas suunas.

Planeeritud hoonestusala nr 1 parkimine lahendatakse täies ulatuses planeeritud krundi sees - rajatakse vähemalt kaks parkimiskohta (üks elanikele ja üks külalistele), vajadusel võib parkimiskohtade arvu suurendada. Ühe parkimiskoha arvestuslik suurus 5 m x 2,5 m. Krundisistest liikumisteede ja parkimiskohtade täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Salinõmme-Õunaku II klassi väärtuslikule maastikule. Salinõmmes on hästi säilinud maastikumuster, hooldussoovituste kohaselt on oluline hoida kasutuses kõiki säilinud põllu- ja rohumaid, erilist tähelepanu pöörates niitude traditsioonilisele hooldusele.

Jäätmekäitlustingimused:

- ehitusperioodil tuleb kasutatud materjalide pakendid nõuetekohaselt koguda ja jäätmekäitlejale üle anda;
- kõik ehitusjäätmekogumised tuleb toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina vald);
- ehitustegevuse lõppedes tuleb hoonete ümbrus haljastada ja heakorrastada;
- hoonetes tekkivad olemejäätmekogumised tuleb sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning anda üle jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
- pakendijäätmekogumised tuleb koguda ning viia pakendijäätmekogumiskohadesse (planeeringualale lähim asukoht Suuremõisas).

Detailplaneeringu koostamise perioodil on lähtutud põhimõttest, et krundi hoonestuse püstitamise ja kasutamisega kaasneb hooliv suhtumine ka nendesse krundi osadesse, kuhu aktiivne tegevus ei ulatu (nt hoonestusala väljapoole jäävate metsade ja põldude hooldamine, rannaääre korrastamine jne).

Planeeringuala paikneb hoiuala territooriumil. Lepametsa maaüksusel on inventeeritud Loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüübid: rannaniidud (1630*), lubjarikkal mullal esinevad kuivad niidud (6210*) ja puiskarjamaad (9070). Puiskarjamaade elupaigatüübi näol on tegemist elupaigatüübiga, mille üldine looduskaitse seisund on inventuuri käigus hinnatud väärtusega III (keskmise väärtusega) ja esinduslikkus väärtusega B (hea).

Nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala ja Väinamere loodusala kaitse-eesmärgiks. Inventeeritud elupaigatüüpide puhul on tegemist nii Eestis kui ka Euroopas väärtustatud elupaigatüüpidega, mille kahjustamine, sealhulgas nende ehitamine ei ole lubatud, kuna sellel oleks ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Maa-ala kasutamisel ja hooldamisel tuleb lähtuda hoiuala kaitseeesmärkidest ning sellel lubatud tegevustest. Looduskaitseseaduse kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati, kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

Keskkonnaregistri andmetel on Lepametsa katastriüksusel võimalus kahe III kaitsekategooria taimeliigi, veripunane koldrohi ja hall käpp esinemiseks. Looduskaitseseadus kohaselt ei ole lubatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Keskkonnaameti 24.01.2017 kirjas nr 6-2/17/936-2 toodud soovitused poollooduslike koosluste soodsa seisundi tagamiseks¹⁵:

- rannaniidult ning aruniidult raiuda välja kõik puud ja põõsad. Puud ja põõsad eemaldada võimalikult pinnase lähedalt paralleelselt maapinnaga (kännud ei tohi jääda kõrgemad kui 10 cm). Raietoid teostada väljaspool lindude pesitsusaega (15.aprill – 15.juuli);
- puiskarjamaal vähendada puurinnet, nii et puuvõrade liituvus peale raiet jääb vahemikku 20-40%;
- puiskarjamaal säilitada hajutatult üle ala üksikuid põõsaid (pihlakas, sarapuu, kuslapuu, magesõstar);
- raie käigus tagada koosluse liigiline mitmekesisus ning puu- ja põõsarinde ebaühtlane ning osaliselt grupiline asetus;
- tööde käigus vältida pinnase purustamist ning rööbaste teket, taastamistöödeks tuleb valida sobivad ilmastikuolud ja aastaaeg vastavalt kasutatavale tehnikale;
- kogu raiutud metsamaterjal ja raidmed eemaldada raiealalt, vajadusel ladustada väljaspool taastatavat ala ning kaitstavaid elupaiku ja kaitsealuste taimede kasvukohti. Raidmeid võib ka põletada tihedamast võsast vabastatud alal väljaspool tuleohtlikku aega vastavalt tuleohutuse seadusele;
- koos taastamisega või taastamisjärgselt alustada poollooduslikel kooslustel karjatamist, et hoida ära ala võsastumine ning suurendada taimestiku liigirikkust. Rannaniidul peaks karjatamise tulemusena olema vähemalt pool karjatatavast alast madalaks söödud.

Katuste sajuveed immutatakse pinnasesse või kogutakse.

¹⁵Kuna detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja eelhinnangu koostamise perioodil oli huvitatud isiku soov püstitada planeeritud hooned teise asukohta kui on käesolevas detailplaneeringuga määratud, ei saa kõiki Keskkonnaameti 24.01.2017 kirjas nr 6-2/17/936-2 toodud asjaolusid üks-ühele käsitleda planeerimislahendusega kooskõlas olevaks

9. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad. Planeering määrab kehtivast seadusandlusest tulenevad kujad:

- naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline kuja – minimaalselt 8 m. Juhul kui ühel krundil paiknevad hooned ja nende osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetele kohalduvatest arvvaärtustest ja neid saab lugeda tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks, võivad ühel krundil asuvad hooned paikneda teineteisele lähemal kui 8 m;
- puhasti kuja on vähemalt 10 m, see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- tarbevee kaevule määratakse 10 m raadiusega hooldeala, mida käsitletakse kujana.

10. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Planeeringuala lõunaosas paikneva ca 130 pikkuse kallasraja laiuseks on 10 meetrit, kallasraja laiust arvestatakse põhikaardile kantud veekogu piirist.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse¹⁶ kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Üldlevinud praktika kohaselt tagatakse avalik juurdepääs kallasrajale mõistlike vahemaade tagant nende maaüksuste kaudu, mis piirnevad lautrikohtadega. Lähtuvalt asjaolust, et kehtiva Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringuga ei ole planeeritavale maa-alale lautrikohta ette nähtud, ei määrata detailplaneeringuga kallasrajale avalikku juurdepääsu läbi planeeringuala.

11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringuala paikneb hajusalt asustatud piirkonnas, mis võimaldab privaatsust, kuid samas loob võimalusi planeeritud kuritegevuseks. Hoonete projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb arvestada võimaliku kuritegevuse ohuga. Hooned tuleb projekteerida ja püstitada vastupidavad ning kasutada tuleb kvaliteetseid ehitusmaterjale. Võimalike kuritegude ärahoidmisel on oluline osa turvanõuetega arvestaval ehitusprojektil.

Hoonestuse projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda põhimõtetest:

- hoonestusele ei ole võimalik märakamatult ligi pääseda – hoonestust või hoonestusala piirav aed on sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus, võimalusel välditakse tagumisi juurdepääsusi;

¹⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/Ke%C3%9CS>

- hoonete vahelisel õuealal on liikumisele reageeriv välisvalgustus, hoone sissepääs on varustatud hämaraanduriga valgustiga;
- hooned on varustatud lokaalse autonoomse signalisatsiooniga;
- krunt on korrastatud ja haljastatud;
- kodust eemal olles on akende ees kardinad;
- ukSED on alati suletud ning kodust eemal olles lukustatud, välisustel on turvalukud.

12. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei asu keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndeid vajavaid rajatisi ning planeeritav maakasutus ei kujuta keskkonnale ohtu.

Et tagada planeeringualal müra-, vibratsiooni-, saateriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused, tuleb :

- ehitiste rajamisel ja püstitamisel kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- krundi põhihoonestus projekteerida selliselt, et hoones oleks tagatud piisav aastaringne looduslik valgus;
- olmejäätmete kogumise ja äraveo tagamiseks paigutada krundile konteinerid ja sõlmida leping jäätmevedajaga;
- hoonete omanike ja kasutajatel tagada, et müra-, vibratsiooni- ja õhusaaste jäävad lubatud piiridesse;
- peale ehitustööde lõppemist rajada haljastus;
- kõik planeeritud tehnovõrgud rajada maa-aluse paigaldusviisiga. Tehnovõrkude rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada;
- järgida detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi, mis on kehtivat seadusandlust ja normatiive silmas pidades eeldatavalt väikseima keskkonnamõjuga lahendused.

13. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine

Käesoleva detailplaneeringuga on Looduskaitseaduse § 40 alusel vähendatud Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringuga määratud ja osaliselt Lepametsa maaüksusele ulatuvat ranna ehituskeeluvööndit krundi nr 1 hoonestusala ulatuses (*pindala ca 852 m²*). Ehituskeeluvööndi suurendamine või vähendamine on üldplaneeringuga või Looduskaitseaduse alusel määratud nõuete erandlik muutmine, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Osaüldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndi ulatus on tuletatud Looduskaitseaduses toodud määrangust, mille kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Üldplaneeringus toodud keeluvööndi ulatus ei arvesta planeeringuala looduslikke olusid ja senise inimtegevuse tulemusi ega asjaolu, et planeeritud ehitustegevuse võimaldamine soovitud asukohas ei saaks kuidagi kahjustada ranna kaitse-eesmärke.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ja seeläbi Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu muutmine on vajalik, et võimaldada planeeringualal efektiivsemat ja mõistlikumat maakasutust.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Salinõmme-Õunaku II klassi väärtuslikule maastikule. Kuna Salinõmme piirkonna maastikumuster on hästi säilinud ning maakonnaplaneeringu kohaselt on oluline hoida kasutusel kõiki säilinud põllu- ja rohumaid, siis näeb käesolev planeering ette hoonestusala rajamise väljapoole väärtuslikke maastikke.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel on võetud arvesse, et:

- planeeritud hoonestusala paikneb varasemalt inimtegevuse tulemusel rajatud ning nüüdseks kasutusest väljas parkimisplatsi alal, asukohas, mis on väljaspool elupaigatüüpe;
- krunt nr 1 hoonestusala planeerimine osaüldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndisse ei mõjuta eeldatavalt merd ega selle randa, kuna hoonestusala jääb inimtekkelise ala piiresse ning selle ja mere vahele jääb puhvertsoonina metsaga kaetud ala;
- ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Hoonestuse planeerimisele püstitatakse maa-alale kuni üks elamu või suvila koos abihoonetega, mistõttu ei suurene piirkonna rahvaarv rannaalal oluliselt. Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hooned, tehnovõrgud jne), kuid kuna planeeritud alal on varasemast inimtekkeline ja kasutusest väljas parkimisplats, alajaam ja tehnovõrgud ning juurdepääsuks ja liikumiseks saab kasutada olemasolevaid teid ja radu, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne;
- ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Koostatud detailplaneering on kalda eripära arvestav, sest planeeritav hoonestusala on piirnevast rannast kõige kõrgemas osas paikneval maa-alal;
- ranna kaitse eesmärk on rannal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Planeeritav maa-ala on haljastatud ja osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Planeeringualal on inventeeritud kaitsealuseid elupaigatüüpe, kuid kavandatud ehitustegevust võimaldav hoonestusala on planeeritud alale, kus elupaigatüüpe pole. Planeeritud hoonestusmahtude püstitamiseks puudub vajadus metsa raadamiseks, haljastuse eemaldamiseks vms taimestiku osakaalu vähendamiseks. Hoonete aluse pinna ettevalmistamisel praegune parkla ala freesitakse või kaevatakse üles, vajalikus ulatuses tasandatakse, täidetakse ja tihendatakse

ning peale tööde lõppu haljastatakse.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeritava maaüksuse kesk- ja põhjaosa maapind on tasase reljeefiga ning maapinna absoluutkõrgus jääb vahemikku +3..+4 m, planeeringuala lõunaosas paikneb Pärgmägi, kus maapinna kõrgus tõuseb ka üle +10 m. Planeeritav hoonestusala paikneb asukohas, kus maaala absoluutkõrgus on keskmiselt +8,50..+9,50 m. Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist ei oma negatiivset mõju, sest planeeritava hoonestusala maapind on rannast oluliselt kõrgemal.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.

Planeeritaval maaüksusel on valdavateks kõlvikuteks määratud haritav maa, looduslik rohumaa ja metsamaa. Hoonestuse püstitamise järgselt kõlvikute suurus ega osakaal ei muutu, kasutusele võetakse osa Muu maa kõlvikust. Kuna planeeritav maa-ala on suur, siis ei ole kõlvikulisest maakasutuse mõningane muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Planeeritava hoonestusalani ulatub olemasolev kattega tee, mida saab kasutada sõidukitega liiklemiseks ning juurdepääsuks. Planeeritud hoonestusala lähiümbruses on jaotusalaajaam ning mitmed elektri õhuliinid, mis osaliselt ulatuvad ka ranna ehituskeeluvööndisse. Hooneid teenindavad tehnovõrgud rajatakse olemasolevate tehnovõrkude lähedusse või asukohtadesse, kus need ei kujuta keskkonnale täiendavat olulist negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal. Detailplaneeringu kohaselt on planeeritud krundi nr 1 hoonestusala merele kõige lähemas kohas ca 140 m kaugusel. Planeeringuala lähipiirkonda jäävatel aladel on olemasolevaid hooneid (nt Salinõmme küla Kalda, Tiiu, Pärgmäe, Mäehansu mü), mille lähim kaugus rannast ca 40..80 m. Lähtuvalt eeltoodust võib öelda, et ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud piirkonna asustusega.

14. Servituutide seadmise ja olemasoleva tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

- Planeeringuala kruntidele nr 1 ja nr 2 ning Pärgmäe, Pisi-Pärgmäe ja Mäehansu kinnistutele juurdepääsu tagamiseks määratakse Lepametsa maaüksusel paiknev ca 220 m pikkune tee, mis jääb Pärgmäe tee maaüksuse (katastritunnus 63901:001:1591) ning Mäehansu maaüksuse (katastritunnus 63902:001:0960) vahele, avaliku kasutusega teeks. Avaliku tee kasutamise, hooldamise ja renoveerimise tingimused lepitakse kokku kirjalikult teealuse maa omaniku ja kohaliku omavalitsuse või tema poolt volitatud esindaja vahel;
- Planeeringuala kruntide nr 1 ja 2 kinnistutele määratakse notariaalne isiklik kasutusõigus tehnoorkude valdaja kasuks maaüksustel paiknevate side maakaablite, elektri maakaablite ja õhuliinide ning jaotusalajaama talumiseks.

15. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

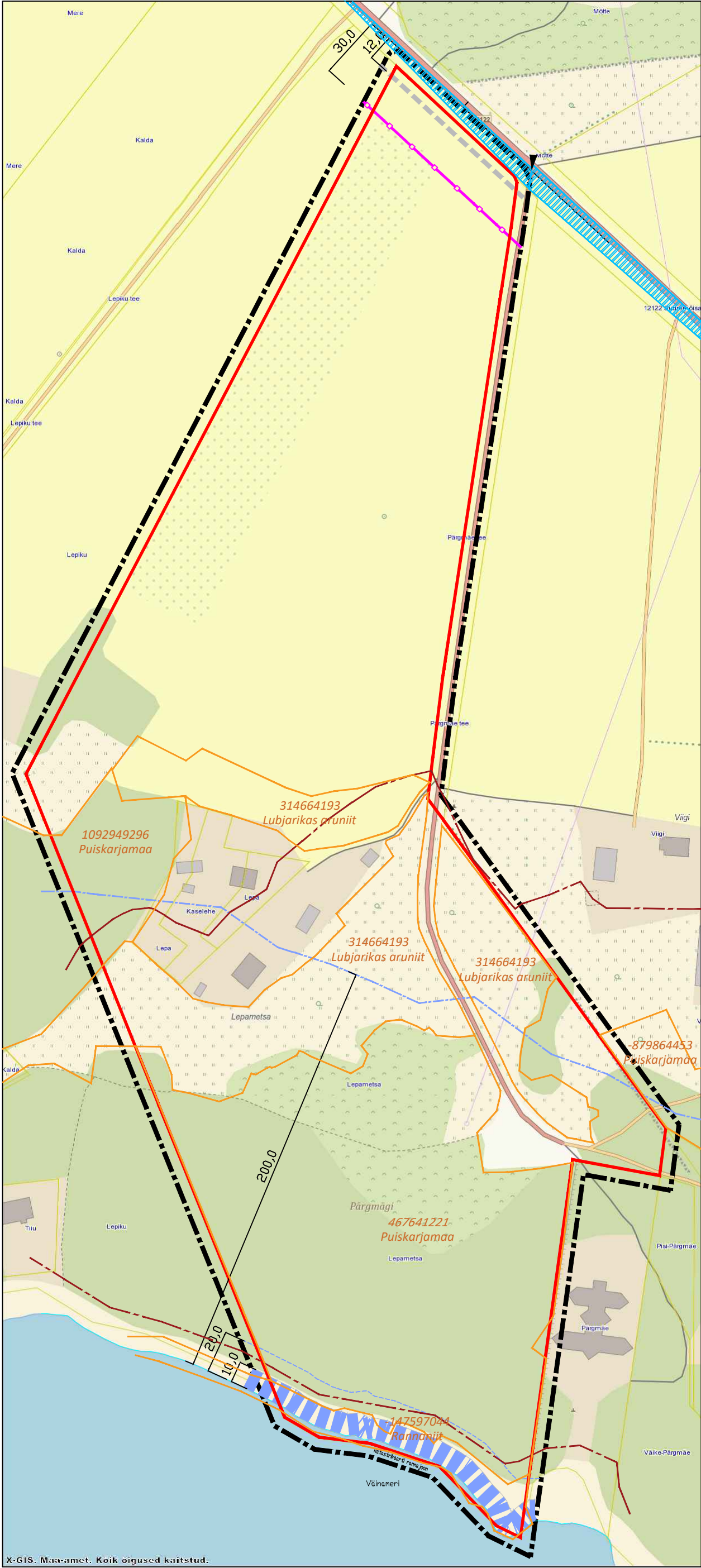
Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke ehitisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, koerakuut, kasvahoone, lipumast vms. Nimetatud ehitised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonestuse tuleohutuskujas, kõik ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega.

16. Üldplaneeringu muutmine

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud ettepanek Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu muutmiseks alljärgnevates osades:

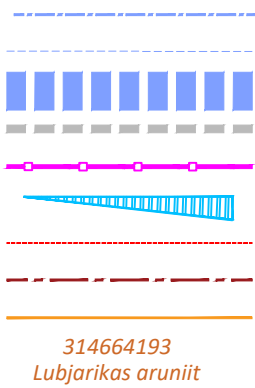
- vähendada planeeringualale ulatuvat ranna ehituskeeluvööndit planeeritud krundi nr 1 hoonestusala ulatuses (pindala ca 852 m², vt detailplaneeringu peatükk 13);
- määrata planeeringuala läbiv eratee avaliku kasutusega teeks (vt detailplaneeringu peatükk 14);
- määrata planeeringuala krundi nr 1 juhtfunktsiooniks elamumaa.

PLANEERINGUALA
M 1:2000

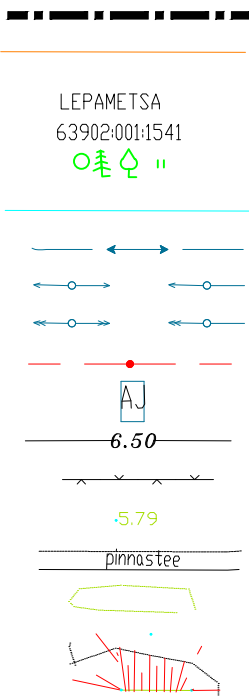


KEHTIVAD KITSENDUSED

(Planeeritav maaüksus paikneb
tervikuna Väinamere hoiualal)
ranna ehituskeeluvööndi ulatus
ranna veekaitsevööndi ulatus
kallasraja ulatus
riigitee külgnähtavusala
riigitee kaitsevööndi ulatus
riigitee nähtavusala
tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus
III kategooria kaitsealuste liikide kasvuala
elupaigatuubi ala
elupaigatuubi andmed

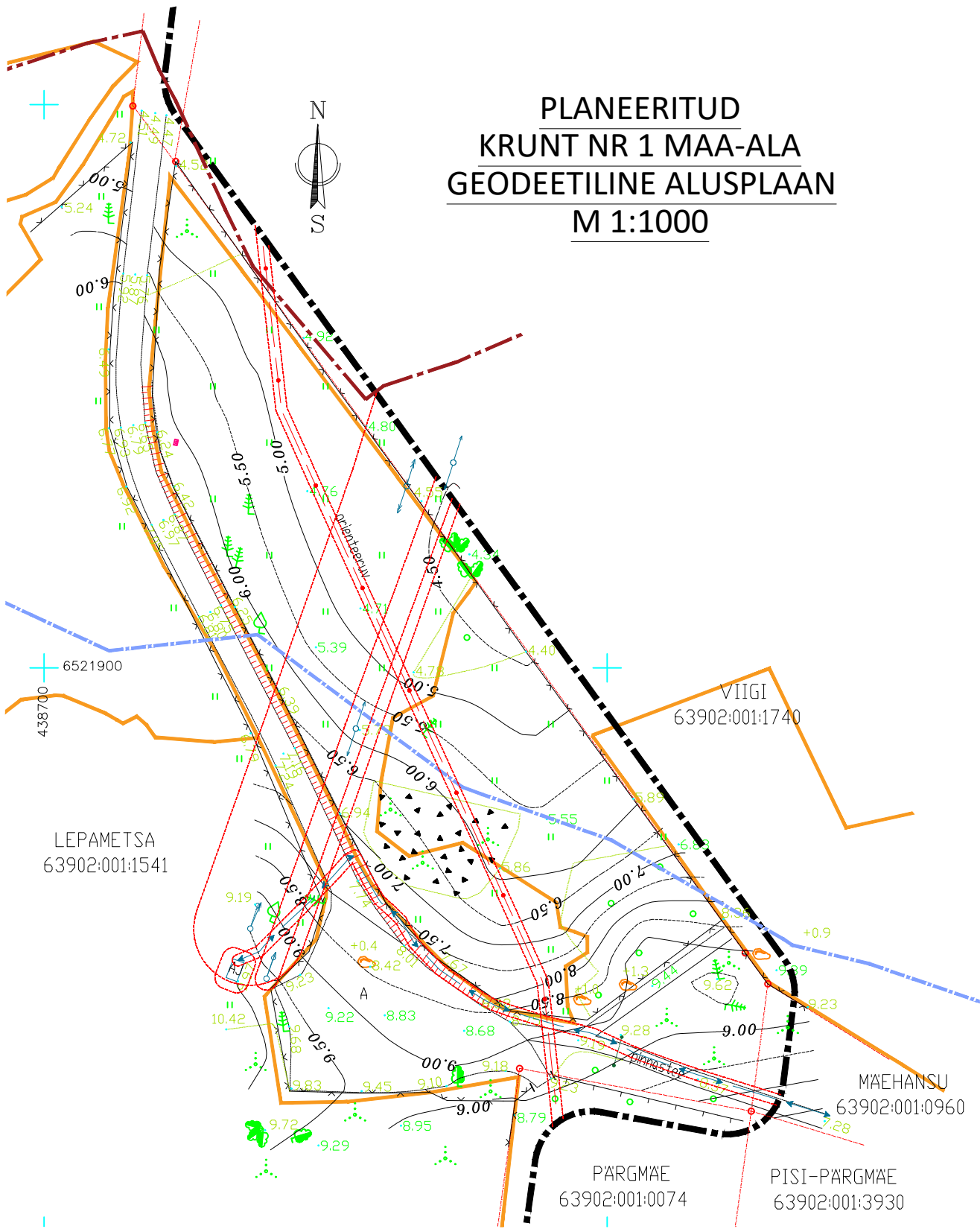


LEPPEMÄRGID



planeeringuala piir
maaüksuse piir
maaüksuse nimi
katastriüksuse tunnus
haljastus
katastri rannajoon
madalpinge maakaabel
madalpinge õhuliin
kõrgepinge õhuliin
side maakaabel
jaotusala jaam
maapinna kõrgusjoon
aed/piire
maapinna kõrguspunkt
tee
kõlviku piir
reljeef

PLANEERITUD
KRUNT NR 1 MAA-ALA
GEODEETILINE ALUSPLAAN
M 1:1000



Joonise koostamisel kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 20.05.2017 koostatud geodeetilist alusplaani "Lepametsa" Salinõmme küla Pühalepa vald Hiiumaa (töö nr mb17_13) ja Maa-ameti avaliku kaardiserveri materjale.

Salinõmme küla Lepametsa maaüksuse detailplaneering
AA Arhitektid OÜ
09.august 2018

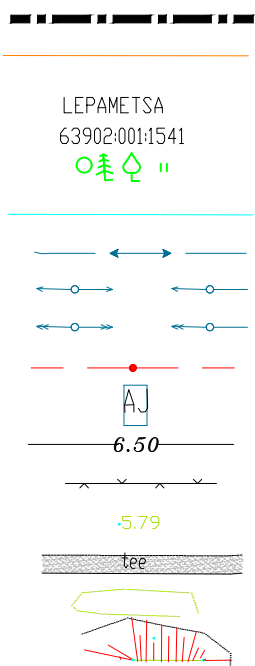
DP17-03
Tugiplaani
M 1:1000

Projekti nimetus ja aadress Geodeetilised uurimistööd. "LEPAMETSA", Salinõmme küla Pühalepa vald Hiiumaa maakond	Jooniste arv 1	Joonise nr. MB17_13
	Joonise sisu	Mõõtkava 1:1000
	Maa-ala plaan	
	Litsentsid: 463 MA; 239 MA-k	
	Mõõtis M.Matto	Töö nr. MB17_13
	Joonestajad M.Matto	Kuupäev 20.05.2017
	Kontrollis S.Matto	MicroStation GeoBlook (2014.2.936700694)

MARKUS: Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis
Rp nr. 4580 H=3.368 m

Krundi ehitusõigused								Põhilised arhitektuurinõuded				
Olemasoleva maaüksuse lähiaadress	Krundi nr	Krundi suurus (ha)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²)		Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m, abs)	Suurim lubatud korruselisus (maapealne/ maa-alune)	Katusekalle ja -tüüp	Hoonete suurim lubatud suletud brutopind (m²)		Muud arhitektuurinõuded
			maa-pealne	maa-alune						Kokku	Maa-pealne	
Lepametsa	1	0,93	350	-	3	EP100	Põhihoone + 18,50; abihoone + 16,00	2 / 0	30° ..45° kelp- või viilkatus	400	400	kaasaegne arhitektuur, ehitusmaterjalid kaasaegsed ning keskkonna- ja energiasäästlikud; välisfassaadis eelistada puitu või kivi
	2	8,89	-	-	-	EP5, MP95	-	-	-	-	-	

LEPPEMÄRGID



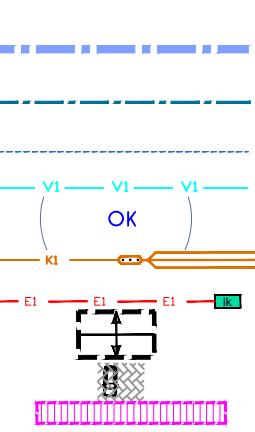
planeeringuala piir
maaüksuse piir
maaüksuse nimi
katastriüksuse tunnus
haljastus
katastri rannajoon
madalpinge maakaabel
madalpinge õhuliin
kõrgepingeline õhuliin
side maakaabel
jaotusalajaam
maapinna kõrgusjoon
aed/piire
maapinna kõrguspunkt
tee
kõlviku piir
reljeef

KITSENDUSED



ranna ehituskeeluvööndi ulatus
tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus
III kategooria kaitsealuste liikide kasvuala
elupaigatüübi ala
elupaigatüübi andmed

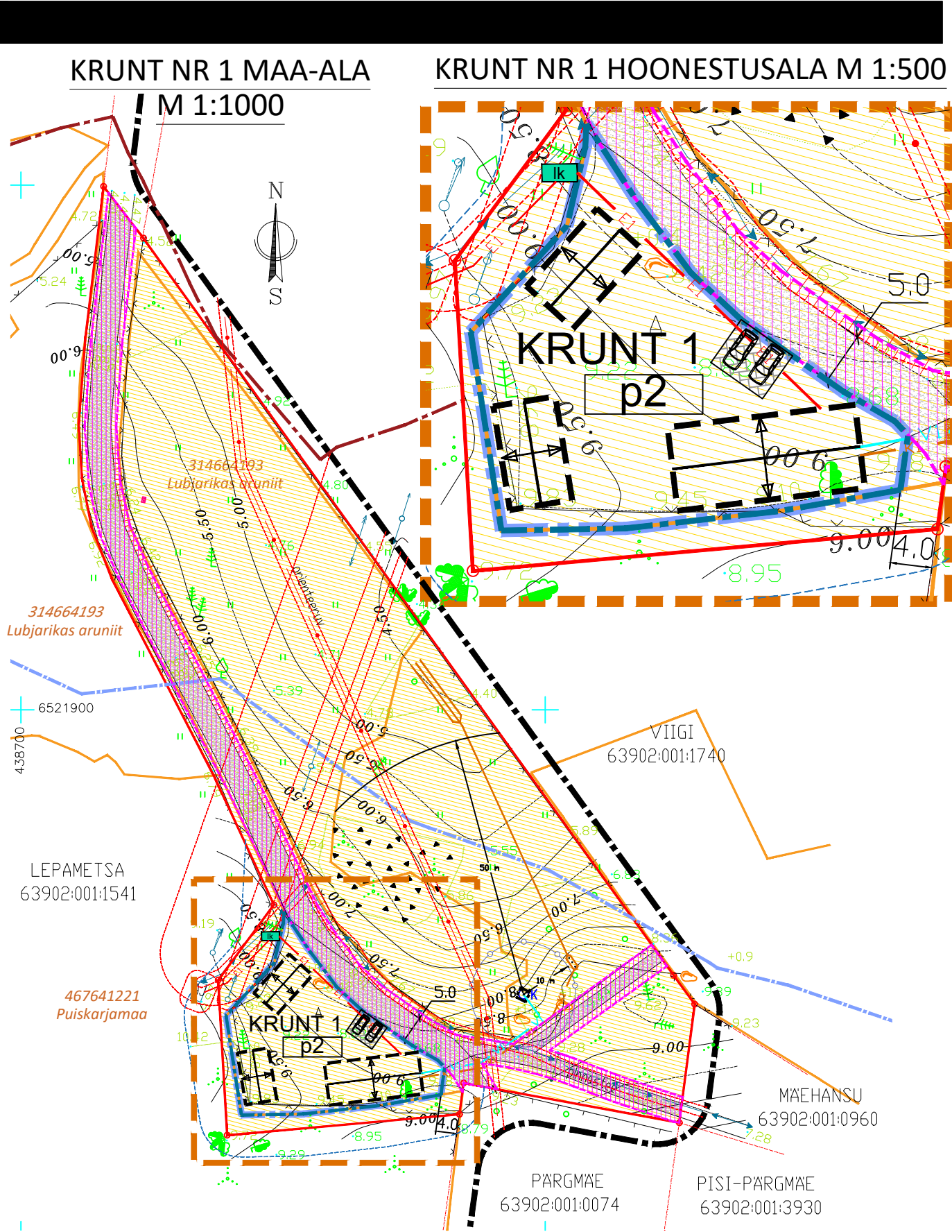
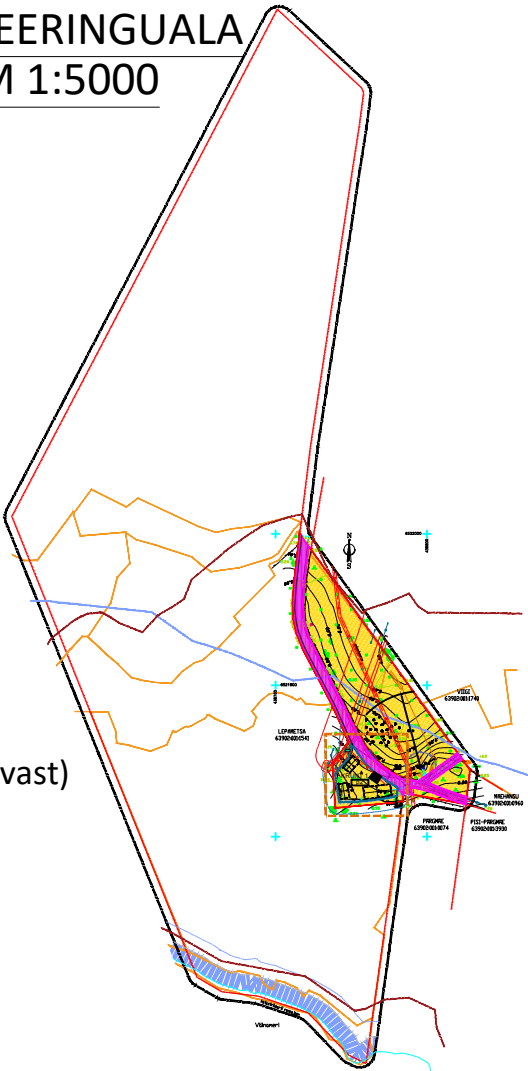
PLANEERITUD



ettepanek ranna ehituskeeluvööndi
ulatuse vähendamiseks
hoonestusala
tuleohutuskuja ulatus (8 m hoonestusala servast)
veetrass
puurkaev (hooldeala 10 m)
kanalisatsioonitrass, septik, imbväljak
elektri maakaabel, liitumiskilp
hoone asukoht
parkimiskoht
avaliku kasutusega tee

Ehitusnõuded ja krundi kasutamise piirangud				
Olemasoleva maaüksuse lähiaadress	Hoonestusala nr	Parkimiskohtade arv		Piirangud
		Norma- tiivne	Planeeritud	
Lepametsa	1	-	≥2	TP3
	2	-	-	

PLANEERINGUALA M 1:5000



Joonise koostamisel kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 20.05.2017 koostatud geodeetilist alusplaani "Lepametsa" Salinõmme küla Pühalepa vald Hiiumaa (töö nr mb17_13) ja Maa-ameti avaliku kaardiserveri materjale.

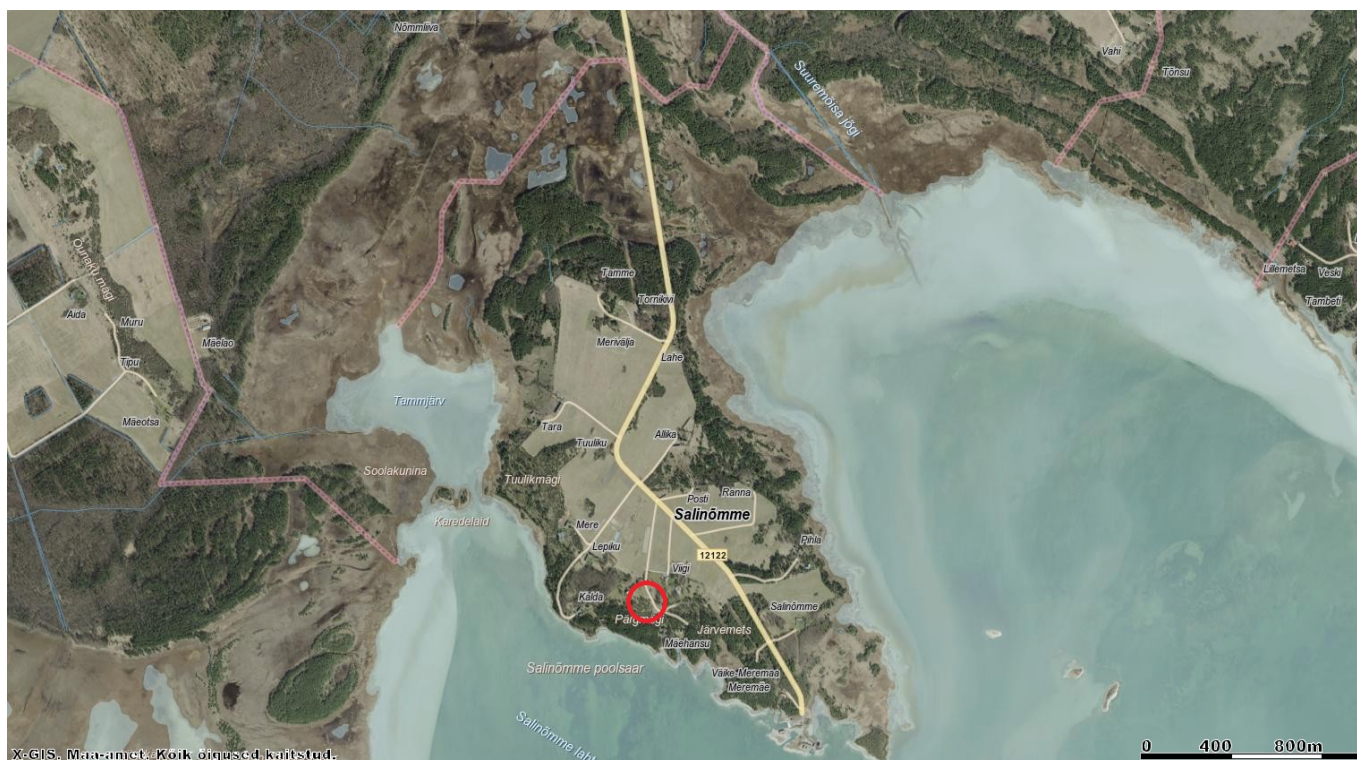
Salinõmme küla Lepametsa maaüksuse detailplaneering
AA Arhitektid OÜ
09.august 2018

DP17-03
Detailplaan
M 1:1000

Lisa 1 – Olemasoleva olukorra kirjeldus

Käesolev dokument käsitleb planeeritava alana Salinõmme küla Lepametsa maaüksust ja vajalikus ulatuses selle lähipiirkonda. Planeeringuala paikneb Hiiu maakonna Hiiumaa valla¹ Salinõmme küla lõunaosas.

Planeeringuala kontaktvööndiks, millel on planeeringualaga samased looduslikud ja tehnilised tingimused, saab lugeda Salinõmme küla kesk- ja lõunaosa, kus enamik alast on kaetud põllu- või metsamaaga ning hoonestatud krundid paiknevad hajusalt mõlemal pool küla läbivat teed.



Planeeringuala asukoht Salinõmme külas

Olulisemate objektide kaugus planeeringualast (linnulennul):

- Suuremõisa keskus (pood, lasteaed-põhikool, Suuremõisa loss) – 4 km;
- Heltermaa sadam – 7 km;
- Käina alevik (perearstikeskus, pangaautomaat, ujula, tankla) – 9 km;
- Pühalepa osavalla keskus (Tempa küla) – 11 km;
- Kärkla linn (haigla, perearstikeskus, pangad, postkontor, gümnaasium) – 21 km.

¹ Hiiumaa vald moodustati Hiiu, Käina, Pühalepa ja Emmaste valdade ühinemise järel 25.oktoobril 2017. Kuna detailplaneering on algatatud ja koostatud perioodil, mil ühinemine ei olnud veel toimunud, võib erinevates dokumentides olla kasutusel nii Pühalepa valla kui Hiiumaa valla nimetus.

Salinõmme küla paikneb Salinõmme poolsaarel. 19.sajandi lõpus oli poolsaare asemel saar, mida tänaseks ühendab Hiiumaaga kõrge teetamm üle madala üleujutatava niidu. Salinõmme küla on ainus küla, mis sel poolsaarel asub. Poolsaarel asuvat küla on esimest korda mainitud 1565. aastal.

Hoonestatud alasid on kogu küla territooriumil enam kui paarkümmend, valdav osa hoonetest on elamud ja nende juurde kuuluvad või neid teenindavad abihooned. Kuna maa- ja omandireformi käigus jäeti paljud elukondlikud hooned põllumajandusmaaga samade maaüksuste koosseisu ning elamute ümber eraldi krunte ei moodustatud, on üsna tavapärane, et elamute alune maa on maakatastrisse kantud maatulundusmaa sihtotstarbega. Lisaks elukondlikele hoonetele on küla territooriumil ka paadisadam koos seda teenindavate hoonetega, Salinõmme puhkekeskuse kompleks ning mitmed põllumajandusliku kasutusega hooned.

Tavapärase elamukrundi hoonestuse moodustavad elamu koos kahe-kolme abihoonega. Uuem hoonestus (püstitatud viimastel aastakümnetel) paikneb peamiselt küla läbiva tee ääres. varasem hoonestus on pigem teest kaugemal. Väljaspool hoonestatud alasid on suur osa kogu küla territooriumist rannaniidud, karja- või põllumaad ning erineva suurusega metsatukad.

Poolsaare reljeef on väga varieeruv – on nii madalaid rannaniitusid kui ka kõrgemaid kohti, kus maapinna kõrgus merest on rohkem kui +10 m. Poolsaare kõrgemad alad on saanud nimedeks Tuulikmägi, Pärgmägi ning Kordonimägi. Kuna poolsaar on varasemalt olnud iseseisev saar/laid, siis on maapind Salinõmme küla põhja- ning Kalgi küla lõunapiiril üsna madal ja vesine.

Planeeringualana käsitletava maaüksuse piirinaabrid:

- põhjas: Suuremõisa-Salinõmme tee maaüksus;
- idas: Pärgmäe tee ja Viigi maaüksused;
- kagus: Mäehansu, Pisi-Pärgmäe ja Pärgmäe maaüksused;
- lõunas: Salinõmme laht;
- läänes: Lepiku maaüksus;
- planeeritava maaüksuse keskel paiknevad Lepa ja Kaselehe kinnistud.

Planeeringualaga piirneva Pärgmäe tee ning planeeringualal paikneva juurdepääsutee kaudu toimub juurdepääs Lepametsa, Lepa, Kaselehe, Viigi, Pärgmäe, Pisi-Pärgmäe, Väike-Pärgmäe, Mäehansu, Lepiku, Tiiu maaüksustele.

Planeeritava maaüksuse andmed:

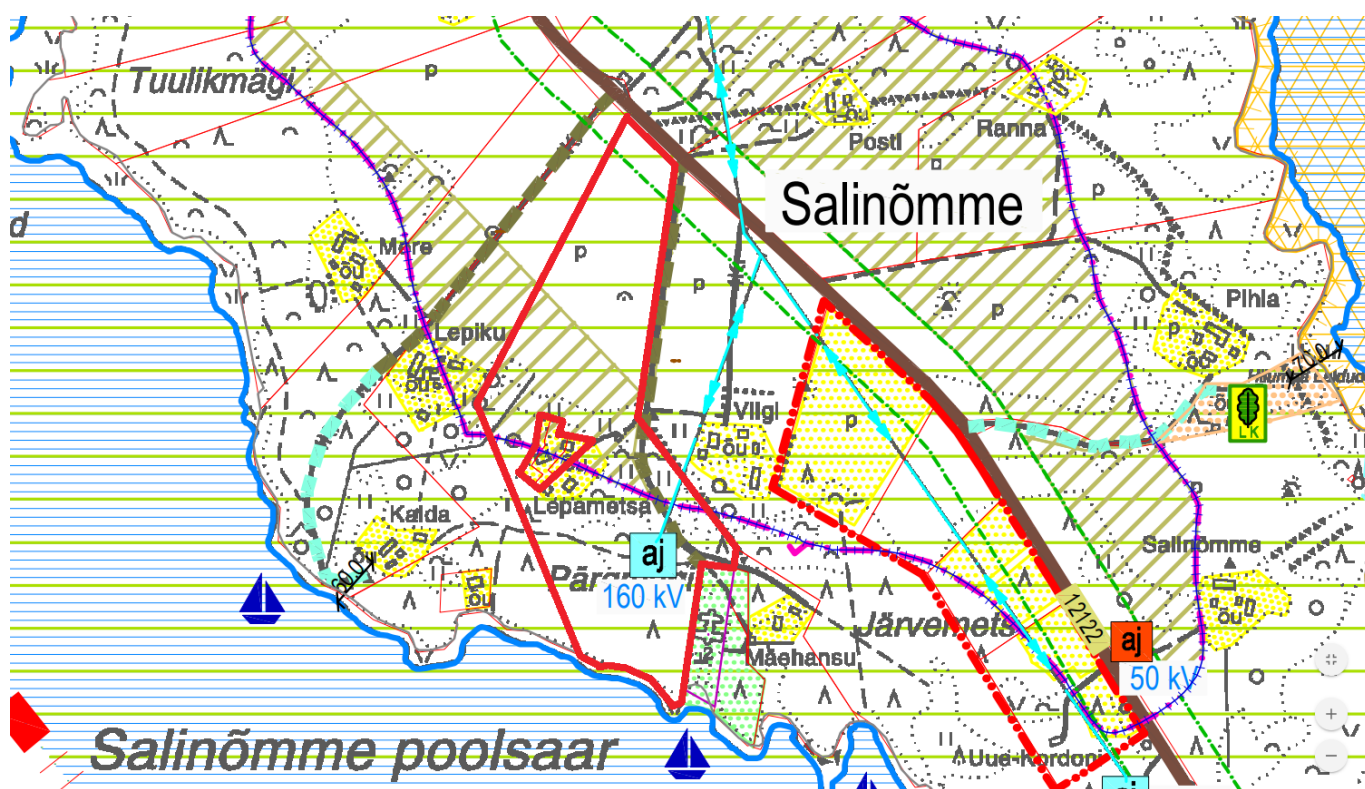
Maakond	Hiiumaa
Omavalitsus	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Salinõmme küla
Lähiaadress	Lepametsa
Katastriüksuse tunnus	63902:001:1541
Registreerimise aeg	07.aprill 1998
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	9,82 ha
s.h. ehitiste alune maa	257 m²
haritav maa	3,98 ha
looduslik rohumaa	2,24 ha
metsamaa	1,69 ha
õuema	0,38 ha
muu maa	1,53 ha
Registrios	134233
Hinnatsoon	H0639002 55,02%, H0639003 43,77%
Viljakustsoon	V0639012 98,8%

Suurem osa planeeritavast maaüksusest on põllumaa, umbes veerand planeeritavast alast on kaetud metsaga, ülejäänud maa-ala on hoonestatud- või õueala.

Planeeritava maaüksuse kesk- ja põhjaosa maapind on tasase reljeefiga - maapinna absoluutkõrgus jääb vahemikku +3..+4 m. Planeeringuala lõunaosas paikneb Pärgmägi, kus maapinna kõrgus tõuseb ka üle +10 m.

Planeeringualaga piirneb lõunast Salinõmme laht, millest tulenevad ranna ehituskeelu- ja kaitsevööndid ulatuvad ja kitsendavad tegevusi ka planeeringualale.

Salinõmme küla Lepametsa maaüksus paikneb Pühalepa Vallavolikogu 29.12.2008 otsusega nr 334 kehtestatud Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub planeeritav maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, mille kasutusotstarve on ranna ehituskeeluvööndist väljapoole jääval alal osaliselt perspektiivne pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 0,5 ha.



Väljavõte Heltermaa-Sarve-Salinõmme osaüldplaneeringust

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Salinõmme-Õunaku II klassi väärtuslikule maastikule. Salinõmmes on hästi säilinud maastikumuster ja maakonnaplaneeringu hooldussoovituste kohaselt on oluline hoida kasutuses kõiki säilinud põllu- ja rohumaid.

Planeeritav maaüksus paikneb tervikuna Väinamere hoiualal, mis 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 ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas nimetatud liikide elupaikade kaitse. Looduskaitseseaduse § 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 kaitstvate liikide soodsa seisundi.

Lepametsa maaüksusel on osaliselt inventeeritud Loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüübid: rannaniidud (1630*), lubjarikkal mullal esinevad kuivad niidud (6210*) ja puiskarjamaad (9070). Kõikide nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala ja Väinamere looduskaitseala kaitse-eesmärgiks.

Keskkonnaregistri andmetel on Lepametsa maaüksusel võimalus kahe III kaitsekategooria taimeliigi, veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja hall käpp (*Orchis militaris*) esinemiseks. Looduskaitseseadus § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks on veekogu kaldaalal veekaitsevöönd, mille ulatus Läänemerel on 20 m. Tegevusi veekaitsevööndis reguleerib Veeseaduse § 29².

Ranna piiranguvööndi ulatus Läänemere rannal on 200 m. Tegevusi ranna piiranguvööndis reguleerib Looduskaitseaduse § 37³.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 m.

Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu (Dagopen OÜ Projektbüroo töö nr 05-121) kohaselt kehtivad planeeringualal alljärgnevad nõuded:

- planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal. Kruntide moodustamine ning ehitustegevus peab tuginema kehtestatud detailplaneeringule;
- ehitusõigusega krundi minimaalne suurus 0,5 ha;
- lubatud eramaja kõrgus planeeritaval alal kuni 8,5 m (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast);
- elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast säilitada vähemalt 50%;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab eelistama naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonn ehituslikest traditsioonidest;
- uute kruntide jaotus ja paigutus peab detailplaneerimisel vältima olemasolevate kinnistute ebakohast tükeldamist ja ühtlasi piirama liiga tihedat hoonestust.

² <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017050>

³ <https://www.riigiteataja.ee/akt/LKS>

Lisa 2 – Detailplaneeringu elluviimine

Käesolev lisa esitab üldised põhimõtted, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga määratud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt.

1. Juurdepääsutee rekonstrueerimine ja rajamine

Töö sisu:

Juurdepääsuteena kasutusse jäävat Pärigma teed ja planeeringualal paiknevat juurdepääsuteed või nende lõike tuleb tuleb rekonstrueerida, et tee oleks kogu ulatuses vähemalt 3,5 m laiune ning kandevõime piisav, et tagada ehitusmasinate, jäätmeveoki, lumetõrje-, pääste- või muu rasketehnika juurdepääs. Pärigma tee ja Suuremõisa-Salinõmme tee ristumiskohas tuleb vajadusel teostada puhastustööd, et ristumiskohas oleks tagatud nõuetekohane nähtavus mõlemas suunas.

Planeeritavale hoonestusele juurdepääsu tagamiseks tuleb rajada uued teelõigud ja parkimiskohad Lepametsa maaüksust läbivalt teelt.

Osapoolte kohustused:

Piirkonna kinnistutele vajaliku juurdepääsutee rekonstrueerimisega seotud ehitustööd tellib ja finantseerib kohalik omavalitsus.

Planeeritud hoonestuse juurdepääsuteelõikude rajamise osas avalik huvi puudub ning vastavad ehitustööd tellib ja finantseerib huvitatud isik.

Omandisuhted:

Pärigma tee on valla tee. Lepametsa maaüksusel kulgev ja naaberkinnistutele juurdepääsu tagav tee on kohaliku tähtsusega avaliku kasutusega tee, mis on eraomandis. Planeeringu kehtestamise ja elluviimise ning tee rekonstrueerimise ja laiendamise järgselt teealuse maa omandisuhted ei muutu. Kohaliku omavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitava lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu. Tee kasutamise ulatus ja tingimused määratakse poolte vahel vastavas notariaalses lepingus.

2. Elektriühenduste rajamine

Töö sisu:

Hoonestuse ehitustööde teostamise ajaks ning hilisemaks hoonete kasutamiseks on vaja rajada elektriühendus.

Osapoolte kohustused:

Elektriühenduse rajamisega seotud ehitustööd tellib ja finantseerib kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

Teenusepakkuja omandisse jääb kuni liitumiskilbini kulgev kaabel, liitumiskilbist kuni hoonete peakilpideni ja kogu krundisisene võrguühendus jääb kinnisasja omaniku omandisse.

Ajutise elektriühenduse rajamisel lepitakse täpsemad omandisuhted ja tingimused kokku vastavas lepingus.

3. Hoonete projekteerimine

Töö sisu:

Hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks on käesolev detailplaneering. Täiendavaid projekteerimistingimusi kohalik omavalitsus üldjuhul väljastama ei pea, kuid vajadusel võib kinnisasja omanik või hoone arhitekt neid omavalitsuselt taotleda. Enne ehitusloa väljastamist taotleb kohalik omavalitsus ehitusprojektile heakskiitu Lääne Päästkeskuselt hoone tuleohutuse tagamiseks.

Osapoolte kohustused:

Hoonestuse projekteerimistööd tellib ja finantseerib kinnisasja omanik. Planeeritud maaüksuse piirides paiknevate ja planeeritud hoonete projekteerimisel puudub avalik huvi.

Omandisuhted:

Projekteerimistööde tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ja teostaja vaheline leping.

4. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine

Töö sisu:

Krundisestest tehnovõrkude ja -rajatiste ehitusprojektide koostamise aluseks on käesolev detailplaneering. Täiendavaid projekteerimistingimusi kohalik omavalitsus üldjuhul väljastama ei pea, kuid vajadusel võib kinnisasja omanik või hoone arhitekt neid omavalitsuselt taotleda.

Krundisisesed tehnovõrgud ja -rajatised (kanalisatsioonitorustik ja sellega seotud rajatised, puurkaev, veetorustik, elektri maakaabelliin) võib lahendada hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldiseisva projektina.

Osapoolte kohustused:

Krundisestest tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimistööd tellib ja finantseerib kinnisasja omanik. Krundisestest tehnovõrkude- ja rajatiste projekteerimisel puudub avalik huvi.

Omandisuhted:

Projekteerimistööde tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ja teostaja vaheline leping.

5. Ehitustööde teostamine

Töö sisu:

Projekteeritud hooned ja krundisisesed rajatised püstitatakse vastavalt ehitusprojektides määratud asukohale, mahule ja vastava kvaliteediga materjalidest.

Osapoolte kohustused:

Hoonete ja kõikide krundisestest tehnovõrkude ehitustööd tellib ja finantseerib kinnisasja omanik. Maaüksuse piirides paiknevate hoonete ja tehnovõrkude püstitamisel puudub avalik huvi.

Omandisuhted:

Kõikide ehitusprojekti ette nähtud hoonete ja rajatiste omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu kinnisasja omanik.

-
- Detailplaneeringu täpsustamiseks võib välja anda projekteerimistingimusi tagades, et planeeringu terviklahendus projekteerimistingimuste tulemusel ei muutu. Projekteerimistingimustega ei tohi detailplaneeringu planeeringulahendust olemuslikult muuta. Täpsustamine eeldab, et üldiselt on planeeringu elluviimine võimalik ja osapooled seda endiselt soovivad;
 - kõik detailplaneeringus ja hoonete ehitusprojektides ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa väljastamist;
 - detailplaneeringu elluviimisest loobumisel võib detailplaneeringu tervikuna või osaliselt kehtetuks tunnistada juhul kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel peab olema tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist

Planeeringu elluviimisel ette nähtud tegevuste järjekorda võib muuta kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.