



## HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Kärdla

17. juuni 2021 nr 261

#### **Pärnapõllu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Planeerimisseaduse § 4 lg-te 1 ja 2, § 9, § 10 lg 1, § 11, § 12, § 124 lg-te 6 ja 10, § 125 lg 2, § 126, § 128 lg-te 1 ja 5, § 142 lg 1 p 3, lg 2 ning lg-te 4-6, looduskaitseaduse § 5, § 34, § 35 lg-te 1, 3<sup>1</sup> ja 4, § 37 lg 1 p 1, § 38 lg 1 p 1, § 39, § 40 lg-te 1 ja 3, veeseaduse § 118 lg 1 ja lg 2 p 1, § 119 p 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3 ja 6 ning § 35 lg-te 3 ja 5 alusel ning Kõrgessaare valla üldplaneeringust lähtuvalt ja võttes arvesse Keskkonnaameti 19.04.2021 kirjaga nr 6-5/21/5801-2, antud seisukohtasid ja märkuseid ning arvestades otsusele lisatud Kõrgessaare Osavalla Valitsuse ehitusspetsialisti koostatud seletuskirjas (lisa) esitatut ja Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud taotlust

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Hiiumaa vallas Kiduspe külas asuval Pärnapõllu, katastritunnusega 39201:001:2640, registriosa nr 454933, pindalaga 2,87 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, kinnistul (planeeringuala hõlmab tervet kinnistut lisa 3).
2. Detailplaneeringuga muudetakse Kõrgessaare valla üldplaneeringut hoonestusala osas.
3. Kinnitada planeerimise lähteseisukohad vastavalt lisale (lisa 1).
4. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kõrgessaare Osavalla Valitsuse (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kõrgessaare Kõpu tee 8) ning kehtestaja on Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla Keskväljak 5a, 463 6082).
5. Mitte algatada Kiduspe külas asuval Pärnapõllu kinnistul detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Eelhinnangu (lisa 2) alusel ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel:
  - 5.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
  - 5.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasolev elamuhoone ja selle juurde planeeritavad kõrvalhoonete rajamine antud asukohas olulist keskkonnamõju;

5.3 detailplaneering on üldplaneeringut muutev ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ühe majapidamise tarbeks;

5.4 planeeringuala ei paikne ega piirne Natura 2000 võrgustiku aladega ega teiste kaitstavate loodusobjektidega ega püsielupaikadega. Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuseid liike ega elupaigatüüpe;

5.5 detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale,

5.6 planeeringu elluviimisel on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning näidatakse olmejäätmete võimalikud kogumiskohad.

6. Järelevalvet planeeringu koostamise üle teostab Rahandusministeerium.

7. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda tööpäevadel kell 9.00-16.00, reedeti 9.00-13.00 Kõrgessaare Osavalla Valitsuse majas aadressil Hiiu maakond Hiiumaa vald Kõrgessaare Kõpu tee 8.

8. Kõrgessaare Osavalla Valitsusel avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teade Hiiumaa valla veebilehel, ajalehes Hiiu Leht, Ametlikes Teadaannetes ja esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes Hiiumaa Teataja.

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

10. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

Aivar Viidik  
Hiiumaa Vallavolikogu esimees

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse  
„Pärnapõllu kinnistu detailplaneeringu  
koostamise algatamine ja keskkonnamõju  
strateegilise hindamise algatamata jätmine“  
juurde

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Pärnapõllu kinnistu detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamine. Pärnapõllu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisega muudetakse Kõrgessaare valla üldplaneeringut, vähendades ehituskeeluvööndit hoonestusala osas.**

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 4 lg 1 alusel planeerimisalase tegevuse korraldaja on vastavalt pädevusele Rahandusministeerium, muu valitsusasutus või kohaliku omavalitsuse üksus. Sama § lõige 2 sätestab planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanded.

PlanS § 9 sätestab avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtte; § 11 teabe piisavuse põhimõtte ning § 12 otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte, millega planeerimisalase tegevuse korraldaja oma tegevuses arvestab.

PlanS § 10 lg 1 paneb planeerimisalase tegevuse korraldajale kohustuse tasakaalustada erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

PlanS § 125 lg 2 sätestab, et lisaks PlanS § 125 lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 126 määrab detailplaneeringu ülesanded.

PlanS § 128 lg 1 alusel algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Sama § lõige 5 kohaselt märgitakse detailplaneeringu algatamise otsuses planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir, ja suurus; detailplaneeringu koostamise vajadus; võimalike uuringute vajadus.

PlanS § 142 lg 1 p 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Lõike 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Lõike 4 alusel on valdkonna eest vastutaval ministril või tema volitatud ametnikul õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Lõigete 5 ja 6 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 90 sätestatud nõudeid. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Looduskaitse seaduse (edaspidi *LKS*) § 5 lõiked 1-3 sätestavad kallast ja randa puudutava.

LKS § 34 kohaselt on Ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

LKS § 35 lg 1 alusel on rannal või kaldal ranna või kalda piiranguvöönd; ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ranna või kalda veekaitsevöönd. Sama § lõike 3<sup>1</sup> kohaselt korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Lõike 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

LKS § 37 lg 1 p 1 kohaselt ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit.

LKS § 38 lg 1 p 1 alusel on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit.

LKS § 39 kohaselt on ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused sätestatud veeseaduses.

LKS § 40 lg 1 sätestab, et ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Sama § lõike 3 kohaselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Veeseaduse (edaspidi *VeeS*) § 118 lg 1 kohaselt on veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Sama § lõike 2 p 1 alusel on veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest – Läänemerel, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 meetrit.

VeeS § 119 p 5 alusel on veekaitsevööndis keelatud ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 2 p 3 alusel tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Sama § lõikes 3 sätestatakse, millest lähtutakse veeseaduse paragrahvi lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse otsustamisel. Sama § lõike 6 kohaselt *KeHJS* paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudel keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

*KeHJS* § 35 lg 3 alusel tuleb otsusele lisada asjakohane põhjendus kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral. Sama § lg 5 sätestab, vähemalt mida peab keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsus sisaldama.

**Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamise kohta Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kiduspe külas asuval Pärnapõllu kinnistul (katastritunnusega 39201:001:2640, registriosa nr 454933, pindalaga 2,87 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa) eesmärgiga muuta Kõrgessaare valla üldplaneeringut (ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala osas).**



## Planeeringuala

Planeeringuala näol on tegu Kiduspe külas Pärnapõllu maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega, mis on hoonestatud. Maa-ala kõlvikuline koosseis on valdavalt metsamaa ja õuema. Piirkond ei ole väga tihedalt asustatud. Juurdepääs maaüksusele Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu teelt piki erateed nr 3920402 läbi erakinnistute. Kiduspe küla Pärnapõllu kinnistu paikneb Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine kohaselt elamuehitise reservmaal.

Pärnapõllu kinnistu alal kehtib Pärnapõllu kinnistu detailplaneering; Dagopen OÜ töö nr 05-110 (**lisa 5**). Detailplaneeringu eesmärgiks oli maaüksusele hoonestusõiguse seadmine. Kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema krundi hoonestataval alal. Planeeritavale alale rajatakse üks uus pereelamu koos abihoonetega, ehituslause pinnaga 450 m<sup>2</sup>.

Kinnistul asub ehitisregistri andmetel elumaja, üksikelamu (EHR kood 120536180), lammutatud elamu (115008452), abihoone (115008453) ja kelder (115008454). Maatüksusel paikneb 0,4 kV elektriõhuliin. Üksikelamule on väljastatud ehitusluba (**lisa 6**).

Püstitatud üksikelamu eelprojekti kohaselt (**lisa 7**) kavandati hoone Pärnapõllu kinnistu keskosasse, endise taluõue lõunaosasse, ligikaudselt planeeringuga ettenähtud kohale. Tegelikuses on hoone püstitatud kehtiva detailplaneeringul märgitud hoonestusalalt (**lisa 5**) 15 m mere poole, olemasolevale looduslikule vallile. Eeldatavasti oli tingitud maja asukoha valik looduslikult soodsamata olukorda arvestades.

Kehtiva detailplaneeringu realiseerimisel on eelmiste maaüksuse omanike poolt uue hoone ehitamisel ja selle asukoht looduses maha märgitud osaliselt ranna ehituskeeluvööndi alale (**lisa 5**). Hoone kasutusloa taotluses tekib vastuolu kehtiva detailplaneeringuga ja looduskaitseadusega. Sellest tingituna on vajalik detailplaneeringu järgse hoonestusala korregerimine.

## Planeeringuala paikneb osaliselt ranna ehituskeeluvööndis

Juurdepääs Pärnapõllu kinnistule alates 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu (39201:001:2820) riigiteelt on piki Alango (39201:001:0247), Väiketooma (39201:001:0641) ja Tuuletooma (39201:001:0642) kinnistuid kulgev olemasolev Pärnapõllu tee nr 3920402 eratee kuni planeeritava hoonestusalani. Juurdepääs üle eelnimetatud kinnistute lahendatakse juurdepääsutee servituudi sõlmimisega

Kinnistul on vähendatud ehituskeeluvööndi ulatust õuema ala 100 meetrini veepiirist (**lisa 4**) Kõrgessaare valla üldplaneeringuga (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5, *kehtib ulatuses mis ei ole vastuolus* Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud "Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine").

## Ehituskeeluvööndi vähendamine olemasoleva hoone alal

Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. *LKS* § 35 lg 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogu koosneb ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. *LKS* § 35 lg 3<sup>1</sup> alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 meetri kõrgune samakõrgusjoon.

Pärnapõllu kinnistul on vähendatud ehituskeeluvööndi ulatust õueala ulatuses 100 meetrini veepiirist (**lisa 4**) Kõrgessaare valla üldplaneeringuga (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5, *kehtib ulatuses mis ei ole vastuolus* Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud "Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine").

Keskkonnaamet on 19.04.2021 kirjaga nr 6-5/21/5801-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju looduskeskkonnale ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik. Kõnealuses kirjas juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et planeeringus tuleb rakendada meetmeid edasiste mõjude vähendamiseks. Detailplaneeringuga ei tohiks ehituskeeluvööndis olemasolevatele hoonetele lisaks täiendavalt ehitusõigust ette näha ning tagada tuleb, et ei toimuks õuema ning olemasolevate hoonete laiendamist ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringu rakendamisel peab ehituskeeluvööndis säilima olemasolev olukord.

Arvestades eeltoodut taotletakse Pärnapõllu kinnistul paikneva olemasoleva hoone alal Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

### **Mõju muinsuskaitsealustele objektidele ning keskkonnale**

Planeeritaval alal ega selle läheduses ei asu muinsuskaitsealuseid objekte. Täiendavaid uuringuid ei ole esialgsete andmete põhjal vaja teostada.

Kiduspe küla Pärnapõllu kinnistu paikneb Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine kohaselt elamuehitise reservmaa.

Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisseaduse § 124 lõigetes 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

Pärnapõllu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhindangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike.

Mõju eelarvele puudub.

## **Lähteseisukohad Kiduspe küla Pärnapõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

### **1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid**

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 11.01.2021)
- 1.2 Hiiu Maakonnaplaneering
- 1.3 Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“
- 1.4 Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“

### **2. Detailplaneeringu koostamine**

#### 2.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Hiiumaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi: *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

- mai-juuni 2021  
detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase helduslepingu sõlmimine
- juuli-august 2021  
tehniliste tingimuste hankimine ja esialgse planeeringulahenduse vormistamine planeerija poolt
- september-oktoober 2021  
planeerimislahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine
- november-detsember 2021  
planeeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega
- jaanuar-veebruar 2022  
planeeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine
- märts 2022  
planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid
- 2022-2027  
detailplaneeringu elluviimine

#### 2.2 Detailplaneeringu vormistamine

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

- Seletuskiri
- Joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (nt hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa)

- tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani
- Ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega)
- Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

### 2.3 Koostöö ja kaasamine

Planeeringu menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud ja/või nende kinnistute valdajad:

|            |                |
|------------|----------------|
| Mere       | 39201:001:0089 |
| Alango     | 39201:001:0247 |
| Tuuletooma | 39201:001:0642 |

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Elektrilevi OÜ – elektriliitumise kavandamine
- Päästeamet – tuleohutusnõuded
- Keskkonnaamet – looduskaitsepiirangud

Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

### 2.3 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt ja paberkandjal (pabertoimiks aadressile Keskväljak 5a, Kärkla, Hiiumaa vald, digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile [valitsus@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@hiiumaa.ee)). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada maaüksuse omaniku, tehnoorkude valdajate, Päästeameti, Keskkonnaameti ja Maanteeametiga.

### 2.4 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada Hiiumaa Vallavalitsusele kaks paberkandjal toimikut, mis sisaldavad digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

## **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeringuala näol on tegu Kiduspe külas Pärnapõllu maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega, mis on hoonestatud. Maa-ala kõlvikuline koosseis on valdavalt metsamaa ja õuema. Piirkond ei ole väga tihedalt asustatud. Juurdepääs maaüksusele Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu teelt piki erateed nr 3920402 läbi erakinnistute. Kiduspe küla Pärnapõllu kinnistu paikneb Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine kohaselt elamuehitise reservmaa.

### 3.1 Asukoht

Detailplaneeringu alana mõistetakse **Pärnapõllu maaüksust** (joonis 1).

Planeeringuala andmed:

- katastritunnus: 39201:001:2640
- olemasoleva katastriüksuse suurus: 2,87 ha
- olemasolev katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistusraamatu registriori nr: 454933
- olemasolev hoonestus: hoonestatud
- planeeritava krundi suurim ehitisealune pind: kuni 600 m<sup>2</sup>
- suurim lubatud hoonete arv: 5 tk (1 elamu ja 4 abihoonet)
- planeeringuala külgnemine teiste maaüksustega:





- arvestada, et tegemist on üldplaneeringu järgi miljööväärtusliku alaga.

#### 4.4 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs krundile läbi Alango, Väiketooma, Tuuletooma kinnistute. Parkimine kavandada olemasoleva õuema piirides.

#### 4.5 Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Planeeringualale näha ette haljastuse kavandamine, et tagada kõrg- ja madalhaljastus. Säilitada metsamaa kõlvik hoonete ja mere vahel. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse, maapinna kuivenduse ja piirete osas.

#### 4.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Võrgupõhise elektri- ja sidevarustuse kavandamisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt. Kinnistu asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud kinnine kogumispak, kaasaegsetele standarditele vastav eramu väikepuhasti (bioloogilise filtriga) või septik koos imbväljakuga.

#### 4.7 Kujade määramine

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

#### 4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused (juurdepääsutee osas) ja nende ulatused.

#### 4.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

#### 4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

### **5. Täiendavate uuringute vajadus**

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

### **6. Detailplaneeringu elluviimine**

Ehitustegevuse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine ning ehitustegevusega ei või alustada enne, kui vallavalitsus on andnud detailplaneeringu kehtestamise korralduse.

lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)

ehitusspetsialist



## **EELHINNANG**

Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kiduspe külas asuva Pärnapõllu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

### **1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed**

Kiduspe külas Pärnapõllu (katastritunnus 39201:001:2640; üldpind 2,87 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse, sihtotstarbe muutmine, elamule ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine, tehnorajatiste ja -võrkude planeerimine.

Kinnistul asub elumaja, üksikelamu (EHR kood 120536180), elamu (115008452), abihoone (115008453) ja kelder (115008454). Maaüksusel paikneb 0,4 kV elektriõhuliin.

Planeeringuala ei paikne kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava loodusobjekti kaitsevööndis. Pärnapõllu kinnistu paikneb osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis- ja piiranguvööndis.

Koostatava detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut vähendades ranna ehituskeeluvööndit. Kehtiva detailplaneeringu (Pärnapõllu kinnistu detailplaneering; Dagopen OÜ töö nr 05-110) alusel on kinnistu eelmise omaniku poolt merepoolne hoone ehitatud osaliselt ranna ehituskeeluvööndi alale. Sellest tingitult on vajalik detailplaneeringu järgse hoonestusala korrigeerimine. Uue detailplaneeringuga on vajalik taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 85 m kaugusele Läänemere ranna veepiirist.

Kiduspe küla Pärnapõllu kinnistu paikneb Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine kohaselt elamuehitise reservmaa. Kinnistul on vähendatud ehituskeeluvööndi ulatust 100 meetrini veepiirist Kõrgessaare valla üldplaneeringuga (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5, *kehtib ulatuses mis ei ole vastuolus* Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud "Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine")

Juurdepääs Pärnapõllu kinnistule alates 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu (39201:001:2820) riigiteelt on piki Alango (39201:001:0247), Väiketooma (39201:001:0641) ja Tuuletooma (39201:001:0642) kinnistuid kulgev olemasolev Pärnapõllu tee nr 3920402 eratee kuni planeeritava hoonestusalani. Juurdepääs üle eelnimetatud kinnistute lahendatakse juurdepääsutee servituudi sõlmimisega.

### **2. Eelhinnangu õiguslik alus**

Vastavalt Planeerimisseaduse § 124 lõikele 6 tuleb detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, ja käesoleva seaduse § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

### **3. Eelhinnang**

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

Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist valdavalt metsamaaga, kus intensiivset maakasutust ei toimu. Kinnistu on hoonestatud ning olemasolevate hoonete ümber on õuemaat kõlvik. Üks kinnistule püstitatud hoonetest paikneb ranna ehituskeeluvööndis. Olemasolev hoone on ehitatud kahe loodusliku valli vahel, mis on looduslikku olukorda arvesse võttes soodsaim. Hoone ja mere vahele jääb ca 60 m ulatuses metsamaad, mis kaitseb hoonetusala mere poolt ja samuti randa asustuse poolt. Hoonete paigutus järgib enam-vähem piirkonnas ajaloolist asustust. Arvestades seda, et hoone on juba püstitatud ja arvestades kaugust merest ning ranna eripära, on eeldatavasti 85 m vahemaa piisav, et tagada ranna kaitse.

### **3.2 Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätmete-ja energiamahukus, ning lähipiirkonnas teised tegevused**

Hiiu- ja vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel on kavandatud detailplaneeringuga hoonetusala määramine kohta, kuhu on juba püstitatud hoonete kompleks. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse uued hooned vastavalt üldplaneeringule ja väljakujunenud Kiduspe küla asustusele. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätmete- ja energiamahukuses ei kavandata.

Eeldatavasti jäätmete hulk võrreldes olemasoleva situatsiooniga oluliselt ei suurene, kuna kavandatakse üks elamu koos nelja abihoonetega, peamiselt tekib olmejäätmeid, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale.

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

Kinnistule on juba kehtiva detailplaneeringuga püstitatud elumaja, elamu, abihooned ja kelder. Säilitatavad, lammutatavad ja rekonstrueeritavad hooned täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel. Olemasolev hoone on rajatud küll üldplaneeringuga kehtestatud ranna ehituskeeluvööndisse, on hoone asukohta arvestades eeldatavasti ei kahjusta see ranna ja kalda kaitse-eesmärke. Uue planeeringuga kavandatav ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Ehitustegevusel eelnimetatud mõjud suurenevad, kuid see on lühiajaline.

### **3.4 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus**

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

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

Planeeringuala ei paikne ega piirne Natura 2000 võrgustiku aladega ega teiste kaitstavate loodusobjektidega ega püsielupaikadega. Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuseid liike ega elupaigatüüpe. Lähim kaitstav ala (Kõpu looduskaitseala) paikneb Pärnapõllu kinnistust linnulennult ca 950 m kaugusel. Seega ei detailplaneeringuga kavandatav ei ohusta eeldatavasti Natura 2000 võrgustiku alade kaitse-eesmärke ega seisundit.

### **3.6 Kavandatava tegevusega kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus, kestvus, sagedus ja pöördumus, toime, kumulatiivsus ja piiriülene mõju ning mõju ilmnemise tõenäosus, eeldatavalt mõjutatav elanikkond**

Kinnistu on hoonestatud ning tegevusala mõjutab eeldatavasti hoonestusala lähiümbrust, mis on olemasolev õueala ning inimeste poolt mõjutatud/muudetud. Eeldatavasti mõju olemasolevalt õuealalt kaugemale ei ulatu. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ehitustegevuse ajal ja arvestades tänapäevase tehnika võimalusest, suhteliselt väikese tõenäosusega. Planeeritava ala lähiümbruses asuvad nii alalises, kui hooajalises kasutuses olevad elamud, lähimad püsielanikud elavad ca 90 m kaugusel. Planeeringuga kavandatud tegevus ei ole olulise negatiivse mõjuga elanikkonnale. Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

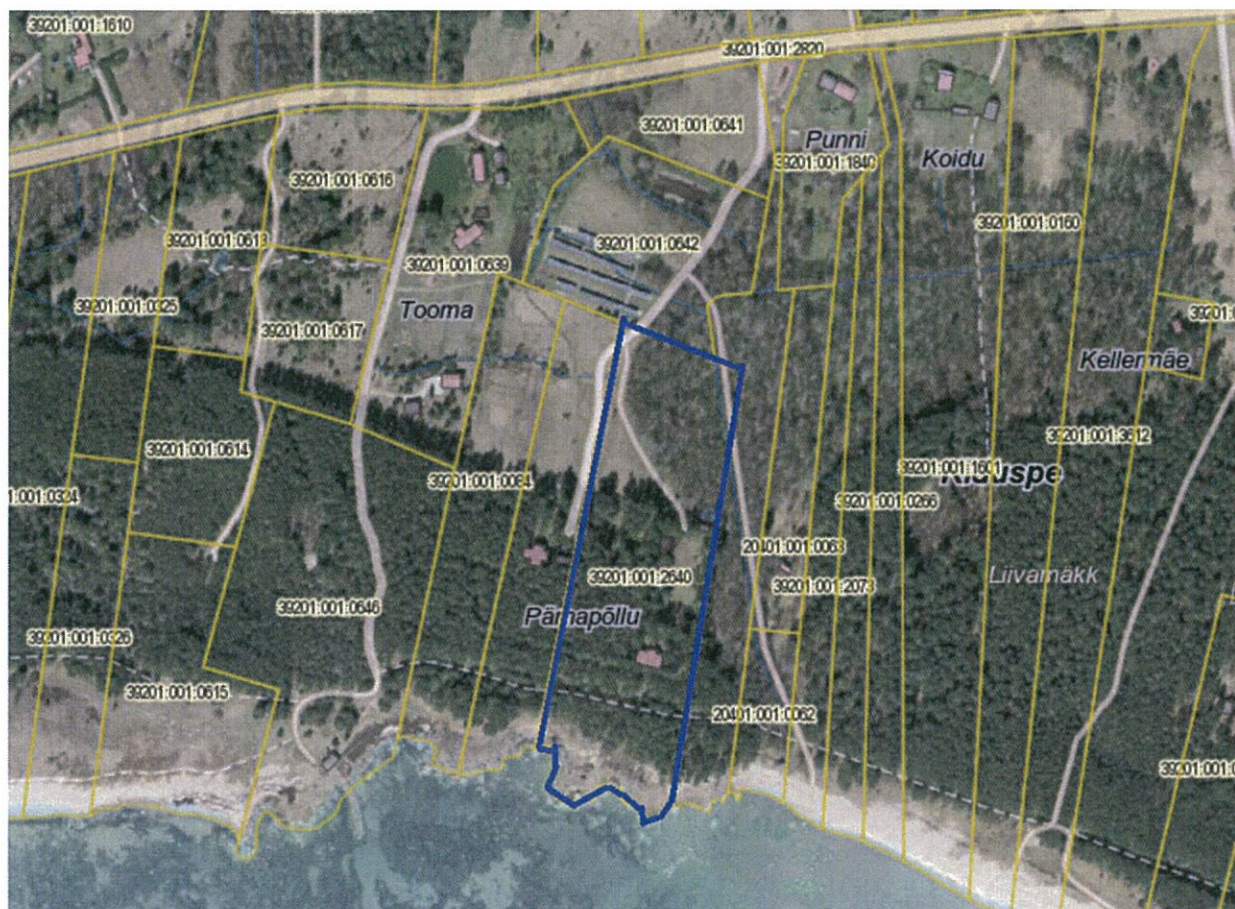
### **3.7 Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus**

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

## **4. Järeldus**

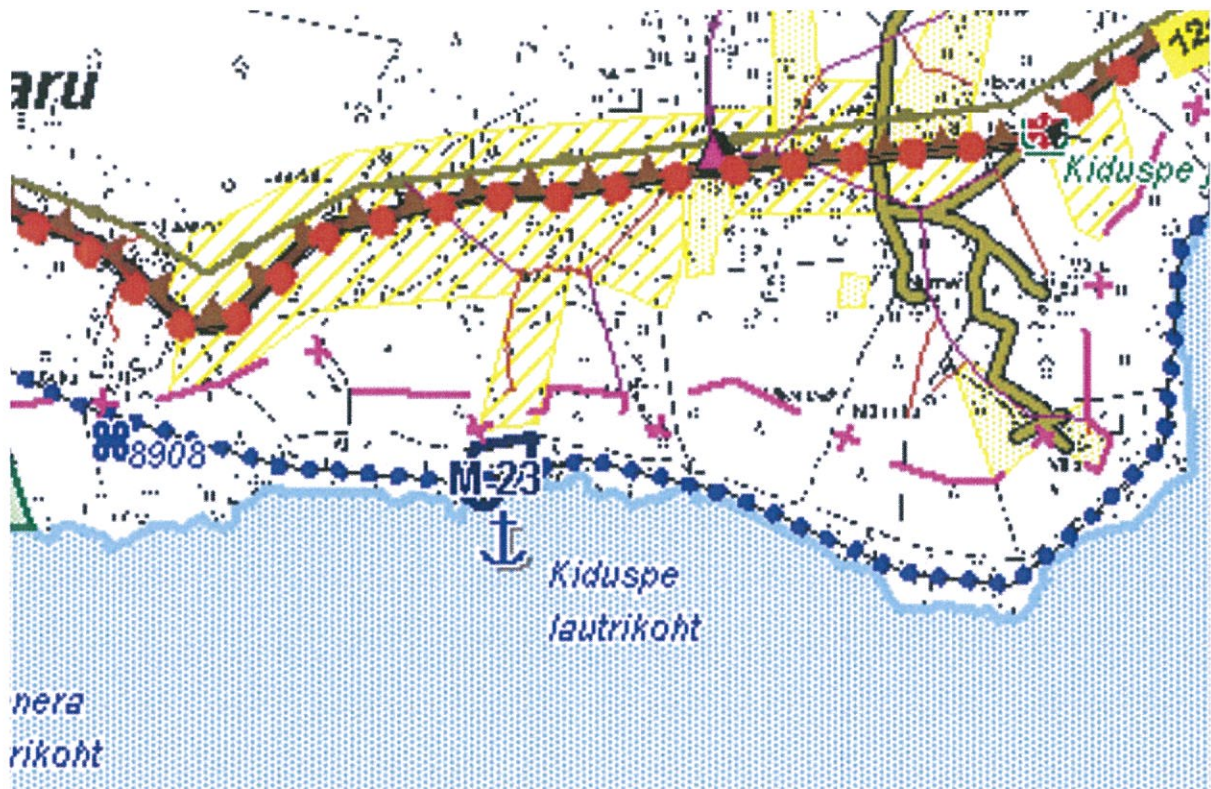
Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kui planeeritav hoonestusala jääb olemasoleva õuema piiridesse. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

**Pärnapõllu, katastritunnusega 39201:001:2640, kinnistu planeeringuala piir**



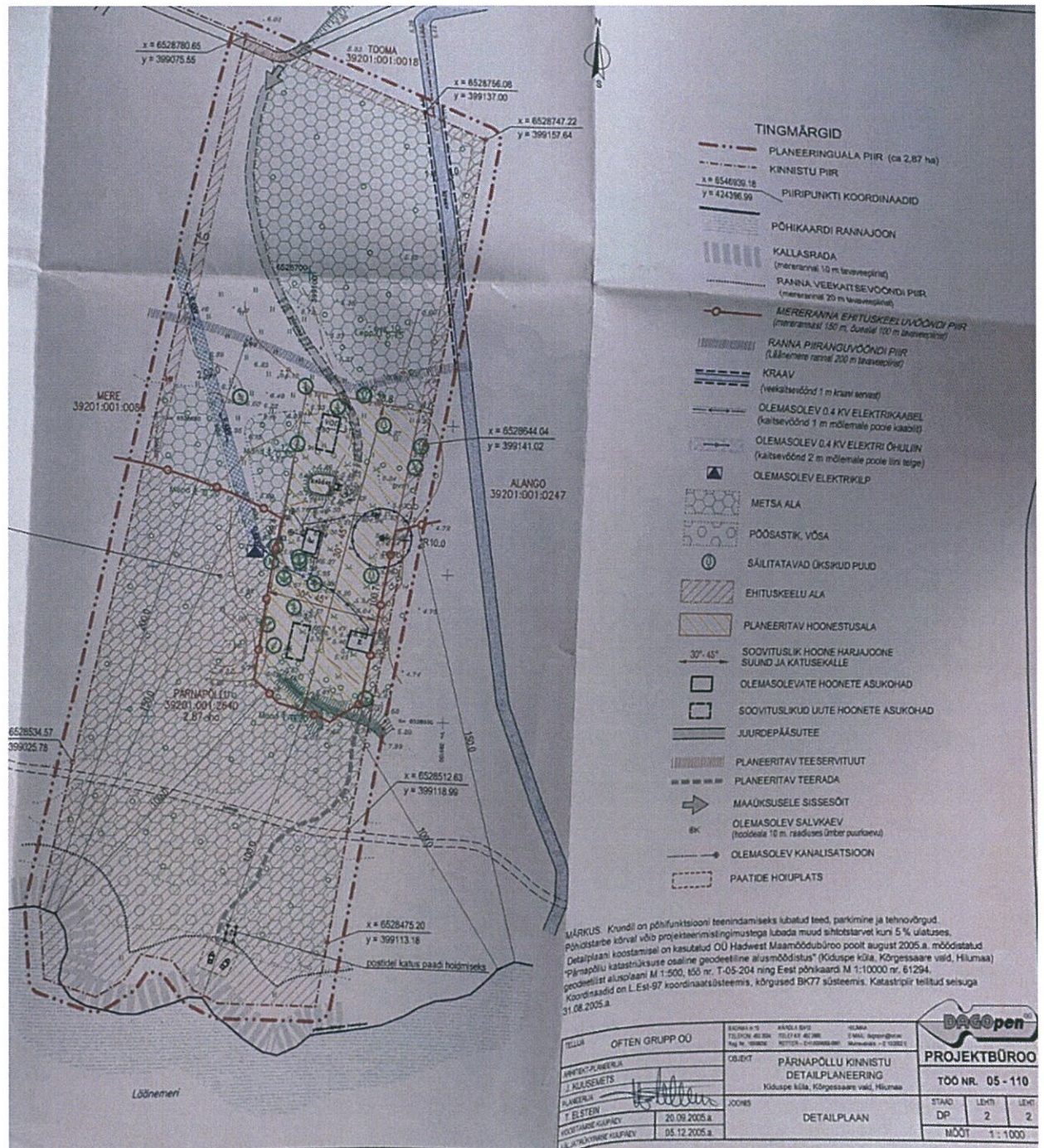


Väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringust Pärnapõllu, katastritunnusega  
39201:001:2640 kinnistul





**Kehtiva Pärnapõllu kinnistu detailplaneeringu (Dagopen OÜ töö nr 05-110) põhijoonise väljavõte**



## Pärnapõllu kinnistule püstitatud suvemaja ehitusluba



KÕRGESSAARE  
VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Kõrgessaares

26. aprill 2007 nr 166

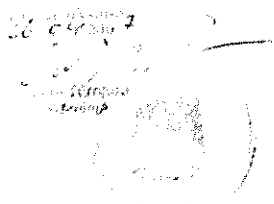
### Ehitusluba

Korraldus antakse "Ehitusseaduse" § 22 lõige 1 punkt 1; § 23 lõige 1-3; § 30 lõige 1, "Kõrgessaare valla ehitusmääruse" punkt 17.2.9, "Riigilõivuseaduse" § 197<sup>9</sup> lõige 2, "Halduskohtumenetluse seadustiku" § 9 lõige 1 ja § 9<sup>1</sup> lõige 1 alusel

1. Väljastada ehitusluba nr 15 üksikelamu püstitamiseks aadressil Kõrgessaare vald Kiduspe küla Pärnapõllu kinnistu, mille omanik on Listmen OÜ.
2. Ehitise omanikul esitada Kõrgessaare Vallavalitsusele teatis ehitamise alustamise kohta vähemalt kolm tööpäeva enne ehitustööde alustamist.
3. Ehitise omanikul määrata omanikujärelevalve tegija juhul kui ta ei tee seda ise.
4. Ehitusloa väljastamise eest tasub taotleja Kõrgessaare Vallavalitsuse arvelduskontole nr 1120118237 (Hansapank) riigilõivu 1000.- krooni.
5. Korralduse peale on õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul käesoleva korralduse teatavakstegemisest arvates.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

  
Jaanus Valk  
Vallavanem

  
Ludmilla Träder  
Vallasekretär



SANDUD:  
07.05.2007  
nr 7

Kõrgessaare Vallavalitsus, 75011990  
Kõpu tee 8 Kõrgessaare alevik Hiiumaa  
Telefon 22488, faks 22499, e-post valitsus@korgessaare.hiiumaa.ee

**EHITUSLUBA nr EL15  
ÜKSIKELAMU PÜSTITAMISEKS**

26.04.2007

Käesolevaga esitan Hiiumaa maakonna Kõrgessaare valla haldusterritooriumil ehitada  
kavatsetava ehitise kohta 2 lehel järgmised andmed:

**1. Väljastaja**

Kõrgessaare Vallavalitsus, 75011990  
*allakirjutaja:* JAANUS VALK, VALLAVANEM

**2. Ehitise ja ehitamise andmed**

*ehitisregistri kood:* 120536180  
*nimetus:* elumaja, üksikelamu  
*aadress:* Pänapõllu MÜ, Kiduspe küla, Kõrgessaare vald, Hiiumaa  
*kasutamise otstarve:* Üksikelamu  
*ehitusloa taotlus:* ELT15, 24.04.2007  
*esmise kasutuselevõtu aasta:* 2008  
*kavandatud kasutuselevõtmise aeg:* 31.12.2008

Allkiri

1/3



### Ehitise 120536180 andmed

#### 3. Ehitise üldised olulised tehnilised andmed

|                                                   |                                         |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <i>ehitisealune pindala:</i> 121,4 m <sup>2</sup> | <i>kõrgus:</i> 8,7 m                    |
| <i>suletud netopind:</i> 156,1 m <sup>2</sup>     | <i>pikkus:</i> 14 m                     |
| <i>vähim korruste arv:</i> 1                      | <i>laius:</i> 9,6 m                     |
| <i>suurim korruste arv:</i> 2                     | <i>maht:</i> 558 m <sup>3</sup>         |
|                                                   | <i>kõetav pind:</i> 92,3 m <sup>2</sup> |

#### 4. Ehitise materjalid

*vundament:* madalvundament  
*kandekonstruktsioon:* puit  
*jäigastav ja piirde-*  
*konstruktsioon:* puit  
*valhe- ja katuslaed:* puit  
*välissein:* puit  
*katuse kate:* kivi  
*välisviimistlus:* puit

#### 5. Ehitise tehnosüsteemid

*elektri olemasolu:* 220 v, 380 v  
*vee olemasolu:* lokaalne  
*kanalisatsioon:* lokaalne  
*pesemisvõimalus:* vann/dušš, saun  
*küttesüsteem:* elektriküte, ahju- või kaminaküte  
*kütte liik:* elekter, puu  
*küttegaasi olemasolu:* info puudub  
*liftide arv:* *küttegaasipaigaldiste arv:*  
*kööride arv:* 1 *rõdude arv ja kogupind:* 3; 17,5 m<sup>2</sup>  
*kööginišside arv:* 1 *lodžade arv ja kogupind:* ; m<sup>2</sup>  
*tualettruumide arv:* 1 *terasside arv ja kogupind:* 3; 50,3 m<sup>2</sup>

#### 6. Ehitise kasuliku pinna spetsifikatsioon

| Kasutamise otstarve | Kasuliku pinna liik        | Pindala              |
|---------------------|----------------------------|----------------------|
| Üksikelamu          | <i>elamispind:</i>         | 92,3 m <sup>2</sup>  |
| Üksikelamu          | <i>abiruumide pind:</i>    | 63,8 m <sup>2</sup>  |
|                     | <i>kasulik pind kokku:</i> | 156,1 m <sup>2</sup> |
|                     | <i>elamispind kokku:</i>   | 92,3 m <sup>2</sup>  |

#### 7. Ehitise ruumide spetsifikatsioon

| <i>eluruumid:</i>                    | Toalisuse liik    | Arv | Pindala              |
|--------------------------------------|-------------------|-----|----------------------|
|                                      | <i>4-toaline:</i> | 1   | 156,1 m <sup>2</sup> |
| <i>eluruumide arv ja pind kokku:</i> |                   | 1   | 156,1 m <sup>2</sup> |
| <i>tubade arv:</i>                   |                   | 4   |                      |
| <i>mitteeluruumide arv ja pind:</i>  |                   | 0   | 0 m <sup>2</sup>     |

Allkiri

2/3

**Ehitise 120536180 korteri 1 andmed**

**8. Korteri üldised olulised tehnilised andmed**

*sissepääsu korrus:* 1

*toalisuse liik:* 4-toaline

*eluruumi pind:* 156,1 m<sup>2</sup>

*elamispind:* 92,3 m<sup>2</sup>

*lahuspind:* m<sup>2</sup>

*kõetav pind:* m<sup>2</sup>

**9. Korteri tehnosüsteemid**

*elektri olemasolu:*

*vee olemasolu:*

*kanalisatsioon:*

*pesemisvõimalus:*

*küttesüsteem:*

*kütte liik:*

*küttegaasi olemasolu:*

*liftide arv:*

*kööride arv:*

*kööginõude arv:*

*tualettruumide arv:*

*küttegaasipangaldiste arv:*

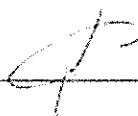
*rõdude arv ja kogupind:* ; m<sup>2</sup>

*lodžade arv ja kogupind:* ; m<sup>2</sup>

*terasside arv ja kogupind:* ; m<sup>2</sup>

.....

Allkiri



3/3

HIUMAA, APRILL 2007.A.

## PROJEKTI KOOSSEIS

### A. SELETUSKIRI

### B. GRAAFILISE OSA JOONISED

|                        |        |
|------------------------|--------|
| ASENDISKEEM M 1 : 1000 | GP – 1 |
| PÕHIPLAAN M 1 : 50     | AE – 1 |
| KATUSEKORRUSE PLAAN    | AE – 2 |
| LÕIGE 1-1              | AE – 3 |
| VAADE A                | AE – 4 |
| VAADE B                | AE – 5 |
| VAADE C                | AE – 6 |
| VAADE D                | AE – 7 |

### C. LISAD

1. KATASTRÜKSUSE PLAAN
2. ASUKOHA SKEEM
3. VÄLJAVÕTE KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUST
4. KEHTESTAMISOTSUS
5. OMANIKU ESKIISLAHENDUS



## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Käesolev mittetäielikus mahus suvemaja ehitusprojekt eelprojekti staadiumis on koostatud omanikupoolse esindaja lahendusena arhitekt J.Rohusaare konsulteerimisel. Projektiga on ette nähtud palkhoone püstitamine Kõrgessaare valda, Kiduspe külla, Pärnapõllu kinnistule. Kinnistu on pindala on 2,87 hektarit. Sellele on koostatud detailplaneering Dagopen OÜ Projektbüroo poolt 2005.a. septembris ( töö nr. 05-110 ), mis on Kõrgessaare Vallavalitsuse poolt kehtestatud. Projekteerimisel on arvestatud kõiki detailplaneeringuga ettenähtud tingimusi. Maja on seotud 4070 m<sup>2</sup> suuruse ehitusala lõunaosasse, ligikaudselt planeeringuga ettenähtud kohale. Koordinaatsidumine tehtud L-est süsteemis, kõrgused Balti süsteemis. Projekteerimise aluseks olid geodeetiline alusplaan ( OÜ Hadwest, 2005.a. ) plaan, omaniku esindaja K. Maiste eskiislahendus, eskiisidele tehtud täiendused ning kehtivad ehitusnormid ja eeskirjad.

### 2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Ehitatav suvemaja püstitatakse Kõrgessaare valda, Kiduspe külla, Pärnapõllu kinnistule. See asub Kõpu poolsaarel, Marjakaasiku-Kiduspe-Kõpu riigikõrvalmaanteest lõuna pool. Kinnistu on tasase reljeefiga taluõue maa. Sellel kasvab üksikute suurte puudega segamets. Alal on kunagise taluõue vare ja elamu koos abihoonetega. Maatükk piirneb lõunast Läänemerega. Suvemaja püstitatakse maatüki keskosasse, endise taluõue lõunaosasse. Põhimahu harjajoon ida-läänesuunaline, põhja-kirdepiiri lähistele, sellest 12 meetri kaugusele. Olemasolev pinnasetee kulgeb looklevalt maatüki põhjapiirilt olemasolevale õuele. Tee kaetakse peenestatud kruusaga, maja lähistele tehakse väike parkimiskoht. Elekter saadakse olemasolevast liitumiskilbist, mis paikneb olemasoleva õueni toodud õhuliini lõpumastil. Sellest paigatakse krundisisene osa hooneni uue maakaabelliiniga. Vesi saadakse rekonstrueeritavast 10 m hooldusalaga puurkaevust, millest tehakse veetrass majasse. Heitveed juhitakse AS Fertil septik-väikepuhastisse ja sealt filterväljaku kaud puhastatult lähedalasuvasse kraavi vastavalt tehnilistele tingimustele. Kinnistu asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Olmejäätmed kogutakse plastkonteinerisse, mida regulaarselt tühjendatakse. Noor mets maja lähiümbruses korrastatakse parkmetsaks, uut haljastust rajatakse minimaalselt. Maja lähiümbrusesse kujundatakse õuemuru. Varemed lammutatakse.

### 3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS.

Suvemaja on suhteliselt keeruka plaanilahendusega ja detailirohke. Lügendatud mahuga ning mitmekülgse katusemaastikuga maja elavdab veelgi vertikaalne dominant. Seinad raiutakse ümarpalgist ning katus kaetakse katusekividega. Peasissepääs on kujundatud põhjaküljelt, taluõue poolt. Hoone lõunaküljele jäävad osaliselt katusealused terrassid ka peasissepääs on rõdualuselt terrassilt. Eksterjööri ilmetavad veel räästa laiendused, suur aken ja vintskapp, samuti viiluotsakujundus ning mitmed

rõdud. Tuulekojast pääseb esikusse. Esik on ühenduses elutoaga, see omakorda köögi ja sööginurgaga. Sööginurgast pääseb samuti otse õueterrassile. Esiku kõrval on avar garderoob-riietusruum. Elutoast on uks sauna puhkeruumi ja sealt pesu- ja leiliruumiga sauna. Elutuba on osaliselt avatud läbi kahe korruse. Trepiga pääseb esikust katusekorruse trepihalli-siserõdule, millest pääseb kolme eraldi tuppa ja avatud torniruumi. Kaks tuba ja trepihall on varustatud väikeste katusealuste rõdudega.

#### 4. KONSTRUKTIIVNE LAHENDUS.

**VUNDAMENT** – Fibo plokkidest 25 sm lintvundament, ruberoidist hüdroisolatsiooniga. Väljast soojustatakse 5 sm vahtpolüstüroolplaatidega. Alla valatakse liivalusel sarrustatud taldmik 20x50 sm.

**SEINAD** – Ümarpalkvälisseinad, paksus minimaalselt 25 sm. Siseseinad mõlemal korrusel põhiliselt palkseinad 25 sm. Üksikud mittekanvad sauna ja sansõlme seinad on heliisoleeritud puitsõrestikseinad. Fibo-korstna taha paigaldatakse 10 sm tulekindlat kivivilla. Katusekorruse seinad põhiosas samuti palkseinad.

**KATUS** – 7,5x20 sm sarikatel, samm 0,9 m. Katuslae osas soojustatakse 20 sm kivivillaga. Paigaldatakse aluskate ja aurutõke. Katusekatteks pilliroog, 30-35 sm.

**PÕRANDAD, VAHELAGE** – katusekorrusel laagidel ja taladel laudpõrandad. Põhikorrusel soojustatud sarrustatud betoonalusel põrandad, kaetakse parketiga ja niisketes ruumides keraamiliste plaatidega. Vahelaele talade vahele paigaldatakse heliisolatsiooniks 25 sm kivivilla. Lisakeskkandjaks elutoa postidel ematala ja mitmed palkidest avasilded. Katusekorruse pennipealne soojustatakse 30 sm puistekivivillaga, lakke paigaldatakse ka aurutõke.

**KORSTEN, KÜTTEKOLDED** – korsten tehakse standartne fibo korsten, eraldatakse palkseintest 10 sm tulekindla kivivillaga. Küttekoldeks metallisüdamikuga looduskivist õhkküttekamin, klaasustega.

**UKSED, AKNAD** – aknad osaliselt avatavad puitpakettaknad, jaotus pealekinnitatav või paketi sees. Uksed puidust tahveluksed. Välisüksed väärispuidust klaasitud tahveluksed. Siseüksed puidust tahveluksed või Haapsalu Uksetehase uksed.

#### 5. VIIMISTLUSTÖÖD

##### 5.1 VÄLISVIIMISTLUS

Ümarpalkseinad, minimaalselt 25 sm paksused. Värvitakse Sadolini värvitu ultraviolettkiirgust taluva puiduimmutusvahendiga. Sarikaotsad ja räästakastid tehakse tumedamaks. Piirlauad helehallid. Katus kaetakse punase keraamilise savikiviga. Sokkel kaetakse Tempsi kivipuruplaadiga või õhekrohviga ja võibatakse tumedama hallika betoonivärviga. Variantlahenduseks on vooderdamine looduskiviga. Korstnapits krohvatakse ja värvitakse valgeks. Uksed tumepruunid, aknad valged või samuti pruunid (nt. Aru-grupp). Täpsemad värvitoonid ja materjalid antakse vajadusel autorijäreelvalve korras.

## 5.2. SISEVIIMISTLUS

Katusekorruse ruumidesse paigaldatakse laudpõrandad, mis õlitatakse. Seinad võõbatakse puiduimmutusvahendiga. Laed kaetakse laudise või kipsplaadiga ning värvitakse või peitsitakse heledates toonides. Esiku ja niiskete ruumide põrandale paigaldatakse heledatoonilised keraamilistest plaatidest põrandad. Põhikorruse põrandatel tammeparkett. Kamina viimistlus paekivist. Täpsem siseviimistluse lahendus antakse soovi korral autorijärevalve korras.

## 6. KÜTE JA VENTILATSIOON

Hoonet köetakse põhiliselt õhkküttel metallkestaga kaminahjuga. Sansõlmedesse, esikusse ja saunaruumidesse paigaldatakse termokaabliga põrandaküte. Katusekorruse ruumidesse paigaldatakse lisaks Glamox-elektriküttekehad. Ruumid ventileeritakse loomulikul teel läbi uste ja akende, sansõlm ja köök standardtsesse metallist ventilatsioonilõõri. Vajadusel paigaldatakse sundventilatsioonisüsteem ja pliidi õhupuhasti.

## 7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Vesi saadakse 10m hooldusalaga puurkaevust. Rajatakse uus veetrass, pump sansõlmes või köögis. Siseveevarustus peentest vasktorudest. Heitveed kanaliseeritakse väikepuhasti ja filterväljaku kaudu olemasolevasse kraavi. Kuum vesi saadakse elektriboileriga.

## 8. ELEKTRIINSTALLATSIOON

Projekt koostatakse käesoleva lahenduse alusel ning kooskõlastatakse asjaomastes instantsides ( Eesti Energia Saarte piirkonnas ). Arvestiga liitumiskilp kinnistu lõpumastil, sellest juhitakse elamusse maakaabel. Paigaldis varjatud.

## 9. TULETÖKKEABINÕUD.

Hoone on TP3 tulepüsivusklassi suvemaja, kasutamiskiisiga. Kamina ette paigaldatakse plekk. Pääs põõningule läbi tulekindla luugi 60 x 80 cm. Luuk varustatakse kohtkindla metallredeliga. Pääsuks katusele katuseredel, korstna juures teenindusplatvorm. Korsten ja küttekehad eraldatakse puitosadest nõuetekohaste, min 38 sm kivikatikutega või tulekindla mittepaakuva kivivillaga. Korsten varustatakse tuhaluukidega, küttekehad siibriga. Hoone tulepüsivusklass - tuldkartev hoone. Elamu tuleohutuse osa koostamisel on tuginetud Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315. Projekteeritud elamu kuulub tulepüsivusklassi TP3 ning moodustab ühe tuletõkkeseptsiooni. Vastavalt standardile ning ehitusseadusele ( ja ehitusprojekti eelprojekti staadiumile ) pole projektile lisalehti kui mitteasjakohaseid lisatud ning sektsioonid on kirjeldatud seletuskirjas. Elamut köetakse tahkel kütteil kaminaga ja elektriga. (kütte hoidmiseks ehitatakse kuur-majandushoone). Kolle on metallkestaga ja suletud klaasustega, õhkküttevahend. Koldeid ja korstnaid võivad ehitada

## 9. TEHNILISED NÄITAJAD

|                   |                      |                              |
|-------------------|----------------------|------------------------------|
| Kinnistu pind     | 2,87 ha              |                              |
| Ehitusalune pind  | 121,4 m <sup>2</sup> |                              |
| Suletud netopind  | 156,1 m <sup>2</sup> |                              |
| Elamispind        | 92,3 m <sup>2</sup>  |                              |
| Abipind           | 63,8 m <sup>2</sup>  |                              |
| Maht              | 558 m <sup>3</sup>   |                              |
| Pikkus 14,0 m     | Laius 9,6 m          | Kõrgus 9,2 m, põhimaht 7,5 m |
| Vundament –       | lint, fibo plokk     |                              |
| Seinad –          | palk                 |                              |
| Vahelaed –        | puut                 |                              |
| Katusekate –      | katusekivi           |                              |
| Valisviimistlus – | palk                 |                              |
| Veevarustus –     | lokaalne, puurkaev   |                              |
| Kanalisatsioon –  | lokaalne             |                              |
| Elektrivarustus – | 220/380 V            |                              |
| Küte –            | ahiküte+elekter      |                              |

**KOOSTAS:**

21

ARH. JAANUS ROHUSAAR