



HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla

05. oktoober 2022 nr 628

Ruudu detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeerimisseaduse § 124 lg-te 1 ja 10, § 125 lg 2, § 128 lg-te 1, 5-8, § 130 lg 1 ning Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ p-de 1.1.1, 1.1.2 ja 1.3.1 alusel

1. Algatada Hiiumaa vallas Kidusse külas Ruudu kinnistu detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Ruudu kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kõrgessaare Osavalla Valitsus (aadress Kõpu tee 8, Kõrgessaare 92201) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavalitsus (aadress Keskväljak 5a, Kärdla 92413).
4. Anda detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õigus huvitatud isikule.
5. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade 14 päeva jooksul algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Hiiumaa valla veebilehel, 30 päeva jooksul ajalehes Hiiu Leht ning esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes.
6. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Hergo Tasuja
vallavanem

Annika Grauberg
vallasekretär

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Ruudu detailplaneeringu
koostamise algatamine“ juurde

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Koduspe külas asuva Ruudu kinnistu detailplaneering.

1. Olemasolev olukord

1.1 Ruudu kinnistu asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Ruudu katastriüksus osaliselt määramata ja osaliselt elamuehitise reservmaa ning väärtusliku miljööga piirkonnas.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Koduspe külas Ruudu kinnistut katastritunnusega 39201:001:0539, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja pindalaga 3,44 ha. Kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on enamus detailplaneeringuala metsamaa ning väikeses osas muu maa ja looduslik rohumaa.

1.3. Planeeringualale on juurdepääs olemasoleva mahasõiduga 12138 Märjakaasiku-Koduspe-Kõpu teelt.

1.4. Ruudu kinnistu ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse, kuid nimetatud kinnistul on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud III kaitsekategooria taimeliigi pruunikas pesajuur (*Neottia nidus-avis*) elupaik.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala II klassi väärtuslikul maastikul (Koduspe küla). Maakonnaplaneeringu kohaselt omavad väärtuslikul maastikul ajaloolis-kultuurilist väärtust, kus tuleb säilitada traditsioonilisi maastikuelemente, struktuure ja maakasutust.

3. Kõrgessaare valla üldplaneering

Ruudu katastriüksus asub Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Ruudu katastriüksus osaliselt määramata ja osaliselt elamuehitise reservmaa ning väärtusliku miljööga piirkonnas. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks väärtuslikul maastikul 2,0 ha. Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata maatüksusele ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

6. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 21.08.2022 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Koduspe külas Ruudu (katastritunnus 39201:001:0539, üldpind 3,44, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksusel.

5.2. Transpordiamet on 20.09.2022 kirjas nr 7.2-2/22/19423-2 andnud oma lähteseisukohad

tulenevalt katastriüksusel ulatuvast 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu riigitee avaliku tee kaitsevööndist.

7. Õiguslikud alused

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.

Sama paragrahvi lõigetes 6-8 on sätestatud detailplaneeringu algatamisest teavitamise ajad, kohad ja isikud.

PlanS § 130 lõike 1 kohaselt võib planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või halduslepinguga üle anda planeeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menelustoimingute tegemist.

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

Ruudu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 21.08.2022)
- 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“

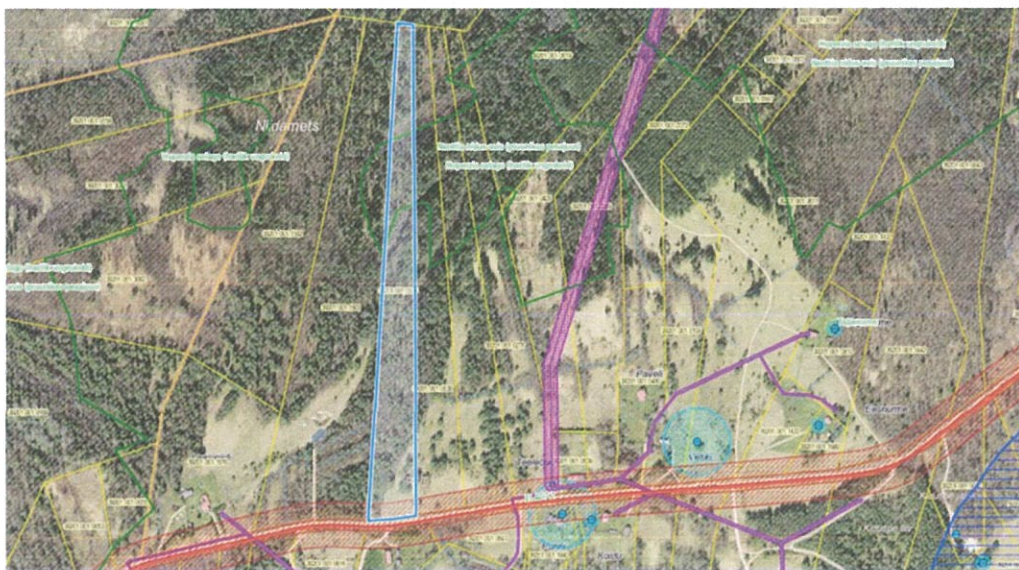
2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Ruudu katastriüksust (vt joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus:	39201:001:0539
Planeeritava katastriüksuse suurus:	3,44 ha
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
Olemasolevad ehitised:	hoonestamata

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



— Ruudu maaüksuse detailplaneeringuala

Planeeringualale on juurdepääs olemasoleva mahasõiduga 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu teelt.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee riigimaantee kaitsevöönd. III kaitsekategooria liikidest jääb Ruudu maaüksusele taimeliigi pruunikas pesajuur (*Neottia nidus-avis*) elupaik.

Maaüksus jääb alale, mille juhtotstarve Kõrgessaare valla üldplaneeringus on osaliselt määramata ja osaliselt elamuehitise reservmaa. Ruudu maaüksus paikneb üldplaneeringu järgi osaliselt väärtusliku miljööga piirkonnas. Hoonestusala planeeritakse riigimaantee ala lähistelega lagedale alale, järgides piirkonnale omapärast hoone paigutust.

Joonis 2 Taotlusele lisatud esialgne detailplaneeringu lahenduskeem



3. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Ruudu maaüksusel (katastritunnus 39201:001:0539) ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks (üks üksikelamu ja kolm kõrvalhoonet), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

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

4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- hoonestusala määramisel arvestada keskkonnavalaste kitsendustega ja planeerida hoonestusala olemasolevale lagedale alale, jälgides piirkonnale omast hoonestuslaadi;
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 8 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;
- suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.3 Liikluskorralduse määramine

Planeeringualale on juurdepääs olemasoleva mahasõiduga 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu teelt.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

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

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

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada Ruudu maaüksusel lokaalselt. Maaüksus paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud kaasaegsetele standarditele vastav väikepuhasti, imbväljakuga septik või kinnine kogumismahuti.

4.6 Kujade määramine

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

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjaveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Kõrgessaare Osavalla Valitsus. 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:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	september 2022
Detailplaneeringu algatamine ja Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	oktoober 2022
Detailplaneeringu koostamine	november 2022 – veebruar 2023
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	märts-aprill 2023
Detailplaneeringu vastu võtmine	mai 2023

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	juuni-juuli 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	august 2023
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	september 2023

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

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

5.3 Täiendavad uuringud

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium
- Transpordiamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ

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

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

Ausi	39201:001:0538
Koidu	39201:001:1603
Tooma	39201:001:0639
Nurme	39201:001:1434

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile korgessaare@hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Kõpu tee 8, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald).

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Transpordiametiga, Päästeameti ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) või paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile korgessaare@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Kõpu tee 8, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald).

5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

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

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

ehitusspetsialist

maiken.lukas@hiiumaa.ee