

**Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad
Puraviku maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 12.07.2021)
- 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 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:

- juuli-august 2021
detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase helduslepingu sõlmimine
- september-oktoober 2021
tehniliste tingimuste hankimine ja esialgse planeeringulahenduse vormistamine planeerija poolt
- november-detsember 2021
planeerimislahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine
- jaanuar-veebruar 2022
planeeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega
- märts-aprill 2022
planeeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine
- mai 2022
planeeringu kehtestamine vallavalitsuse 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 igalühel 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:

Lille-Mihkli	39201:004:0959
Leetse	39201:004:2272
Kähriku	39201:004:0775
Hundi	39201:004:0783
Põdra	39201:004:0778
Karu	39201:004:0770
Maasika	39201:004:0718
Muraka	39201:004:0708
Jõhvika	39201:004:0707

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Elektrilevi OÜ – elektriliitumise kavandamine
- Päästeamet – tuleohutusnõuded

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

2.4 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt ja paberkandjal (pabertoimik aadressile Keskväljak 5a, Kärkla, Hiiumaa vald, digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada maaüksuse omaniku, tehnovõrkude valdajate, Päästeametiga.

2.5 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 tegemist Kodeste külas elamumaa sihtotstarbega maaüksusega. Piirkond on suhteliselt tihedalt asustatud. Puraviku maaüksustest ida ja lõuna poole jäävad kruntideks jagatud kehtestatud planeeringualad. Juurdepääs Puraviku maaüksusele on 12113 Tahkuna majaka teelt mahasõiduga olemasolevale Mustanoka teele ja sealt edasi üle eramaade kulgevat olemasolevat teed. Maaüksus jääb alale, mille juhtotstarve Kõrgessaare valla üldplaneeringus on määramata. Puraviku maaüksus on hoonestamata, võsastunud endine metsamaa. Kinnistu lõunaosas paikneb olemasolev puurkaev.

3.1 Asukoht

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

Planeeringuala andmed:

- katastritunnus: 39201:004:0961

- olemasoleva katastriüksuse suurus: 4,01 ha
- olemasolev katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa
- kinnistusraamatu registriosa nr: 1264233
- olemasolev hoonestus: hoonestamata
- planeeritavate kruntide suurim ehitisealune pind: 500 m²
- suurim lubatud hoonete arv krundil: 5
- planeeringuala külgnemine teiste maaüksustega:

Külgnemine	Aadress	Tunnus
Läänest	Lille-Mihkli	39201:004:0959
Põhjast	Leetse	39201:004:2272
Idast	Kähriku	39201:004:0775
Idast	Hundi	39201:004:0783
Idast	Põdra	39201:004:0778
Idast	Karu	39201:004:0770
Lõunast	Maasika	39201:004:0718
Lõunast	Muraka	39201:004:0708
Edelast	Jõhvika	39201:004:0707

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



Joonis 2. Taotlusele lisatud esialgne eskiislahendus



4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Puraviku maaüksus jagatakse neljaks krundiks. Iga krundi suurus on minimaalselt 1 ha. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu järgselt on ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi suurus kompaktse hoonestusega alal minimaalselt 1 ha. Seega, on Puraviku maaüksuse neljaks krundiks jagamine kooskõlas üldplaneeringuga.

4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Puraviku maaüksusest moodustatakse neli krunti. Tekkivate kruntide pindala on ca 1 ha, kuhu planeeritakse üksikelamu ja kuni 4 abihoonet. Puraviku maaüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Maapealse ehitise kaugus on krundipiirist tee poolsest servast minimaalselt 10 m ja teistest maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m.

4.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- kõik ühel krundil paikevad hooned projekteerida samase materjalikasutuse ja arhitektuurse joonega;
- üksikelamu ja nende juurde kuuluvate abihoonete korruselisus on kuni 2, maksimaalne kõrgus maapinnast 8 m;
- planeeringus täpsustada tingimused hoonete kujunduse ning materjalikasutuse osas;

4.4 Liikluskorralduse määramine

Olemasolev juurdepääs alale on 12113 Tahkuna majaka teelt mahasõiduga olemasolevale Mustanoka teele ja sealt edasi üle eramaade kulgevat olemasolevat teed.

4.5 Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Planeeringualale näha ette haljastuse kavandamine, et tagada kõrg- ja madalhaljastus. Lähtuvalt Kõrgessaare valla teemaplaneeringust tagada krundil kõrghaljastus vähemalt 70% ulatuses. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse, maapinna kuivenduse ja piirete osas.

4.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Võrgupõhise elektri- ja sidevarustuse kavandamisel ja võimsuse suurendamisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt. Kinnistu asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud septik imbväljakuga või kaasaegsetele standarditele vastav väikepuhasti.

4.7 Kujade määramine

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

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10 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

ehitusspetsialist

maiken.lukas@hiiumaa.ee