



# Linnumäe küla Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneering

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Planeeringuala:                    | Hiiu maakond, Hiiumaa vald,<br>Linnumäe küla, Ojapõllu ja Kliiniku kinnistud |
| Planeeringu koostamise korraldaja: | Pühalepa Osavalla Valitsus   |
| Planeeringust huvitatud isik:      | Dagovet OÜ   |
| Planeeringu koostamise aeg:        | Märts 2023   |
| Väljatrükk:                        | 17.05.2023   |
| Töö number:                        | DP21-08  |

## 1. SELETUSKIRI

### Sisukord

|  |    |
|--|----|
| 1. Detailplaneeringu üldandmed.....  | 4  |
| 2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....  | 6  |
| 2.1. Planeeringuala.....   | 6  |
| 2.1.1 Asukoht.....   | 6  |
| 2.1.2 Maakasutus.....  | 7  |
| 2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....  | 10 |
| 2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....   | 11 |
| 2.1.5 Kitsendused.....   | 12 |
| 2.2. Planeeringuala mõjuala.....   | 13 |
| 2.2.1 Asukoht.....   | 13 |
| 2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....  | 14 |
| 2.2.3 Maakasutus.....  | 14 |
| 2.2.4 Hooned ja rajatised.....   | 14 |
| 2.2.5 Tehnovarustus.....   | 15 |
| 2.2.6 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....   | 15 |
| 3. Ruumilise arengu eesmärgid.....   | 17 |
| 3.1. Maakonnaplaneering.....   | 17 |
| 3.2. Üldplaneering.....  | 18 |
| 3.3. Detailplaneeringud.....   | 19 |
| 3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....   | 20 |
| 4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....   | 22 |
| 4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....  | 22 |
| 4.2. Krundi hoonestusala määramine.....  | 23 |
| 4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....  | 25 |
| 4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....   | 25 |
| 4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal.....  | 26 |
| 4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....  | 26 |
| 4.3.4 Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus.....   | 27 |
| 4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine..... | 28 |
| 4.4.1 Elektrivarustus.....   | 28 |
| 4.4.2 Veevarustus.....   | 28 |
| 4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....   | 29 |
| 4.4.4 Juurdepääsuteed.....   | 29 |
| 4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....  | 30 |
| 4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....  | 30 |
| 4.5.2 Energiakasutus.....  | 32 |
| 4.5.3 Loodusvarade kasutus.....  | 32 |
| 4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....   | 32 |
| 4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....   | 32 |
| 4.6.1 Materjalivalik.....  | 33 |
| 4.6.2 Hooned.....  | 33 |

|   |    |
|---|----|
| 4.6.3 Piirded, väikevormid.....   | 34 |
| 4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....  | 34 |
| 4.8. Tegevuspõhimõtted maaparandussüsteemi piirkonnas.....  | 35 |
| 4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....  | 35 |
| 4.10. Kuja määramine.....   | 36 |
| 4.11. Avaliku juurdepääsu tagamine.....   | 36 |
| 4.12. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....  | 36 |
| 4.13. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine..... | 37 |
| 4.14. Tegevused Nuutri jõe kalda piiranguvööndis.....   | 37 |
| 4.15. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine..... | 38 |
| 4.16. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....                       | 38 |
| 4.17. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.....  | 39 |

## 2. JOONISED

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Joonis 1.1. Detailplaan ..... | 41 |
|-------------------------------|----|

## 3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

### 1. Menetlusdokumendid

|  |    |
|--|----|
| Lisa 1.1. Hiiumaa Vallavolikogu 20.10.2022 otsus nr 78 ..... | 42 |
|--|----|

### 2. Mõjude hindamise dokumendid

|   |    |
|---|----|
| Lisa 2.1. KSH eelhindang 05.08.2022 ..... | 47 |
|---|----|

### 3. Uuringute dokumendid

|  |    |
|--|----|
| Lisa 3.1. AP Geodeesia topo-geodeetiline uuring, töö nr AP23_012-1 ..... | 52 |
|--|----|

### 4. Elluviimise tegevuskava

|   |    |
|---|----|
| Lisa 4.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolt kohustused .....  | 53 |
| Lisa 4.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed ..... | 55 |

### 5. Lepingud

|  |    |
|--|----|
| Lisa 5.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping ..... | 56 |
|--|----|

### 6. Ruumilised illustratsioonid

|   |    |
|---|----|
| Lisa 6.1. Ruumilised illustratsioonid ..... | 61 |
|---|----|

### 7. Muud lisad

|  |    |
|--|----|
| Lisa 7.1. Detailplaneeringu lähteseisukohad .....                          | 64 |
| Lisa 7.2. Keskkonnaamet 05.09.2022 seisukohad 6-5/22/15373-2 .....         | 69 |
| Lisa 7.2. AS Kärkla Veevärk 29.03.2023 tehnilised tingimused nr 2270 ..... | 72 |
| Lisa 7.3. OÜ Elektrilevi 04.04.2023 tehnilised tingimused nr 443754 .....  | 74 |
| Lisa 7.3. Tugiplaan .....  | 76 |

## 1. Detailplaneeringu üldandmed

Planeerimisseaduse<sup>1</sup> (PlanS) § 124 kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning selle eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Lisaks linnadele, alevitele ja alevikele on ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust või olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks detailplaneeringu koostamine vajalik ka üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ning juhtudel.

Detailplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi. Detailplaneeringu olemasolul või selle koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise ja lähiaastate ehitustegevuse alus.

### Linumäe küla Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu üldandmed:

|   |   |
|---|---|
| Planeeringuala:                         | Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Linnumäe küla Ojapõllu ( <i>kinnistu registriosa nr 620133, katastritunnus 63901:001:0366</i> ) ja Kliiniku ( <i>kinnistu registriosa nr 919433, katastritunnus 20501:001:1527</i> ) kinnistud  |
| Detailplaneeringu koostamise alus:      | Hiiumaa Vallavolikogu 20. oktoober 2022 otsus nr 78 „Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” <sup>2</sup>  |
| Detailplaneeringu koostamise eesmärgid: | Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ojapõllu ja Kliiniku kinnistutest moodustada kuni viis krunti, neist kuni kolm elamukrunti, üks loomakliiniku krunt ja üks puhke- ja spordirajatiste krunt, kruntidele ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine, üldplaneeringu muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muumise osas. |
| Planeeringu koostamise korraldaja:      | Pühalepa Osavalla Valitsus  |
| Planeeringu koostaja:                   | AA Arhitektid OÜ  |

<sup>1</sup> Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022010>

<sup>2</sup> Hiiumaa Vallavolikogu 20.10.2022 otsus nr 78: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=245080>



---

|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | Arhitekt: Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251)                                 |
|                             | Projektijuht: Arno Kuusk  |
| Planeeringu koostamise aeg: | Märts 2023  |
| Alusmaterjalid:             | Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Linnumäe küla<br>Ojapõllu kinnistu maa-ala plaan tehnoorkudega<br>(27.01.2023, AP Geodeesia OÜ töö nr AP32_012) |

Lähtuvalt planeeringuala asukohast, olemasolevast situatsioonist, kehtivatest kitsendustest ja muudest asjaoludest, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel valdkondlike seaduste ning nendest tulenevate määruste ja kõrgema liigi planeeringutega:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+<sup>3</sup>
- Pühalepa valla keskosa üldplaneering<sup>4</sup>
- Tuleohutuse seadus<sup>5</sup>
- Ehitusseadustik<sup>6</sup>
- Rahvatervise seadus<sup>7</sup>
- Asjaõigusseadus<sup>8</sup>
- Looduskaitse seadus<sup>9</sup>
- Jäätmeseadus<sup>10</sup>
- Veeseadus<sup>11</sup>

---

3 Hiiu maakonnaplaneering 2030+: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiumaa/>

4 Pühalepa valla keskosa üldplaneering: [https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570949/01-Pyhalepa\\_valla\\_SiseYP\\_Seletus.pdf/](https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570949/01-Pyhalepa_valla_SiseYP_Seletus.pdf/)

5 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

6 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/109082022013>

7 Rahvatervise seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104012021013>

8 Asjaõigusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122022005>

9 Looduskaitse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022007>

10 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122122022004>

11 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/107022023006>

## 2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Planeerimisseaduse § 3 kohase planeeringualana käsitleb detailplaneering Hiiu maakonna Hiiumaa valla Linnumäe küla Ojapõllu ja Kliiniku kinnistuid, mille kogupindala ca 4,26 ha.

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Linnumäe küla territooriumi.

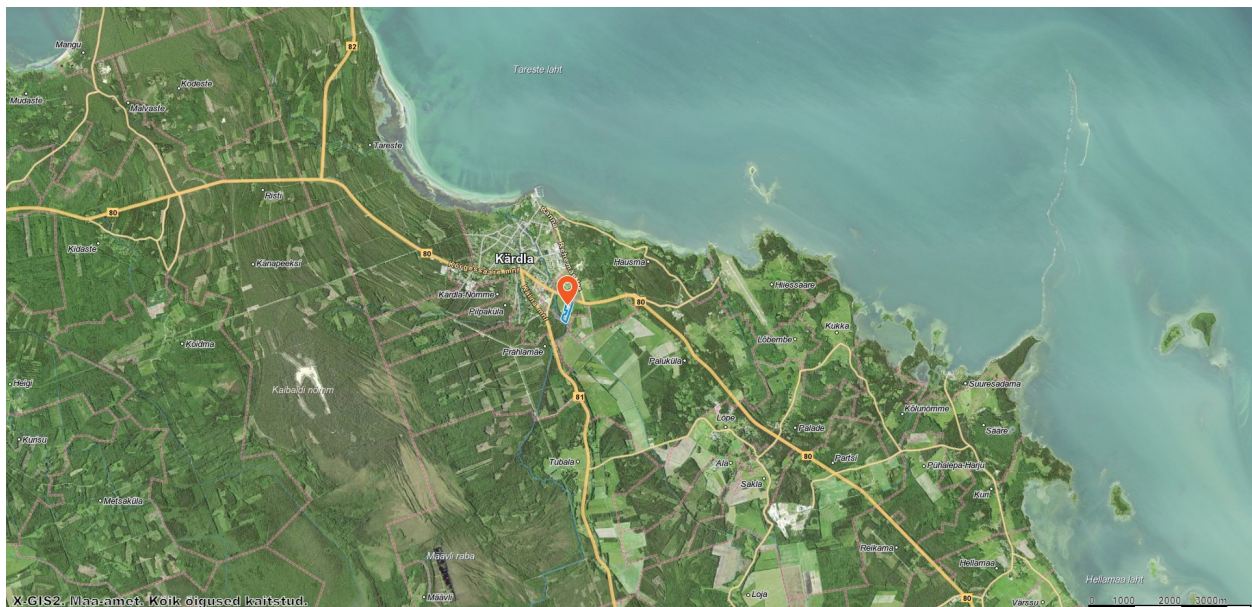
### 2.1. Planeeringuala

#### 2.1.1 Asukoht

Planeeringuala paikneb Linnumäe küla lõunaosas, ca 70 m kaugusel Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteest. Planeeringuala piirneb lõunast Nuutri jõega ning teistest külgedest äri-, elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega.

Olulisemate objektide kaugus planeeringualast (*umbkaudne, linnulennult*):

- Kärdla linn (maakonnakeskus, lasteaed, kool, raamatukogu, kauplus, pangaautomaat, päästekomando, politseijaoskond, perearstikeskus, kiirabi, haigla) – 600 m;
- Kärdla keskväljak – 1,5 km;
- Kärdla lennujaam (Tallinn-Kärdla lennuliin) – 3,5 km;
- Tempa küla (osavalla halduskeskus) – 11 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 21 km;
- Sõru sadam (Triigi-Sõru parvlaevaliin) – 35,5 km.



Joonis 1: Planeeringuala situatsiooniskeem, M 1:50000

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>



Joonis 2: Planeeringuala asukoha skeem, M 1:5000

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Kõik planeeritava kinnistuga piirnevad maaüksused on riiklikus maakatastris registreeritud:

Tabel 1: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed

Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

| Katastriüksuse lähiaadress | Katastriüksuse tunnus | Pindala              | Sihtotstarve        |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Marise                     | 20501:001:1526        | 6875 m <sup>2</sup>  | 100% ärimaa         |
| Vana-Kokla                 | 63901:001:0210        | 6,40 ha              | 100% maatulundusmaa |
| Ojakäärü                   | 63901:001:0658        | 10261 m <sup>2</sup> | 100% elamumaa       |
| Ojametsa                   | 63901:001:0510        | 5,06 ha              | 100% maatulundusmaa |
| Härjakopli                 | 20501:001:0739        | 5,52 ha              | 100% maatulundusmaa |
| Ülejõe                     | 20501:001:0738        | 9,17 ha              | 100% maatulundusmaa |
| Maneeži                    | 63901:001:0367        | 4815 m <sup>2</sup>  | 100% maatulundusmaa |

## 2.1.2 Maakasutus

Riikliku maakatastri järgi on Kliiniku katastriüksusel ärimaa ning Ojapõllu katastriüksusel maatulundusmaa sihtotstarve. Planeeringuala maa-ala on lauge reljeefiga, kerge langusega lõuna suunas. Geodeetilise alusplaani kohaselt on planeeringuala keskmine kõrgus ca. +5,50 m merepinnast, krundi madalaima ja kõrgeima osa erinevus on ca. 1 m (vahemaa ca 400 m).

Maa-ala piirneb lõunast Nuutri jõega, mis saab alguse planeeringualast ca 6 km kaugusel edelas paiknevast Määvli rabast ning suundub planeeringualast ca. 2,4 km kaugusel loodesuunas Tareste lahte.



Kõlvikuliselt on planeeringualal suurima osakaaluga looduslik rohumaa, haritav maa ja muu maa, väiksema osa moodustavad metsamaa ja õuema.



Joonis 3: Katastriüksuse kõlvikukaart

Tabel 2: Planeeritava Ojapõllu kinnistu andmed

Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

|              |              |
|--------------|--------------|
| Maakond      | Hiiu maakond |
| Vald         | Hiiumaa vald |
| Asustusüksus | Linumäe küla |

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Lähiaadress                        | Ojapõllu                    |
| Katastriüksuse tunnus              | 63901:001:0366              |
| Katastriüksuse registreerimise aeg | 28.06.2005                  |
| Sihtotstarve                       | Maatulundusmaa 100%         |
| Pindala                            | 4,21 ha                     |
| Sh looduslik rohumaa               | 1,99 ha                     |
| Sh haritav maa                     | 0,84 ha                     |
| Sh metsamaa                        | 0,12 ha                     |
| Sh õuema                           | 0,28 ha                     |
| Sh muu maa                         | 0,98 ha                     |
| Registrios                         | 620133                      |
| Omandivorm                         | Eraomand                    |
| Hinnatsoon                         | H0639003 <sup>12</sup> 100% |
| Viljakustsoon                      | V0639003 <sup>13</sup> 100% |

Tabel 3: Planeeritava Kliiniku kinnistu andmed

Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Maakond                            | Hiiu maakond       |
| Vald                               | Hiiumaa vald       |
| Asustusüksus                       | Linumäe küla       |
| Lähiaadress                        | Kliiniku           |
| Katastriüksuse tunnus              | 20501:001:1527     |
| Katastriüksuse registreerimise aeg | 02.03.2022         |
| Sihtotstarve                       | Ärimaa 100%        |
| Pindala                            | 494 m <sup>2</sup> |
| Sh haritav maa                     | 37 m <sup>2</sup>  |
| Sh muu maa                         | 457 m <sup>2</sup> |
| Registrios                         | 919433             |
| Omandivorm                         | Eraomand           |
| Hinnatsoon                         | H0639003 100%      |
| Viljakustsoon                      | V0639003 100%      |

<sup>12</sup> Hinnatsoonid: <http://www.maaamet.ee/hv/639.pdf>

<sup>13</sup> Viljakustsoonid: <http://www.maaamet.ee/hv/639.pdf>



### 2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Riikliku ehisregistri<sup>14</sup> andmetel paikneb planeeringualal kolm ehitist:

- loomakliinik (ehitisregistri kood 120833233);
- tall (ehitisregistri kood 120259816);
- hobuste väliboksid (ehitisregistri kood 220796661).

Planeeringuala keskosas paikneb hobuste ratsutamis- ja võistlusväljak.

Planeeringualast ca 60 m kaugusel põhjas paikneb kahesuunaline riigitee 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja. Riigiteelt on rajatud mahasõit ning ca 330 m pikkune avaliku kasutusega tee (Talli tee, 6390488), mis saab alguse Marise kinnistult ning kulgeb mööda planeeringuala idaserva kuni planeeringualaga läänest piirneva Maneeži maaüksuseni.



*Avaliku kasutusega Talli tee*

Planeeringuala keskosas, tallihoonest 20 m kaugusel paikneb 19 m sügavune olmevee puurkaev<sup>15</sup> (PRK0020006).

Ojapõllu kinnistu paikneb täies ulatuses 1968. aastal rajatud drenaažil põhinev Paluküla maaparandussüsteem (7116400020010). Maaparanduse eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega maa viljelusväärtuse suurendamine selliselt, et on tagatud ka keskkonnakaitse. Maaparandussüsteemi eesvooluks on Nuutri jõgi.

<sup>14</sup> Ehisregister: <https://www.ehr.ee/>

<sup>15</sup> Puurkaev registrikoodiga PRK0020006: <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=-621788326>

Planeeringualaga põhjas piirneval Marise kinnistul paiknevad AS Kärkla Veevärk omandis vee (torustik PE110) ja kanalisatsiooni (PE75) survetrassid, mis ühendavad Palade ja Lõpe piirkonna tarbijaid Kärkla linna kanalisatsiooni- ja veevõrguga. Olemasolevatest trassidest on üle Marise kinnistu rajatud vee- ja kanalisatsioonitrassid Ojapõllu kinnistul paikneva loomakliiniku teenindamiseks.

Piirkonna elektrivõrgu toitealajaamaks on Selveri:(Hiiu), millest on planeeringuala kirdenurgas, Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute ühisel piiril paikneva liitumiskilbini rajatud ca 300 m pikkune maakaabel. Liitumiskilbist on rajatud ca 200 m pikkune maakaabel planeeringuala keskel paikneva tallihooneni ning tehtud väljavõtte ratsutamisväljaku juures.

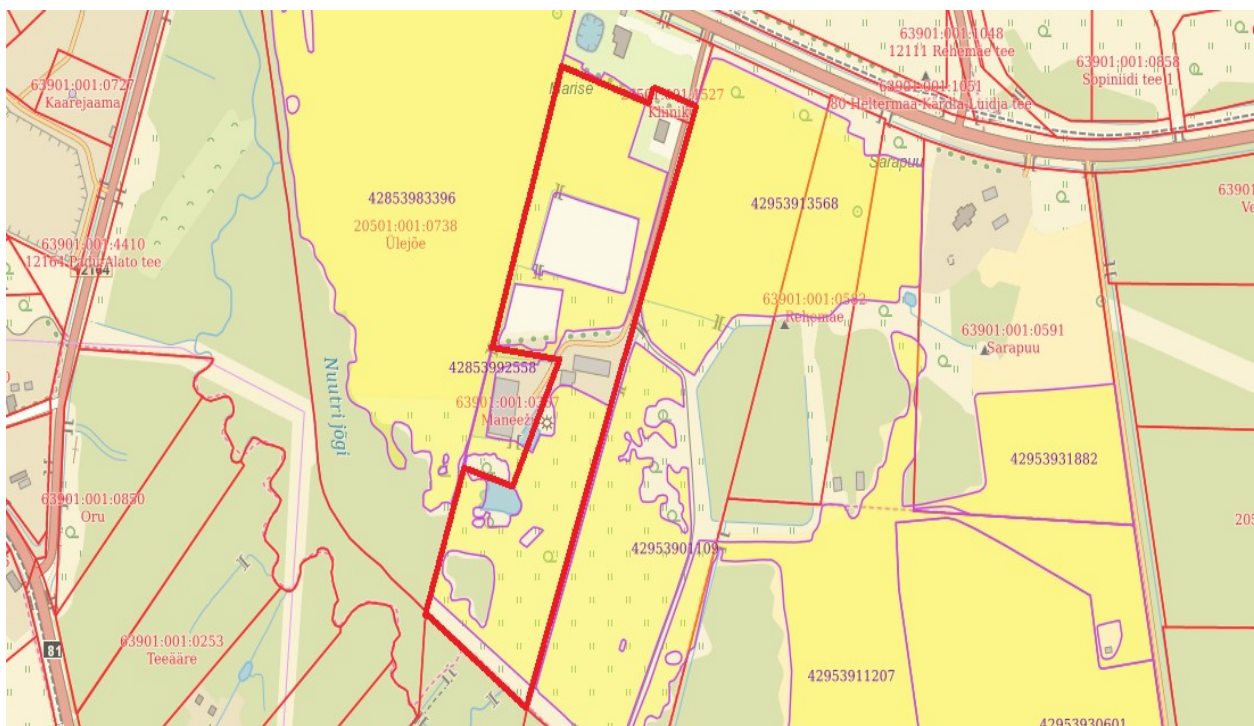
Planeeringuala põhjaosas piiriga paralleelselt kulgevad loomakliiniku maaküttesüsteemi torukontuurid, Marise maaüksusel paiknevatest liitumispunktidest kuni loomakliinikuni on rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud.

### 2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala on valdavalt lage, maa-ala kesk- ja lõunaosas on väike kõrghaljastusega kaetud ala. Pinnakatte moodustavad meresetted (klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi, sapropeel). Õhukese pinnakattega ala, pinnakatte paksus on < 1 m.

Planeeringuala kesk- ja põhjaosas on põhjavesi nõrgalt kaitstud, lõunaosas on põhjavesi suhteliselt kaitstud.

Planeeringualast on 2,83 ha suurune maa-ala määratud püsirohumaana<sup>16</sup> põllumassiivi nr 42853992558 hulka, millele on taotletud pindalatoetusi.



Joonis 4: Väljavõtte PRIA põllumassiivide kaardilt

<sup>16</sup> Püsirohuma – maa, kus heintaimede segu on kasvanud vähemalt 5 eelnevat aastat järjest

Planeeringuala lõunaosa paikneb Nuutri jõe (pikkus 15,3 km, valgala 46 km<sup>2</sup>) kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Nuutri jõe kaldale on määratud 4 m laiune kallasrada, et tagada vaba liikumine Nuutri jõe kaldal. Planeeringuga ei tohi kavandada tegevusi, mis takistaksid veekogu avalikku kasutust ja selle ääres viibimist, sealhulgas selle kaldal liikumist.

Juurdepääs kallasrajale saab toimuda Kärkla-Käina teelt (kaugus planeeringualalt ca 700 m) või Heltermaa-Kärkla-Luidja teelt (kaugus planeeringualast ca 600 m).

Nuutri jõe kalda ehituskeeluvööndi laius on 50 meetrit ning ehituskeeluvööndi laiuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Jõe kaldal paikneva 0,12 ha metsamaa kõlvik jääb valdavas osas 50 m laiuse ehituskeeluvööndi sisse, kuid 50 m vööndist kaugemale ulatuva 0,022 ha metsamaa ulatuses laieneb kalda ehituskeeluvöönd veelgi.

Nuutri jõgi koos 10 m laiuse kaldaribaga jõe ääres on määratud I kaitsekategooria loomaliigi euroopa naarits (*Mustela lutreola*) elupaigaks. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud.

## 2.1.5 Kitsendused

Tabel 4: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

Allikas: Maa-ameti kitsenduste päringu portaal: <http://kitsendused.maaamet.ee>

| Kitsendav objekt                                    | Nimi        | ID                     | Omanik                                    | Pindala                 |
|---|-------------|------------------------|---|-------------------------|
| Maaparandus-süsteemi eesvool üle 25 km <sup>2</sup> | Nuutri jõgi | 711640002000<br>00011M | Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet | 74,79 m <sup>2</sup>    |
| Eesvoolu kaitsevöönd                                |             |                        | Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet | 1651,32 m <sup>2</sup>  |
| Ranna või kalda piiranguvöönd                       |             |                        | Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet | 11184,52 m <sup>2</sup> |
| Ranna või kalda ehituskeeluvöönd                    |             |                        | Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet | 5537,09 m <sup>2</sup>  |
| Ranna või kalda veekaitsevöönd                      |             |                        | Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet | 1100,7 m <sup>2</sup>   |
| Maaparandus-süsteemi maa-ala                        | Paluküla    | 711640002001<br>0001   | Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet |                         |
| Maaparandus-hoiu-ala                                | Paluküla    | 711640002001<br>0001   | Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet | 41950,74 m <sup>2</sup> |
| Uuringu ala   | Hiumaa      | U1073                  | Maavarade register                        | 42126,7 m <sup>2</sup>  |



|  |  |             |                          |                        |
|--|--|-------------|--------------------------|------------------------|
| (geoloogiline)   | üldgeoloogiline kaardistamine            |             |                          |                        |
| Uuringu ala  |  | 3665689     |                          | 42126,7 m <sup>2</sup> |
| Puurkaev   |  | PRK0020006  | EELIS                    |                        |
| Veehaarde sanitaarkaitseala                                      | Puurkaevu kat nr 20006 sanitaarkaitseala | 414830894   |                          | 313,94 m <sup>2</sup>  |
| Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km <sup>2</sup> valgalaga veekogud | Nuutri jõgi                              | VEE1164000_ | ETAK - Kaldajoon         |                        |
| Ranna või kalda veekaitsevöönd                                   |  | 7197754     |                          | 1099,83 m <sup>2</sup> |
| Ranna või kalda ehituskeeluvöönd                                 |  | 7197755     |                          | 5531,35 m <sup>2</sup> |
| Ranna või kalda piiranguvöönd                                    |  | 7197756     |                          | 5531,35 m <sup>2</sup> |
| Veekogu kallasrada   |  | 7197757     |                          | 440,12 m <sup>2</sup>  |
| Lõheliste kudemis- ja elupaigad                                  | Nuutri jõgi                              | KLO3002541  | EELIS, Keskkonnaagentuur | 220,04 m <sup>2</sup>  |
| Elektriõhuliin 1 – 20 kV (keskpingeliin)                         | AS-50                                    | 59620453    |                          | 9,23 m <sup>2</sup>    |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd                                    |  |             |                          | 181,89 m <sup>2</sup>  |

## 2.2. Planeeringuala mõjuala

Mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks. Planeeringuala mõjuala on määratud arvestusega, et sel on planeeringualaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

### 2.2.1 Asukoht

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Linnumäe küla, mis moodustati 1997. aastal. Varem kuulus ala Kärkla asunduse, seejärel Hausma ja Tubala küla koosseisudesse, enne 2017. aasta omavalitsuste haldusreformini kuulus küla Pühalepa valla koosseisu. Linnumäe küla piirneb põhjas ja läänes Kärdlaga, lõunas Prählamäe ning idas Hausma küladega.

Küla territooriumi poolitab Heltermaa-Kärkla-Luidja riigitee. Riigiteest põhjapoole jääb Selveri kaubanduskeskus ja seda ümbritsevad parkimisalad ning tankla, Kärkla linnaga piirneva Linnumäe tee äärne elamute rajoon ning sinna kõrvale planeeritud elamukrundid, Rehemäe tee ja Heltermaa-Kärkla-Luidja riigitee vahelisele alale jäävad põllumaad. Riigiteest lõuna poole

jääb planeeringuala ja sellega piirnevad maneež ning maanteeäärne restoran, põllu- ja metsamaad ning üks elamukrunt.

Kuna Linnumäe küla paikneb Kärkla meteoriidikraatri serva loodepoolses osas, on maapinna kõrgus kogu piirkonnas väga erinev jäädes vahemikku ca 4..14 m merepinnast; maanteest põhja poole jäävatel aladel on maapind kõrgem ja kiiremini tõusev.

### 2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Linnumäe küla keskosa läbib kahesuunaline Heltermaa–Kärkla–Luidja maantee. 2021. aasta loendusandmete järgi kasutab antud maanteelõiku aasta lõikes keskmiselt 1969 sõidukit ööpäevas<sup>17</sup> (2017. aasta loenduse andmetel 1648). Üldine liikluskorraldus põhisuundade paiknemise osas on püsinud samasena vähemalt viimase 150 aasta jooksul, muutunud on vaid üha Kärkla linnast väljapoole ulatuva hoonestuse osakaal.

Küla idaosa piirneb Rehemäe teega, lääneosas lõpeb Kärkla Ümarmäe tänav ja asub Padu-Alato tänav.

### 2.2.3 Maakasutus

Enamus Linnumäe küla territooriumist on kasutuses põllumaana, väiksem osa on kaetud metsaga ning veelgi väiksem osa ehitiste ja hoonetega. Valdavalt on metsaga kaetud ka küla läbiva Nuutri jõe kaldad.

Küla territooriumil olevad suuremad maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega, hoonestatud kruntidele on määratud ka elamu- ja ärimaa sihtotstarbeid. Kruntide suurus varieeruvad väga suures ulatuses ning mingit kindlat reeglit suuruste määramisel välja lugeda ei ole võimalik – kui väiksemad elamukrundid on kõigest 1000 m<sup>2</sup>, siis suuremad põllumajandusmaad on pea 9 ha suurused.

### 2.2.4 Hooned ja rajatised

Küla läbiv Heltermaa–Kärkla–Luidja maantee poolitab hoonestuse lõuna- ja põhjapoolseks.

Põhjapoolsel osal paiknevate Linnumäe tee ja Linnumäe põik tänavate äärne hoonestus on püstitatud valdavalt 40..50 aastat tagasi. Keskmiselt 1500..2500 m<sup>2</sup> suurustel kruntidel paikneb valdavalt 2-korruselise elamu koos abihoonetega. Enamasti on abihooned põhihoonest väiksemad ja madalamad ning hoonel korruga vaid üks funktsioon (saun, kuur, garaaž, kelder jne). Linnumäe tee ja Linnumäe põik tänavate kruntide täisehituse osakaal jääb vahemikku 5..10%.

2008. aastal küla keskosas avatud Selveri kaubanduskeskus koos seda ümbritsevate parklate ning selle kõrval paikneva tanklaga on suurimad ruumilised objektid kogu planeeringuala mõjualas. Selveri taga paikneb Roose puhkemaja ning üksik elamu.

Heltermaa maanteest lõuna poole jääva hoonestuse moodustavad kogu planeeringuala hoonestus, lisaks Linnumäe resto hoone ning üksik elamukrunt Rehemäe tee ristmiku vastasküljel. Kuna maanteest lõuna poole jääv hoonestus on püstitatud väga erinevatel

---

<sup>17</sup> Transpordiameti riigiteede liiklussageduse loenduse andmed: <https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus>



perioodidel, on erineva mahu ja kasutusotstarbega, siis ei ole võimalik leida nende püstitamises, mahtudes ega arhitektuurses lahenduses ühiseid jooni ega samadele alustele tuginevat krundi täisehituse mahtu.

Lisaks olemasolevale hoonestusele on küla territooriumil pea paarkümmend krunti, millele kas on ehitusvõimalusega detailplaneering juba koostatud või on koostamisel. Suurem osa hetkel veel hoonestamata kruntidest on mõeldud elamuehituseks, kuid on ka erinevaid ärifunktsiooniga krunte.

### 2.2.5 Tehnovarustus

Küla territooriumil paikneb kaks OÜ Elektrilevi elektrialajaama: Linnumäe:(Hiiumaa) ning Selveri:(Hiiumaa). Alajaamade vahel ning alajaamadest kuni lõpptarbijateni on nii õhuline kui ka maakaableid.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni teenust pakub AS Kärkla Veevärk Linnumäe tee ja Linnumäe põik tänavate ääres paiknevatele kruntidele. Paralleelselt Heltermaa-Kärkla-Luidja maanteega kulgeb maanteest lõuna pool tsentraalne survetrassidega vee- ja ühiskanalisatsioonivõrk, mis kulgeb mööda maantee serva kuni Palade ja Lõpe külade hooneteni. Üksikute hoonestatud kruntide veevarustus tagatakse lokaalsete puurkaevudega, sademevee ärajuhtimiseks kasutatakse kraave või immutatakse see pinnasesse.

Lähimad nõuetele vastavad tuletõrje veevõtukohad paiknevad Neste tankla (Nurme mü; planeeringualast 200 m kaugusel) ning Selveri kaubanduskeskuse parkla Kärkla-poolses servas (370 m).

### 2.2.6 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala mõjuala lõuna- ja lääneosas paikneb ca 1 km ulatuses Nuutri jõgi, mis kuulub kas osaliste lõikudena või tervikuna riigi poolt korrashoitavate ühiseesvoolude loetellu. Paljud Nuutri jõe äärsed krundid on hoonestatud ja kasutuses elamukruntidena.

Planeeringuala mõjuala läbimise järgselt kulgeb Nuutri jõgi läbi Kärkla linna ning suubub seejärel Tareste lahte.

Planeeringuala mõjuala mullastiku keskmine perspektiivne boniteet (*st mulla viljakuse suhteline tase pärast maaparandustööde tegemist, nt kuivendamise, lupjamine, kivikoristus*) jääb vahemikku 38..45<sup>18</sup>.

---

18 Maa viljakuse hindamisel kasutatakse boniteedi 100 hindepunktilist skaalat. Kogu Eesti kõige kehvemad mullad maakonna tasandil on Hiiumaal. Väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal on 28 hindepunkti.



### 3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise planeerimise peamine ülesanne on leida tasakaal ja leppida kokku konkreetse maa-ala arengu põhimõtetes, et seeläbi tagada demokraatia, pikaajaline vaade ning kestlik areng. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb arvestada ka looduslikke, majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ning muude valdkondade vajadusi ja suundumusi.

Ruumilise arengu tagamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada iga liigilt kõrgema planeeringuga kehtestatud sätteid.

- Üldistusastmelt on üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ kõige üldisem, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine.
- Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.
- Üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine.

Detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringuala hoonestamata maaüksusele sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

#### 3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+<sup>19</sup> on kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.

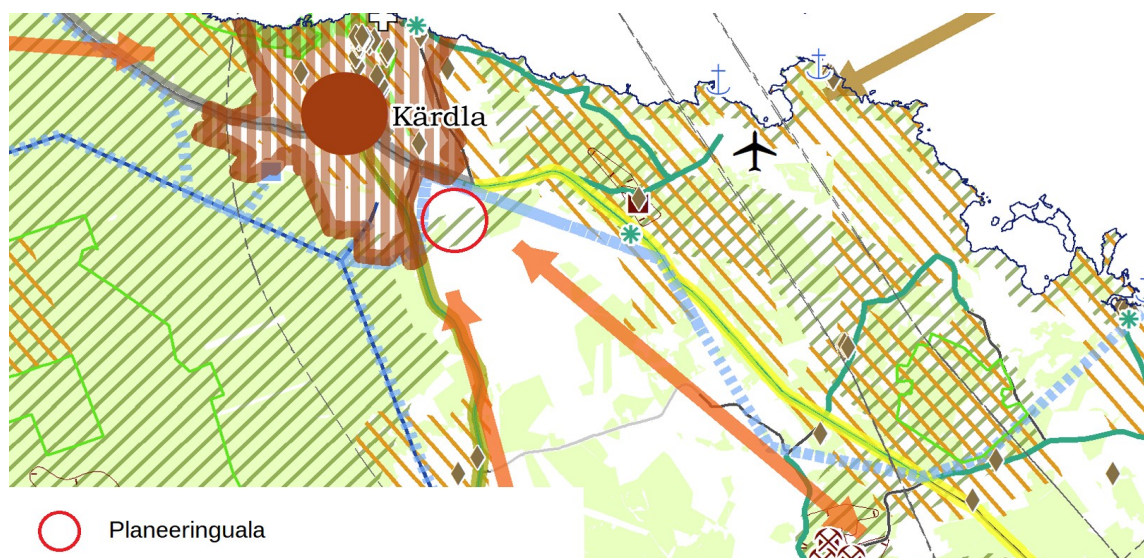
Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal, kus põllumajandusmaa mullaviljakuse boniteet > 30.

Väärtuslikku põllumajandusmaad tuleb kasutada eelistatult põllumajanduslikuks tegevuseks, ehitustegevuse kavandamisel on põllumajandusmaadel vaja tagada olemasolevate maaparandussüsteemide toimivus.

Maakonnaplaneeringu põhijoonise kohaselt on planeeringualast põhjas olemasolevad jalg- ja jalgrattateed ning perspektiivsete elektriliinide orienteeruv paiknemine.

---

<sup>19</sup> [Hiiu maakonnaplaneering 2030+ | Maakonnaplaneering.ee](#)



Joonis 6: Väljavõte Hiiu maakonnaplaneering 2030+ põhikaardist

### 3.2. Üldplaneering

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib detailplaneeringu koostamise perioodil Pühalepa valla keskosa üldplaneering, mis on kehtestatud Pühalepa vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60.

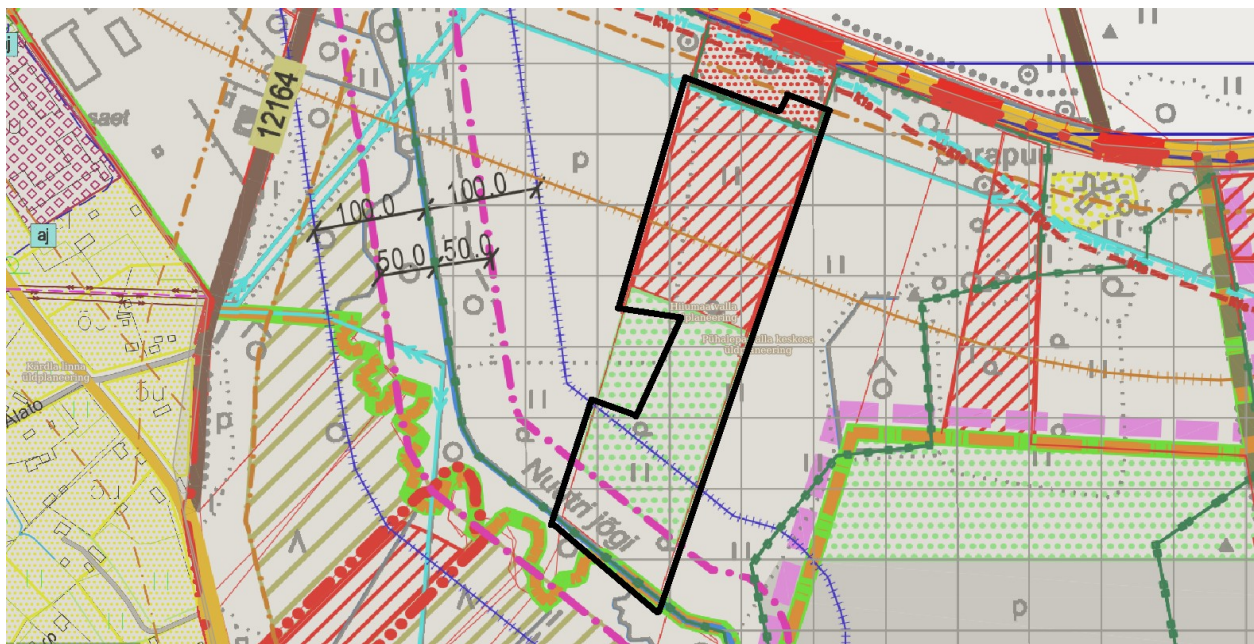
Planeeringualasse kuuluva Kliiniku kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Planeeringualasse kuuluva Ojapõllu kinnistu maanteepoolsele osale olemasolevast loomakliinikust kuni tallini on üldplaneeringuga määratud perspektiivne kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa, lõunapoolsele osale tallist kuni Nuutri jõeni puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve. Nuutri jõe ehituskeeluvööndisse jäävale maa-alale ei ole maakasutuse juhtotstarvet määratud. Planeeringualaga ümbritsevatele hoonestamata kinnistutele ei ole üldplaneeringuga maakasutuse juhtotstarvet määratud.

Üldplaneeringu nõuded, mida on planeeringuala asukohast ning üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

- planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal. Kruntide moodustamine detailplaneeringu kohustusega aladel toimub ainult detailplaneeringute alusel. Nendel aladel ei saa ehitustegevus alata enne detailplaneeringu kehtestamist;
- kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud;
- kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest. Kallasraja laius on 4 m;
- ehitusõigust taotlev krunt peab detailplaneeringu kohustusega alal olema vähemalt 0,5 ha;



- lubatud üksikelamu kõrgus planeeritaval alal on kuni 9,0 m (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast);
- elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50% säilitada;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab eelistama naturaalseid materjale. Vältida imiteerivaid materjale;
- kohtades, kus see on võimalik soovitatakse majagruppide omavaheliseks kauguseks tagada 100 m.



Joonis 7: Väljavõte Pühalepa valla keskosa üldplaneeringust

2017. aastal ühinesid varasemalt eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Detailplaneeringu koostamise perioodil on toimumas Hiiumaa valla üldplaneeringu ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise programmi/väljatöötamise kavatsuse avalikustamine.

### 3.3. Detailplaneeringud

Planeeringuala osas, mille moodustab Ojapõllu kinnistu, on enne käesoleva detailplaneeringu koostamist kehtiv detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP16-06, kehtestatud Pühalepa vallavalitsuse 28.06.2017 korraldusega nr 201), mis nägi ette planeeritud Ojapõllu krundile ehitusõiguse määramise loomakliiniku rajamiseks ning maa-ala sihtotstarbe osaliseks muutmiseks. Lähtuvalt asjaolust, et planeeritud uushoonestuse moodustas teenindusliku iseloomuga loomakliiniku hoone ning teised planeeringualale jäänud hooned olid seotud spordi



ja virgestusega, sai planeeritud maakasutust ning tegevusi lugeda kehtivale üldplaneeringule vastavaks ning tegevuste elluviimine ei eeldanud kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Detailplaneering on peale kehtestamist osaliselt ellu viidud – krundi põhjaossa planeeritud hoonestusalale on püstitatud loomakliiniku hoone ning korrastatud hoone ümbrus. Ratsutamisväljaku kõrvale ning olemasoleva tallihoone juurde planeeritud hoonestusaladele ei ole peale detailplaneeringu kehtestamist uusi hooneid püstitatud.

Tabel 5: Planeeringualal ja selle mõjualal koostatud detailplaneeringud

Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

| PlanID | Ametlik nimetus                          | Eesmärk  | ÜP muutev | Seisund    |
|--------|--|--|-----------|------------|
| 52647  | Ojapõllu maaüksuse detailplaneering      | Ehitusõiguse määramine loomakliiniku rajamiseks ja sihtotstarbe osaline muutmine   | Ei        | Kehtiv     |
| 4541   | Sopiniidi ja Vesiroosi kinnistute        | Planeeringuala maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamu-, äri, sotsiaal- ja transpordimaaks.  | Jah       | Kehtiv     |
| 27370  | Nurme kinnistu DP                        | Muuta sihtotstarve ärimaaks, määrata ehitusala tankla, teenindushoone-autopesula ja parklate rajamiseks  | Ei        | Kehtiv     |
| 114972 | Kase kinnistu detailplaneering           | Ehitusõiguse määramine ridaelamu püstitamiseks   | Ei        | Menetluses |
| 3922   | Hausma-Linumäe puhkeala detailplaneering | Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu muutmine, muutes planeeritud pere- ja ridaelamumaad osaliselt üldmaaks ja osaluute krundipiiride määramine, ehitusõiguse ja hoonestus- ja ehituskeelualade määramine, servituutide ja piirangute paika panemine jne | Jah       | Kehtiv     |
| 27907  | Rafik Asadovi elamukrundi kinnistu DP    | Hoonestusala määramine   | Ei        | Kehtiv     |

### 3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks. Planeeringuala mõjuala on määratud arvestusega, et sellel on planeeringualaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

Piirkonnas on väga eripalgelist maakasutust, hoonestust ning erinevatel ajaperioodidele omast ruumilist lähenemist. Kärdla linnaga piirnevaid alasid saab käsitleda linna laiendusena piiri taha,

mis oma olemuselt tiheasustusalad - mida kaugemale linna piirist, seda rohkem on avarust ning suurem osakaal loodusel, krundid on pindalalt suuremad ning hoonestus on nii kasutuselt kui arhitektuurselt eripalgelisem ega lähtu mingist konkreetsest lähtepunktist.

Sarnaselt teiste linnaliste piirkondadega on selgelt tunda arendustegevuse survet Kärkla linna piiridest väljapoole, sest Kärkla linna territooriumil uusarendusteks sobilikke krunte asukoha või suuruse tõttu peaaegu ei ole. Arendusvajaduse tõestuseks on ka linna piiridest väljaspool paiknevate kruntide hulk, mis on viimase kümnendi jooksul detailplaneeringutega ette nähtud või juba välja arendatud.

Planeeringuala ja selle mõjuala kohta on varasemad arengudokumendid käsitlenud piirkonnana, kus on teadlikult ja suunatult ette nähtud erinevat ehitus- ja inimegevust. Arengute suunda on peamiselt määranud varasemalt aktiivses kasutuses olnud ning rekreatsiooni ja vaba aja veetmist populariseeriv ratsakompleks, mille osadeks tall, selle kõrval paiknev sisemanež, ning ratsutamise väliväljakud. Pikki aastaid toimusid planeeringuala territooriumil Kärkla ratsupäevad, kuhu tulid kokku parimat ratsud ja ratsutajaid üle Eesti ning ka välisriikidest.

Planeeringualale on mõne aasta eest püstitatud loomakliinik ja rajatud maakonna ainus loomade varjupaik. Maanteeäärne restoran on lõpetamas tegevust ning sinna asemele planeeritakse kütusetanklat. Detailplaneeringu koostamise perioodil on planeeringualal paiknev ratsakompleks tervikuna säilitanud oma algse otstarbe, kuid kuna lähipiirkonda on rajatud teine sarnase valdkonnaga tegelev ratsakeskus, on senises kompleksis tegevusi vähem ning kogu maa-ala ressursid ei ole täielikult kasutuses.

Planeeringuala sobib erineva kasutusotstarbega maakasutuseks ja ehitustegevuseks, sest olemas on juurdepääsud, korralikud teed ning tehnovõrgud – säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut.

Uute hoonete planeerimine ning ehitus- ja arendustegevus linnalähedases piirkonnas võimaldab kasutada olemasolevat maanteed ja kergliiklusteid, juurdepääsuteid ning tehnovõrke. Hoonestamata maade kasutuselevõtt ettevõtlus- või elamupindadena ei oma olulist negatiivset rolli põllumajandusele, ei riku piirkonna miljööd ning on kooskõlas maakonna ja valla arengudokumentidega. Planeeringualal ja selle mõjualas ei ole välja kujunenud kindlat hoonestuse paigutust, mahtu ega ühe krundi piires paiknevate hoonete minimaalset ega maksimaalset arvu, millest tuleks planeerimislahenduse koostamisel lähtuda.

**Võttes arvesse koostatud detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks olevaid materjale, võib eeldada, et kõik planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldiste arengusuundadega. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine on vajalik, põhjendatud ning lähtub planeeringualal ja selle mõjualas oleva ning planeeritud maakasutuse ja üldiste Kärkla linna ja Pühalepa osavalla arengusuundadega.**

## 4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse, lähteseisukohtade, tehniliste tingimuste, planeeringust huvitatud isiku soovide ning planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi põhjal ette planeeritava kinnistu jagamise viieks krundiks ning kruntidele ehitusõiguse määramise. Lisaks määratakse ehitustingimused, liiklus ja parkimiskorraldus ning tehnovõrkude ja -rajatiste vajadus. **Detailplaneering sisaldab ettepanekut Pühalepa valla keskosa üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks.**

Uued krundid planeeritakse nii varasemalt hoonestatud aladele ja nende lähipiirkonda kui ka hoonestamata maa-aladele, millel on varem osaliselt olnud põllumaa funktsioon. Hoonestamata maa-alade kasutuselevõtt hoonestatud kruntidena ei oma olulist negatiivset rolli piirkonna põllumaa kasutusele, sest tegu on väikese osaga kogu piirkonna põllumaast ning planeeritud hoonestuse asukohavalikul on arvestatud nii olemasolevate juurdepääsude kui tehnovõrkudega.

Läbi detailplaneeringu luuakse võimalused planeeringualale uute hoonete püstitamiseks, et koos olemasoleva hoonestusega moodustuks terviklik ettevõtlus- ja elukeskkond. Planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatisi, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitised.

Kui planeeritud tegevuste elluviimisel järgitakse üldplaneeringus, detailplaneeringus ja muudes arengudokumentides toodud põhimõtteid ja nõudeid ehitus-, arendus- ning käitlustegevusele, siis eeldatavalt ei kujuta need olulisi ega pöördumatult negatiivseid mõjusid.

### 4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga kaotatakse planeeringuala moodustavate Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute omavaheline ühine piir ning moodustatud maa-ala jaotatakse viieks eraldiseisvaks krundiks:

- **Krunt 1 – pindala 0,7 ha;**
- **Krunt 2 – pindala 1,82 ha;**
- **Krunt 3 – pindala 0,59 ha;**
- **Krunt 4 – pindala 0,56 ha;**
- **Krunt 5 – pindala 0,59 ha.**

Krunt 1 paikneb planeeringuala põhjaosas ja moodustab olemasoleva loomakliiniku ja selle ümbruse rajatistest ning maa-alast. Krunt piirneb põhjast Marise kinnistu ja sellel paiknevate hoonetega, krundi idaosas kulgeb põhja-lõunasuunaline avaliku kasutusega Talli tee. Krundi maa-ala on valdavalt osas lage põllumaa, väikeses osas krundi kirdenurgas paikneb olemasolev kaitsehekk.

Krunt 2 paikneb planeeringuala keskosas. Põhjust piirab krundi loomakliinik ja selle ümbruse rajatised, lõunast ulatub krunt olemasoleva tallihoone lähiümbrusesse. Krundile jäävad olemasolevad ratsutamisväljakud ning avaliku kasutusega Talli tee.

Krunt 3 paikneb planeeringuala lõunaosas. Krundi alal ei paikne hooneid, ehitisi ega kõrghaljastust, varasemalt on maa-ala valdavalt kasutatud põllumaana.

Krunt 4 paikneb planeeringuala edelanurgas ja piirneb lõunast Nuutri jõega. Krundi alal ei paikne hooneid ega ehitisi, jõe-poolsel osal on osaliselt kõrghaljastust, valdav osa krundi territooriumist on endine põllumaa. Krundi põhjaosas paikneb tiik.

Krunt 5 paikneb planeeringuala lõunaosas ja piirneb lõunast Nuutri jõega. Krundi alal ei paikne hooneid ega ehitisi, jõe-poolsel osal on osaliselt kõrghaljastust, valdav osa krundi territooriumist on endine põllumaa.

## 4.2. Krundi hoonestusala määramine

Kruntidele nr 1, 3, 4 ja 5 määratakse üks ning krundile nr 2 kaks hoonestusala, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi:

- **Krunt 1 hoonestusala pindala ca 0,38 ha.**

Hoonestusala hõlmab olemasolevat loomakliiniku alust ja hoone ümbruse maa-ala. Hoonestusala idapoolne piir lähtub olemasoleva hoonestuse fassaadijoone suunast ja kaugusest teest. Hoonestusala põhjapoolne osa ühtib osaliselt krundi piiriga. Hoonestusala suurus ja asukoht arvestavad olemasolevate tehnovõrkude ja nendest tulenevate kitsenduste ulatusega.

- **Krunt 2 hoonestusala pindala ca 0,22 ha.**

Hoonestusalad paiknevad paralleelselt mõlemal pool krundi läbivat Talli teed. Põhjapoolne hoonestusala paikneb ratsutamisväljakute vahetus läheduses. Lõunapoolne hoonestusala hõlmab olemasolevat tallihoonet ja seda ümbritsevat ala.

- **Krunt 3 hoonestusala pindala ca 0,16 ha.**

Hoonestusala paikneb krundi kesk- ja lõunaosas. Hoonestusala kaugus krundi piirist igas suunas vähemalt 10 m.

- **Krunt 4 hoonestusala pindala ca 0,16 ha.**

Hoonestusala paikneb krundi kesk- ja põhjaosas. Hoonestusala suurus ja asukoht arvestavad Nuutri jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndi ning nendest tulenevate kitsenduste ulatusega.

- **Krunt 5 hoonestusala pindala ca 0,14 ha.**

Hoonestusala paikneb krundi kesk- ja põhjaosas. Hoonestusala suurus ja asukoht arvestavad Nuutri jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndi ning nendest tulenevate kitsenduste ulatusega.

Hoonestusalade suurused on määratud suuremana kui planeeritud hoonete ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel valida täpsemalt hoonete asukohti ja paigutada need maastiku väärtuse hoidmise eesmärgil hajusalt.

Hoonestusalade asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusalad paiknevad üksteisest piisavalt kaugel, et tagada nõuetekohane tuleohutuskuja;
- hoonestusaladele ei määrata tulenevalt hajaasustuses paiknemisest kohustuslikku ehitusjoont;
- hoonestusalal ja selle ümbruses on piisavalt ruumi, et rajada privaatsust ja kaitset pakkuvat haljastust tuule, müra, tolmu jm eest.

Krunt 1 hoonestusala põhjapoolne osa ulatub osaliselt krundi piirini. Tulenevalt tuleohutusnõuetest on naaberkruntide hoonete minimaalne nõutud vahemaa 8 m, mis üldjuhul jagatakse krundi piiril pooleks. Krundi 1 hoonestusala põhjapoolsesse ossa võib hooneid püstitada ka väiksema kui 8 m vahemaaga tingimusel, et püstitatava hoone naabripoolne välispiire vastab tuletõkkeseina nõuetele, või püstitatakse hoonete vahele eraldiseisev tuletõkkemüür.

Nuutri jõe kalda ehituskeeluvööndi laius on 50 meetrit ning piiranguvöönd 100 meetrit. Kruntidele 4 ja 5 hoonestusalade määramisel on arvestatud, et krundid paiknevad osaliselt Nuutri jõe kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Krunt 4 maa-alal on maakatastri andmetel 0,12 ha ulatuses metsamaa kõlvik, millest ca 0,02 ha jääb väljapoole Nuutri jõe 50 m laiust ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndist välja jäävale metsamaa osale laieneb tulenevalt Looduskaitseaduse § 38 lõikest 2 ehituskeeluvöönd, millega on hoonestusala määramisel arvestatud ning kuhu on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Planeeringuala hoonestusaladele planeeritud hoonete püstitamisel peab arvestama, et valdavas osas on planeeritud hooned on mitmest suunast vaadeldavad, vahemaad naabritega ei ole väga suured ning hoonete asukohavalikust sõltub ka õueala terviklikuna tajumise võimalikkus.

Planeeringualal paiknevate ratsutamise- ja võistlusväljakute ümber võib püstitada pealtvaatjate tribüüne, mis ei pea paiknema hoonestusalade sees ning nende asukohti detailplaneeringuga ei määrata.

Hoone peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Hoonestusala sees peavad paiknema ka sellised väikeehitised, mis ei eelda püstitamiseks ehitusloa taotlemist, kuid omavad planeeringualal ruumilist mõju – näiteks lehtla, kasvuhoone jne. Taolisi ehitisi ei arvestata suurima krundile lubatud hoonete arvu ega ehitisealuse pinna sisse.

Planeeritud hoonestust teenindavad ligipääsuteed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised jne ei pea paiknema hoonestusala sees. Hoonestusalast väljapoole võib äärmisel vajadusel ulatuda kuni 0,5 m ulatuses olemasoleva hoone räästas, varikatuse või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa.



### 4.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus Kruntidel 1-2 olemasolevate hoonete laiendamiseks ning uute hoonete püstitamiseks ning Kruntidel 3-5 uute hoonete püstitamiseks.

Krunt 1 hoonestusalal paikneb olemasolev loomakliinik. Planeeritud hoonestuse moodustavad loomakliinik koos laiendusega, kliinikut teenindavad abihooned, loomade varjupaik ning laohoone.

Krunt 2 põhjapoolsele hoonestusalale püstitatakse ratsutamise- ja võistlusväljakut teenindav hoone, milles on ruumid varustusele ja tehnilistele seadmetele, võistluskohtunikele, treeninguid ja võistlusi teenindavale personalile. Krunt 2 lõunapoolsel hoonestusalal on ette nähtud võimalus tallihoone laiendamiseks ning/või uute abihoonete püstitamiseks.

Kruntide 3-5 hoonestusaladele püstitatakse elamud koos abihoonetega.

#### 4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.

| Nr | Krundi kasutamise sihtotstarve               | Sihtotstarbe osakaal | Tähis | Sihtotstarbe selgitus   |
|----|--|----------------------|-------|---|
| 1  | Kodu- ja lemmikloomade ravi- ja hoiuasutused | 50%                  | ÜEv   | Loomade varjupaiga, loomakliiniku, veterinaarravila jms maa   |
|    | Laohoone maa                                 | 50%                  | TL    | Laohoone, hoidla, logistikakeskuse või ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoone maa |
| 2  | Puhke- ja spordirajatise maa                 | 100%                 | PS    | Puhkeotstarbeline maa, kus paiknevad iseseisvad spordirajatised ja hooned                                     |
| 3  | Üksikelamumaa                                | 100%                 | EP    | Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa   |
| 4  | Üksikelamumaa                                | 100%                 | EP    | Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa   |
| 5  | Üksikelamumaa                                | 100%                 | EP    | Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa   |

Kruntide 1 ja 2 kasutamise sihtotstarbed lähtuvad osaliselt senisest maakasutusest, lisanduvad täiendavat sihtotstarbed, arvesse on võetud nii kõlvikute kui hoonestuse pindala osakaalud.

Kruntidele 3-5 elamukruntide rajamine antud asukohta on sobilik, sest krunte saab hoonestada väljaspool Nuutri jõe ehituskeeluvööndit, kruntide arendamisel saab ära kasutada olemasolevad juurdepääsuteed ja tehnovõrgud. Paljud Nuutri jõe äärsed krundid on hoonestatud ja kasutuses elamukruntidena. Planeeringualale planeeritud elamukrundid on lähedal Kärddla linnale, kus on vajalikud elukeskkonda toetavad teenused.

Kruntide kasutamise planeeritud sihtotstarbed ei ole vastuolus ega välistaval positsioonil võrreldes lähipiirkonna kruntide kasutamise sihtotstarvetega.

#### 4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Planeeringuala hoonete suurim lubatud arv lähtub planeeringualal ja selle mõjualas paiknevatest hoonemahtudest, planeeritud kruntide ja hoonestusalade suurusel ning põhimõttest, et hajaasustatud piirkonnas on vajadus mitme erineva funktsiooniga hoone järgi.

| Krundi nr | Hoonete suurim lubatud arv maa-alal | Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal |
|-----------|-------------------------------------|--|
| 1         | 5                                   | -  |
| 2         | 4                                   | -  |
| 3         | 3                                   | -  |
| 4         | 3                                   | -  |
| 5         | 3                                   | -  |

Planeeringuga määratakse hoonete suurim lubatud arv krundil. Kui krundil on enne detailplaneeringu koostamist püstitatud hooneid, siis on suurima lubatud arvu sisse arvestatud ka kõik olemasolevad hooned.

#### 4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind lähtub krundi kasutamise sihtotstarbest ning võtab arvesse ka planeeringuala mõjuala hoonestusmahtusid.

| Krundi nr | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | Krundi osakaal lubatud pinna ehitamisel | täisehituse suurima ehitisealuse |
|-----------|--|---|---|----------------------------------|
| 1         | 1000 m <sup>2</sup>                      | -   | 14%                                     |                                  |
| 2         | 600 m <sup>2</sup>                       | -   | 3%                                      |                                  |
| 3         | 300 m <sup>2</sup>                       | -   | 5%                                      |                                  |
| 4         | 300 m <sup>2</sup>                       | -   | 5%                                      |                                  |

|   |                    |   |    |
|---|--------------------|---|----|
| 5 | 300 m <sup>2</sup> | - | 5% |
|---|--------------------|---|----|

Olemasolevate hoonetega kruntidel ei määrata detailplaneeringuga osakaalu, et kui palju peab või tohib laiendada olemasolevaid hooneid ning kui palju tohib püstitada uusi. Täpsed osakaalud selguvad vastavalt vajadusele planeeringu elluviimisel lähimate aastate jooksul, kuid oluline on, et projekteerimisel ning püstitamisel järgitakse komplekselt detailplaneeringuga määratud suurimat lubatud hoonete arvu ning ehitisealust pinda. Kui tekib pigem vajadus olemasolevate hoonete laiendamiseks, siis selle võrra väheneb uute hoonete püstitamise maht ning vastupidi.

Krunt 1 hoonestusala suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel on aluseks võetud olemasoleva ca 120 m<sup>2</sup> suuruse loomakliiniku pind ning arvestatud kliinikuhoone laiendamise, uute kliiniku ja loomade varjupaiga jaoks vajalike abihoonete ning laohoonete püstitamisega. Krundile 1 on määratud mitu krundi kasutamise sihtotstarvet – planeeringuga määratud 1000 m<sup>2</sup> suurusest ehitisealusest pinnast võib kuni 50% (500 m<sup>2</sup>) olla seotud loomakliiniku ja selle abitegevustega ning kuni 50% (500 m<sup>2</sup>) laohoonete või hoidlatega püstitamisega.

Krunt 2 hoonestusala suurima ehitisealuse pinna määramine võimaldab laiendada olemasolevat ca 330 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga tallihoonet ning püstitada talli kõrvale ühe uue abihoone. Lisaks võimaldab planeering püstitada põhjapoolsele hoonestusalale ratsutamise- ja võistlusväljakut teenindava hoone, milles on ruumid varustusele ja tehnilistele seadmetele, võistluskohtunikele, treeninguid ja võistlusi teenindavale personalile jne.

Kruntide 3-5 hoonestusaladele püstitatakse elamud koos abihoonetega. Planeeringuga määratud suurim ehitisealune pind võimaldab püstitada perele vajalikus suurusel elamu ning seda teenindavad abihooned. Planeeringuala paikneb hajaasustuses ning planeeringuga võimaldatud ehitusmaht ei ole ka maksimaalse täisehituse korral keskkonnale koormav.

#### 4.3.4 Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast.

| Krundi nr | Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus | Krundi suurim lubatud korruselisus |
|-----------|---|------------------------------------|
| 1         | 9 m                                       | 2                                  |
| 2         | 9 m                                       | 2                                  |
| 3         | 9 m                                       | 2                                  |
| 4         | 9 m                                       | 2                                  |
| 5         | 9 m                                       | 2                                  |

Detailplaneeringuga määratud hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus tuleneb kehtivast üldplaneeringust, madalaima tuleohuklassi (TP3) hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest ning piirkonnas levinud hoonestusmahtudest. Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele

määratud maksimaalsed määrad kehtivad kõikidele hoonetele, sh ka kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hoonete projekteerimise korral.

Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda täidetakse ja tõstetakse niiskuserežiimi tagamiseks ning sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni +0,5 m.

#### **4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine**

Planeeritud hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks minimaalsete vajalike tehnovõrkudena on planeeritud elektri-, vee- ning kanalisatsioonivarustus. Planeeringu elluviimisel on võimalik rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatise, mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkujalt tehnilised tingimused.

Tehnovõrgud on võimalik projekteerida ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koosseisus kui ka eraldiseisva projektiga. Tehnovõrkude ja -rajatiste täpsed asukohad ja dimensioonid määratakse ehitusprojekti koosseisus - detailplaneeringu joonistele kantud planeeritud tehnovõrkude asukohad on näidatud soovituslikuna ning nendest ei pea projekteerimisel lähtuma.

##### **4.4.1 Elektrivarustus**

Kruntidel 1 ja 2 paiknevad hooned on liidetud elektrivõrguga, mille liitumiskilp paikneb Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute ühisel piiril. Kruntide moodustamisel kinnistute ühine piir kaob ning liitumiskilbi asukoht tuleb ümber tõsta krundi servale. Senine peakaitsme võimsus tuleb kruntide vahel jagada ning mõlemale krundile rajada eraldi liitumiskilp.

Kruntide 3-5 elektrivõrguga liitumiseks rajatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 04.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 443754 Selveri:(Hiiu) alajaama fiidri F6 faasil uutele objektidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks tuleb planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Osaliselt Talli tee serva ning osaliselt Krunt 2 ja Maneeži kinnistu piiridele planeeritud maakaabelliiniile rajatakse Kruntide 3-5 liitumiskilbid (võimalusel mitmekohalised), mis peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpidest kuni hooneteni ning kõik krundisisesed ühendused rajatakse maakaabliga.

##### **4.4.2 Veevarustus**

Krundil 1 paiknev loomakliiniku hoone on ühendatud AS Kärkla Veevärk ühisveevärgi torustikuga. Krundi liitumispunkt paikneb planeeringusalast põhjas, Marise kinnistul. Krundile planeeritud hoonete veevarustus on võimalik lahendada olemasoleva liitumise baasil.

Krunt 2 hoonestuse veevarustuse tagamiseks saab kasutada olemasolevat puurkaevu, millele määratakse 10 m ulatusega hooldusala. Veevarustuse tagamiseks on võimalus ka liituda AS

Kärdla Veevärk ühisveevärgiga, millega liitumise korral tuleb olemasolev puurkaev likvideerida tamponeerimise teel.

Kruntide 3-5 veevarustuse tagamiseks on AS Kärdla Veevärk väljastanud 29.03.2023 tehnilised tingimused nr 2270, mille kohaselt rajatakse Marise kinnistut läbivale PE110 mm veetrassile uus liitumispunkt, millele paigaldatakse maakraan Dn40. Veetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnitada asukoha määramise hõlbustamiseks min 1,5 mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskaabel, kaabli otsad tuua kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada märkelint.

Liitumispunktist kuni kruntideni rajatakse maa-alune veetrass, mis kulgeb suures osas mööda Talli tee serva koos planeeritud kanalisatsioonitrassiga ühes kaevikus. Iga planeeritud krundi jaoks tehakse trassis sobivas kohas väljavõte ning lisatakse tarbimise sulgemist võimaldav maakraan. Igal krundil tuleb välja ehitada nõuetekohane veemõõdusõlm<sup>20</sup>.

Nii olemasolevatele kui planeeritud veetrassidele määratakse 2 m ulatusega kaitsevöönd torustiku telgjoonest mõlemale poole.

#### 4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Krundil 1 paikneb loomakliiniku hoone on ühendatud AS Kärdla Veevärk ühiskanalisatsiooni torustikuga. Krundi liitumispunkt paikneb planeeringusalast põhjas, Marise kinnistul. Krundile planeeritud hoonete kanalisatsioonivarustus on võimalik lahendada olemasoleva liitumise baasil.

Kruntide 2-5 kanaliseerimiseks on AS Kärdla Veevärk väljastanud 29.03.2023 tehnilised tingimused nr 2270, mille kohaselt rajatakse Marise kinnistut läbivale PE75 mm survekanalisatsioonitorustikule uus liitumispunkt, millest rajatakse PE63 mm survekanalisatsioonitorustik.

Liitumispunktist kuni kruntideni rajatakse maa-alune surve-trass, mis kulgeb suures osas mööda Talli tee serva koos planeeritud veetrassiga ühes kaevikus. Iga planeeritud krundi jaoks tehakse trassi sobivas kohas väljavõte.

Nii olemasolevatele kui planeeritud kanalisatsioonitrassidele määratakse 2 m ulatusega kaitsevöönd torustiku telgjoonest mõlemale poole.

#### 4.4.4 Juurdepääsuteed

Planeeringuala läbib olemasolev Talli tee, mis on määratud avaliku kasutusega erateeks, mis olemasolevas seisus tagab juurdepääsu Kruntidele 1 ja 2.

Kruntide 3-5 juurdepääsu tagamiseks rajatakse Maneeži kinnistul lõppeva avaliku kasutusega Talli tee lõppu mahasõit ning paralleelselt Maneeži kinnistu piiriga kulgev ca 90 m pikkune juurdepääsutee lõik. Uuele teelõigule avalikku kasutust ei määrata ning juurdepääsuõigus kinnistutele tagatakse servituudiga. Tee kasutamise õigus, osapoolte kohustused seoses tee rajamise ja hooldamisega ning vajadusel tee kasutamise tasu lepatakse kokku kinnistute omanike vahelise notariaalse lepinguga.

---

<sup>20</sup> AS Kärdla Veevärk veemõõdusõlme tehnilised tingimused: <http://www.kvv.ee/doc/VMStehting.doc>

Tee igakordne omanik peab tagama, et iga ligipääsuks kasutatav tee on minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ning piisava kandevõimega, et aastaringelt kanda päästetehnikat ning muud rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne).

## 4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Ehituslikud tingimused määratakse tagamaks, et planeeritud hooned ja ehitised püstitatakse loodusvarade säästva kasutamise põhimõtteid järgides, on konstruktiivselt püsivad, energiasäästlikud ja -tõhusad, ligipääsetavad ning ohutud kasutamiseks nii ehitiste omanikele, valdajatele kui külalistele.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette nähtud ehitiste ehituslike tingimuste eristamist kui need ei tulene seaduslikust alusest.

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest<sup>21</sup> ning määrusest "Nõuded ehitusprojektile"<sup>22</sup>. Hoonete ehitusel tuleb järgida radooniohtutu elamu ehitamise üldnõudeid ning takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

### 4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded:

| Krundi nr | Hoonete liik                                  | Hoone liigitus tuleohutuse järgi  | Hoone tuleohutusklass | Suurim lubatud kõrgus | Suurim lubatud korruselisus <sup>23</sup> |
|-----------|---|---|-----------------------|-----------------------|---|
| 1         | Veterinaar-kliinik                            | IV kasutusviis ( <i>kuni 10 kasutajaga hoone võib võrdsustada oluliste tuleohutusnõuete osas I kasutusviisiga hoonega</i> ) | TP3 (tuldkartev)      | Kuni 9 m              | Kuni 2                                    |
|           | Laohooned                                     | VI kasutusviis  | TP3 (tuldkartev)      | Kuni 9 m              | Kuni 1                                    |
| 2         | Loomapidamishooned                            | VI kasutusviis  | TP3 (tuldkartev)      | Kuni 9 m              | Kuni 1                                    |
|           | ratsutamis- ja võistlusväljaku teenindushoone | IV kasutusviis  | TP3 (tuldkartev)      | Kuni 9 m              | Kuni 2                                    |
| 3         | Eluhooned                                     | I kasutusviis   | TP3 (tuldkartev)      | Kuni 9 m              | Kuni 2                                    |
| 4         | Eluhooned                                     | I kasutusviis   | TP3 (tuldkartev)      | Kuni 9 m              | Kuni 2                                    |

<sup>21</sup> Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

<sup>22</sup> Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/126022021007>

<sup>23</sup> Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2: [https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/1230/2202/1013/Lisa\\_2.pdf](https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf)



|   |           |               |                     |          |        |
|---|-----------|---------------|---------------------|----------|--------|
| 5 | Eluhooned | I kasutusviis | TP3<br>(tuldkartev) | Kuni 9 m | Kuni 2 |
|---|-----------|---------------|---------------------|----------|--------|

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et ühelegi krundile ei projekteerita hoonet, mille ehitisealune pind jääb üle 400 m<sup>2</sup>, millest tulenevalt võib vajadusel ühe krundi siseste hoonete omavaheline kuja jääda tavapärasest minimaalsest 8 m tuleohutuskujast väiksemaks.

Naaberkiinnistutel paiknevate eluhoonete tulelevik teistele ehitistele peab olema takistatud vähemalt 30 minutit.

Kõik eluhooned tuleb varustada vähemalt ühe autonoomse automaatse tulekahjusignalisatsioonianduriga ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur.

Tuleohutuse seaduse § 23 (2) kohaselt peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Lähtuvalt erinevatele hoone liikidele kehtivatest nõuetest on käesolevas detailplaneeringus määratud alljärgnevad tuletõrje veevõtuvõimalused:

- Krundil 1 paikneva loomakliiniku ja sama funktsiooniga uute hoonete nõuetekohane veevõtukoht paikneb teisel pool Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteed (kaugus hoone kaugeimast sissepääsust < 200 m);
- Krundile 1 planeeritud laohoonete nõuetekohane veevõtukoht paikneb teisel pool Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteed (kaugus hoone kaugeimast sissepääsust < 200 m);
- Krundil 2 olevate ja planeeritud hoonetele tuleb rajada kuni 200 m kaugusele nõuetekohane veevõtukoht;
- Kruntidele 3-5 planeeritud eluhoonetele tuleb rajada 200 m (*kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt, siis kuni 400 m*) raadiusesse nõuetekohane veevõtukoht. Juhul kui hoone ehitusprojektis määratakse erinevatele kiinnistutele planeeritud hoonete omavaheliseks kauguseks rohkem kui 40 m, on võimalik ehitise veevõtukohana käsitada teisel pool Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteed paiknevat veevõtukohta (*kaugus planeeritud hoonete kaugeimast sissepääsust ca 600 m*). Veevõtukohta rajamine ei ole kohustuslik ka juhul kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine on tagatud muu tehnilise lahendusega (nt hoonesisene sprinklersüsteem).

Lähim riiklik päästekomando paikneb 3 km kaugusel. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik lisaks veevõtukohta rajamisele ette näha ka muid täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks: näiteks automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutusüsteem jne.

## 4.5.2 Energiakasutus

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata energiatõhususele ja tarbimise säästlikkusele ning lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest.

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoone projekteerimise käigus. Soovituslikult kasutada täies ulatuses või osaliselt maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

## 4.5.3 Loodusvarade kasutus

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada. Lähim olemasolev maardla on Partsi kruusakarjäär (linnulennul ca 6 km kaugusel).

Kõik vajalikud ehitusmaterjalid tuleb planeeritud kruntidele transportida kaugemalt ning tarbida säästlikult.

## 4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. Hiiumaa kirdeosa, sh Kärkla linna lähipiirkond on 2004. aastal välja antud kaardi<sup>24</sup> järgi määratud alaks, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid, kohati võib radoonisisaldus majade siseõhus olla kõrge. 2020. aastal uuendatud kaardi<sup>25</sup> andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m<sup>3</sup>. Radooniohtlikel aladel tuleb esimesel korral soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigud on hoolikalt tihendatud.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele<sup>26</sup> ning standardile<sup>27</sup>.

## 4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused käsitlevad ehitise terviklahenduse raames näiteks ehitise detaile.

Hoonestusaladel tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada eksisteerivat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi. Eelistada looduslikku ehitusviisi, kasutades piirkonnale omaseid materjale ja tehnikaid. Ehitamisel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid.

24 Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: <https://envir.ee/media/1445/download>

25 Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):

<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

26 Radooniohutu elamu: <https://envir.ee/media/3996/download>

27 EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“: <https://www.evs.ee/et/evs-840-2017>

### 4.6.1 Materjalivalik

Planeeritud hoone ning selle ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad olema kaasaegsed. Sama krundi erinevatel hoonetel tuleb kasutada samaseid ehitusmaterjale ja kujunduspõhimõtteid:

- hoone projekteerimisel eelistada naturaalseid ja maapiirkonda sobivaid materjale: puit, kivi, betoon, klaas. Korraga tohib ühe hoone puhul kasutada kuni 3 erinevat materjali. Materjalivalikul tuleb vältida imiteerivate materjalide kasutamist: näiteks plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jne;
- võimalikult suures mahus puidu kasutamine hoone arhitektuuris süvendab hoone eripärasust ja looduslähedust. Õigesti ehitatud ja sademete eest kaitstud puit kestab aastakümneid ja lisab väärikust. Puihoone püstitamisel ei tohi kasutada plastaknaid;
- eelistatud katusekattematerjalid on kivi-, sindel-, laastu-, roo- või õlgkatus. Võimalik on kasutada ka plekki, kuid selle valikul tuleks profiilplekile eelistada miljöösse sobivamat ja ajalooliselt laialt kasutatud valtsplekk katust.

### 4.6.2 Hooned

Hoone kaugust teest või täpset asukohta hoonestusalal detailplaneeringuga ei määrata. Iga hoone asukoht tuleb arhitektil sobitada hoonestusalale nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning piirkonna maastiku väärtus ei kahaneks. Hoone projekteerimisel ja asukoha määramisel tuleb lähtuda hoone asukohas valitsevatest looduslikest tingimustest – ala niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled, kaitset pakkuv kõrghaljastus jne.

Iga hoone asukoht hoonestusalal peab tagama tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse.

- Krundile 1 loomakliiniku laiendamise ning uute hoonete püstitamisel korral tuleb järgida olemasoleva hoone arhitektuurset joont ning materjalikäsitlust. Loomakliiniku poolt vaadates sama krundi hoovialale planeeritud laohoone(d) on tõenäoliselt mahult suuremad ja kõrgemad, kuid nende projekteerimisel võiks aluseks võtta võimalikult palju loomakliinikuga sarnaseid põhimõtteid (nt fasaadiks puitvooder, viilkatus jne)
- Kruntidele 3-5 planeeritud abihoonete korruselisus on kuni 1 ning harja kõrgus kuni 5 meetrit. Üldise reeglina peab abihoone olema krundi põhihoonest nii kõrguselt kui ehitusaluselt pinnalt väiksem;
- uued hooned projekteerida ühe- või kahepoolsete viilkatustega. Katusekalde vahemik 25°...45°. Valitud katusekalded peavad kõikidel ühel krundil paiknevatel hoonetel ja sama hoone erinevates osades olema samad – erinevate kallete kombineerimine on häiriv ja lõhub liigselt selget vormi;
- hoonestuse värvilahenduses eelistada sooje toone, välistada erksavärvilised toonid. Värvitud katusekatte valiku puhul valida eelistatult tumedaid toone: näiteks must, tumehall, tumepruun, tumepunane.

### 4.6.3 Piirded, väikevormid

- Hoonestuse ning hoone ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad olema kaasaegsed;
- krundi või selle osa võib piirata kuni 1,4 m kõrguse piirdeaia või hekiga. Piirde materjalina eelistada puitu (vertikaalne puitlippaed vms) või kivi. Võrkpiiret võib kasutada vaid kruntide vahel koos hekiga, krundi teepoolisel küljel ei ole lubatud vaid võrkpiiret kasutada. Hooneid või hoonestusala ümbritsevat piiret ei pea rajama vaid piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka maastikus hoonete esile toomine ja aiakujunduse rõhutamine. Krundi teepoolne osa või sissepääs (värav) peab olema nii materjalivalikul kui ehituslikult kooskõlas hoone arhitektuuriga.

### 4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs kõikidele planeeringuala kruntidele toimub olemasolevalt kahe-suunaliselt avaliku kasutusega Talli teelt. Kruntide 3-5 juurdepääsu tagamiseks rajatakse Talli tee lõppu mahasõit ning pikendatakse juurdepääsuteed ca 100 m pikkuse lõiguga kuni krundi hooneteni.

Iga krundi sisene juurdepääsutee jääb üldjuhul krundi omanike ja külaliste kasutamiseks ning sellele avalik kasutus ei laiene.

Planeeritud mahasõidud peavad olema piisavalt laiad ja vähemalt 5 m pöörderaadiusega, et seal mahuks lisaks sõiduautodele manööverdama ka jäätmeveok, lumetõrjet teostav sõiduk, päästetehnika jne.

Parkimine lahendatakse iga krundi territooriumil, ühe sõiduauto parkimiskoha minimaalne suurus 2,5 m X 5 m. Parkimiskohtade hulk peab olema piisav nii elaniku, kaubaveo-, teenindus-, küllastajate kui töötajate sõidukitele. Territooriumil toimuvate avalike (spordi)sündmuste korral lahendatakse parkimine igakordselt vastavalt vajadustele ning nendega seotud statsionaarsete parkimiskohtade rajamist esialgu ei planeerita.

| Krundi nr | Normikohane parkimiskohtade arv <sup>28</sup>     | minimaalne | Planeeritud parkimiskohtade arv |
|-----------|---|------------|---------------------------------|
| 1         | 11 (ladu väike-elamute alal)*                     |            | ≥6*                             |
| 2         | 7 (tööstusettevõtte ja ladu väike-elamute alal)** |            | ≥4**                            |
| 3         | 3 (uus elamu väike-elamute alal)                  |            | ≥3                              |
| 4         | 3 (uus elamu väike-elamute alal)                  |            | ≥3                              |
| 5         | 3 (uus elamu väike-elamute alal)                  |            | ≥3                              |

\* Parkimishnormatiivis puudub loomakliinik või võrreldava kasutusotstarbega hoone tüüp. Krundile planeeritud parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks võetud erinevate hoonete orienteeruv samaaegne kasutusintensiivsus ning arvestatud, et planeeritud uued laohooned on pigem kinnistu omaniku vajaduste tarbeks kui et suure küllastajate hulgaga klientidele suunatud.

<sup>28</sup> Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”



\*\* Parkimismormatiivis puudub hoone tüübina loomapidamishoone. Krundile planeeritud parkimiskohtade arvu määramisel on arvestatud orienteeruvat korraga hoones viibivate töötajate hulka.

#### 4.8. Tegevuspõhimõtted maaparandussüsteemi piirkonnas

Planeeringuala paikneb maaparandussüsteemi alal. Kuna muu sihtotstarbega kui maatulundusmaa kuivendamine ei ole maaparandusseaduse mõistes maaparandus, siis peale detailplaneeringu kehtestamist ja planeeringu elluviimist pole enam tegu maaparandusehitisega.

Olemasoleva maaparandusehitise koosseisu kuuluvaid kraave, truupe, jm süsteemi elemente tuleb samaselt senisega säilitada, hooldada ja vajadusel täiendada, kaevetööde käigus lõhutud süsteemi osad tuleb taastada või rajada uus niiskust ümber juhtiv torustik, et tagada planeeringuala ja naaberkinnistute niiskusrežiim.

#### 4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Kogu planeeringualal tagatakse regulaarne hooldus ja heakord. Planeeringuala krundid haljastatakse ning heakorrastatakse ehitusperioodi lõppedes. Hoonete lähiümbrusesse istutatakse kasvukohale ja -tingimustele sobivaid madalaid igihaljaid puid, põõsaid ja vajadusel hekk. Planeeritud elamute lähiümbrusesse rajatakse muru ja sillutatud alad. Uut kõrghaljastust ei tohi rajada hoonele lähemale kui 3 m. Hoonetest kaugemale jäävatel osadel säilitatakse senine maastik, mida hooldatakse vastavalt vajadusele.

Kõrghaljastuse eesmärk on lisaks miljööväärtuse pakkumisele kaitsta erinevaid alasid tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest. Lageraide teostamine kalda piiranguvööndisse jääval metsamaal ei ole lubatud – kõrghaljastusega aladel tuleb puud võimalusel vähemalt 80% ulatuses säilitada ning vajadusel teostada planeeringualale jääva puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused.

Planeeringuala olemasolevad tiigid täidetakse pinnasega ja tihendatakse. Liigniiske pinnase kuivendamiseks tuleb rajada terviklik kraavide süsteem, vajadusel kaasata ühiste kraavide rajamisse ka teised piirkonna kinnistute omanikud. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires või juhtida kraavidesse. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused määratakse hoone ehitusprojekti.

Kinnistutel tekkivate olmejäätmete äraandmine on kohustuslik, teiste jäätmeliikide äraandmine on võimalik ja täiendava tasu eest. Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- erinevad jäätmeliigid tuleb krundil kohapeal sorteerida;
- kõik ehitusjäätmed tuleb toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina osavald). Eehitustegevuse lõppedes tuleb hoonete ümbrus haljastada ja heakorrastada;
- hoonete eesmärgipärasel kasutamisel tekkivad segaolemejäätmed tuleb sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;

- nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel tekkivad pakendijäätmed tuleb koguda ning kas viia pakendijäätmete tasuta kogumiskohta või anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
- veterinaarteenuste osutamisel tekkinud meditsiinijäätmeid tuleb käidelda vastavalt valdkonda reguleerivatele nõuetele.

#### 4.10. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad.

Planeeringuga määratud kujad:

- naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8 m.

#### 4.11. Avaliku juurdepääsu tagamine

Planeeringuala lõunaosa piirneb Nuutri jõega, mille kaldale on määratud 4 m laiune kallasrada, et tagada vaba liikumine Nuutri jõe kaldal. Planeeringuga ei tohi kavandada tegevusi, mis takistaksid veekogu avalikku kasutust ja selle ääres viibimist, sealhulgas selle kaldal liikumist.

Juurdepääs kallasrajale saab toimuda Kärkla-Käina teelt (kaugus planeeringualalt ca 700 m) või Heltermaa-Kärkla-Luidja teelt (kaugus planeeringualast ca 600 m). Detailplaneeringu koostamisel ei nähta vajadust täiendava avaliku kallasrajale juurdepääsu loomise vajadust.

#### 4.12. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Eestis kuulub kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu. Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Turvalise elukeskkonna standard”.

Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja muid tingimusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi juurdepääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusid;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonele ei ole võimalik märkamatuult juurde hiilida – hooneid, õuema või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;

- territooriumi juurdepääsutee ja krundi põhihoone juures on soovituslikult videovalvesüsteem;
- krunt on aastaringelt korrastatud ja haljastatud;
- hoone ukсед on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine lähipiirkonna teiste elanikega, et toimiks parimas mõttes n-ö naabrivalve süsteem.

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

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike objekte ega tegevusi.

Üldised määrangud müra-, vibratsioon-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste tagamiseks:

- juurdepääsuks kasutatav avaliku kasutusega Talli tee on väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürahäiringute leevendamiseks tuleb säilitada või rajada hoonete ümbrusesse hekk või kõrghaljastatud puhveralaid;
- planeeritud hooned ning kõrghaljastus on hoonestusalale võimalik paigutada selliselt, et need ei tekita teineteisele mingeid varje või on ühel krundil paiknevate hoonete varju jääv osa minimaalne. Eluruumide insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid;
- igapärase müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, hoonete ekspluaterimise perioodil eeldatavalt müratase praegusest ei suurene.

Kuna planeeritud tegevuste elluviimisega ei planeerita lageraiet ning säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus looduslike alade osatähtsus, siis võib järeldada, et detailplaneering järgib üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu arengupõhimõtteid ja kasutustingimusi.

#### 4.14. Tegevused Nuutri jõe kalda piiranguvööndis

Planeeringuala lõunaosa piirneb Nuutri jõega, mis koos 10 m laiuse kaldaribaga jõe ääres moodustab keskkonnaregistrisse kantud I kaitsekategooria loomaliigi, euroopa naaritsa (*Mustela lutreola*) elupaiga. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud.

Euroopa naaritsa elupaigaks on erinevad vooluveekogud koos kuni 200 meetri laiuse kaldaribaga. Euroopa naaritsale on sobivaimateks elupaikadeks keskmise suurusega kiirevoolulised jõed, kus leidub piisavalt toitu – kalu, kahepaikseid, koorikloomi ja pisiimetajaid. Euroopa naaritsale sobilikke elupaiku leidub Hiiumaal 40-l suuremal kraavil, ojal või jõel.

Hiiumaa vooluvete elustiku, sh euroopa naaritsa seisundi parandamiseks on võtmetähtsusega tegevus elupaikade ökoloogilise seisundi parandamine. Euroopa naaritsa kaitseks moodustatud püsielupaigad tagavad kõige olulisemate tuumikalade püsimise, kuid naaritsa populatsiooni pikaajalise püsimise tagamiseks on vajalik kõikide Hiiumaa jõgikondade terviklik ja integreeritud haldamine.

Hiiumaale potentsiaalselt tekkida võiv euroopa naaritsa asurkond pole väga suur. Arvatavalt jääb see minimaalse elujõulise asurkonna suuruse lähedale. Seetõttu kujutavad endast suurt ohtu kõikvõimalikud inimtegevused, mis viivad saare kandevõime vähenemisele. Sellisteks tegevusteks on maaparanduslikud ettevõtmised, metsamajandus, arendustegevus ojade kaldavööndite läheduses, vooluvee keskkonda saastav tegevus (näiteks väetiste ja keskkonnamürkide võimalik ülemäärane kasutamine) samuti tegevused, mis mõjutavad kaudselt toidubaasi.

Euroopa naarits on väga tihedalt seotud veekoguga ning enamasti piirdub tema liikumine vaid alla kümne meetri laiuse kaldavööndiga. Seetõttu on oluline, et veekogude ääres kavandatavad tegevused ei takistaks loomade liikumist jões ja selle kallastel.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta eeldatavalt Nuutri jõe elustikku ning seeläbi ka euroopa naaritsa seisundit, kuna planeeringuga ei kavandata tegevusi Nuutri jõele lähemal kui 50 meetrit.

Nuutri jõe kaldani ulatuvate kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada, et veekaitsevööndis (10 m ulatuses veepiirist) on keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta.

#### **4.15. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine**

Planeeringuala juurdepääsuks kasutatav Talli tee alates Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteest kuni planeeringuala naaberkinnistul paikneva maneežini on avalikus kasutuses. Kruntide 3-5 juurdepääsu tagamiseks nähakse ette juurdepääsuservituutide seadmine:

- Maneeži kinnistu – juurdepääsuservituut igakordse Krundi 3, 4 ja 5 kinnistu omaniku kasuks;
- Krunt 3 - juurdepääsuservituut igakordse Krundi 5 kinnistu omaniku kasuks.

Tehnovõrkude talumiseks seatakse servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks. Täpne servituudi ala ning ulatuse vajadus sõltub liitumispunktide ning trasside rajamise asukohast ning selgub projekteerimistöde käigus.

#### **4.16. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav**

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -



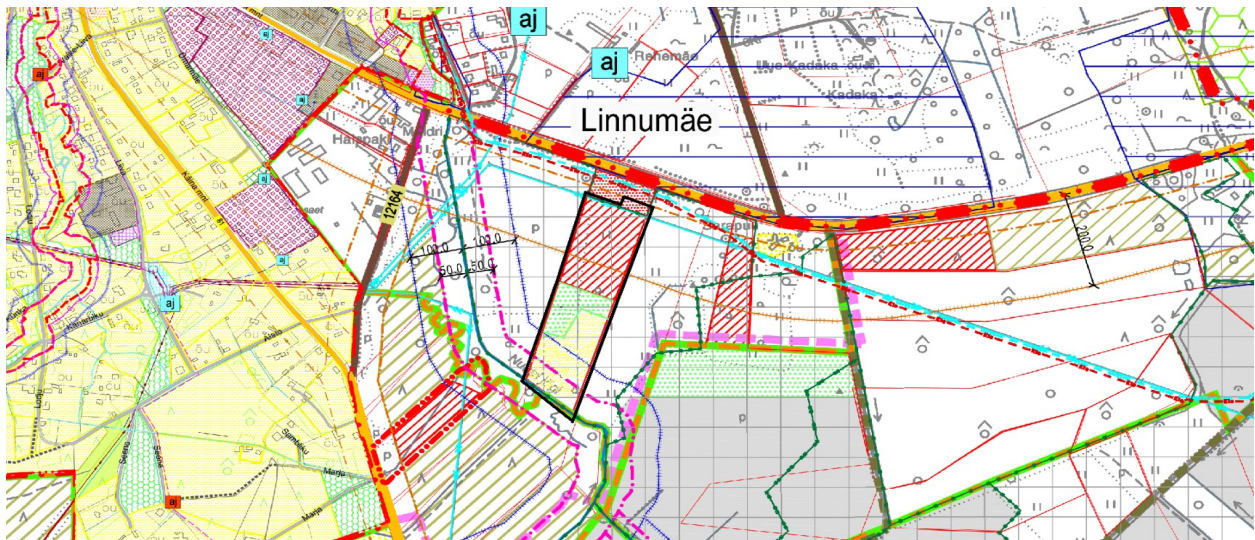
rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Taoliste ehitiste vajaduse või asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur.

Kõik rajatised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada ehitusteatis. Nimetatud rajatised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonestuse tuleohutuskujas.

#### 4.17. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib detailplaneeringu koostamise perioodil Pühalepa valla keskosa üldplaneering. Üldplaneeringuga on planeeringualasse kuuluva Kliiniku kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Planeeringualasse kuuluva Ojapõllu kinnistu maanteepoolsele osale olemasolevast loomakliinikust kuni tallini on üldplaneeringuga määratud perspektiivne kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa, lõunapoolsele osale tallist kuni Nuutri jõeni puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve. Nuutri jõe ehituskeeluvööndisse jäävale maa-alale ei ole maakasutuse juhtotstarvet määratud.

Detailplaneering esitab ettepaneku muuta Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu põhilahendust planeeringuala lõunaosa maakasutuse juhtotstarbe osas ning määrata Kruntide 3-5 aluse maa juhtotstarve elamumaaks.



Joonis 8: Ettepanek Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu põhijoonise muutmiseks

Muudatus võimaldab alale püstitada pereelamud ja neid teenindavad abihooned. Maa-ala juhtotstarbe muutmise on põhjendatud, sest maa-ala on elamuehituseks sobilik, ala arendamisel saab osaliselt ära kasutada olemasolevat avaliku kasutusega juurdepääsuteed ning varasemalt rajatud tehnovõrke. Maa-ala kasutuselevõtt elamualana ei riku looduslikku kooslust, alal ei kasva metsa ega kõrghaljastust, mida peaks arenduste elluviimiseks raadama.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud 4 m laiuse kallasrajaga, et oleks tagatud vaba liikumine Nuutri jõe kaldal. Kuna planeeritud täisehituse maht jääb keskmiselt kuni 5%, siis ei kujuta taoline väiksemahuline arendus olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Planeeritud kruntide rajamisel on tegemist planeeringuala mõjupiirkonnas samase otstarbega maakasutuse lisandumisega ning sellest tulenevalt ei ole piirkonna arenguga vastuolus. Püsielanikkonnaga krundid loovad eelduse ümbritseva maastiku aktiivsemaks hooldamiseks ja seeläbi piirkonna ala väärtuse säilitamiseks ja tõstmiseks.

Planeeritud hoonete püstitamisel heakorrastatakse arendatavad krundid ning korrastatakse niiskusrežiimi tagavad süsteemid. Kavandatud muudatused võimaldavad luua eelduse valda uute elanike ja perede tulekuks, sest Kärddlas ja selle lähipiirkonnas ei ole palju vabu ehitusõigusega ja ehitamiseks sobilikke krunte.

Ühe maa-ala ulatuses üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamise korral ei muudeta üldplaneeringut oluliselt ning üldplaneering säilitab oma eesmärgi ja terviklikkuse ning on elluviidav.

Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata.

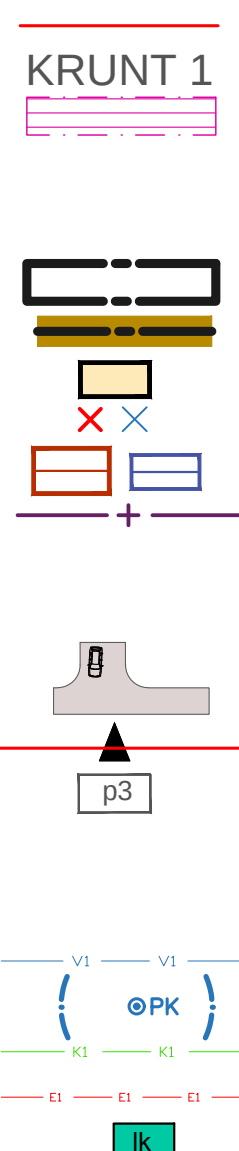


| Krundi kasutamise piirangud ja ehitusnõuded |           |                                  |                              |   |                           |
|---|-----------|----------------------------------|------------------------------|---|---------------------------|
| Olemasolev kinnistu                         | Krundi nr | Planeeritud parkimis-kohtade arv | Minimaalne tulepüsivus-klass | Kehtivad piirangud  | Planeeritud piirangud     |
| Kliiniku, Ojapõllu                          | 1         | ≥6                               | TP3                          | - elektri maakaabli kaitsevöönd (2 m)<br>- ühisveevärgi trassi kaitsevöönd (2 m)<br>- ühiskanalisatsiooni trassi kaitsevöönd (2 m)<br>- avaliku kasutusega eratee (Talli tee)<br>- Paluküla maaparandussüsteem            | - tulemüür või -tõkkesein |
| Ojapõllu                                    | 2         | ≥4                               | TP3                          | - elektri maakaabli kaitsevöönd (2 m)<br>- puurkaevu hooldusala (10 m)<br>- elektri maakaabli kaitsevöönd<br>- avaliku kasutusega eratee (Talli tee)<br>- Paluküla maaparandussüsteem                                     | - puurkaevu hooldusala    |
|   | 3         | ≥3                               | TP3                          | - Nuutri jõe kalda piiranguvöönd (100 m)<br>- Paluküla maaparandussüsteem   | - juurdepääsuvõituit      |
|   | 4         | ≥3                               | TP3                          | - Nuutri jõe kalda piiranguvöönd (100 m)<br>- Nuutri jõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m)<br>- Nuutri jõe kalda kaldariba, kaitsealuse liigi elupaik<br>- Nuutri jõe kalda kallasrada (4 m)<br>- Paluküla maaparandussüsteem |                           |
|   | 5         | ≥3                               | TP3                          | - Nuutri jõe kalda piiranguvöönd (100 m)<br>- Nuutri jõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m)<br>- Nuutri jõe kalda kaldariba, kaitsealuse liigi elupaik<br>- Nuutri jõe kalda kallasrada (4 m)<br>- Paluküla maaparandussüsteem |                           |

| Krundi ehitusõigused |           |                                |                     |                            |   |   |                                     |
|----------------------|-----------|--------------------------------|---------------------|----------------------------|---|---|-------------------------------------|
| Olemasolev kinnistu  | Krundi nr | Krundi kasutamise sihtotstarve | Krundi pindala (ha) | Hoonete suurim lubatud arv | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²) | Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus (m) | Hoonete suurim lubatud korruselisus |
| Kliiniku, Ojapõllu   | 1         | ÜEv 50%, TL 50%                | 0,7                 | 5                          | 1000  | 9   | 2                                   |
| Ojapõllu             | 2         | PS 100%                        | 1,82                | 4                          | 600   | 9   | 2                                   |
|                      | 3         | EP 100%                        | 0,59                | 3                          | 300   | 9   | 2                                   |
|                      | 4         | EP 100%                        | 0,56                | 3                          | 300   | 9   | 2                                   |
|                      | 5         | EP 100%                        | 0,59                | 3                          | 300   | 9   | 2                                   |

| Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused |           |                            |  |   |
|---|-----------|----------------------------|--|---|
| Olemasolev kinnistu                           | Krundi nr | Hoone katuse tüüp ja kalle | Hoone suurim lubatud suletud netopind (m²) | Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded                            |
| Kliiniku, Ojapõllu                            | 1         | viilkatus 25°..45°         | 1200                                       | Kaasaegne arhitektuur, eelistada naturaalseid materjale ja välisfassaadil puitu |
| Ojapõllu                                      | 2         | viilkatus 25°..45°         | 600  | Kaasaegne arhitektuur, eelistada naturaalseid materjale ja välisfassaadil puitu |
|   | 3         | viilkatus 25°..45°         | 450  | Kaasaegne arhitektuur, eelistada naturaalseid materjale ja välisfassaadil puitu |
|   | 4         | viilkatus 25°..45°         | 450  | Kaasaegne arhitektuur, eelistada naturaalseid materjale ja välisfassaadil puitu |
|   | 5         | viilkatus 25°..45°         | 450  | Kaasaegne arhitektuur, eelistada naturaalseid materjale ja välisfassaadil puitu |

PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID



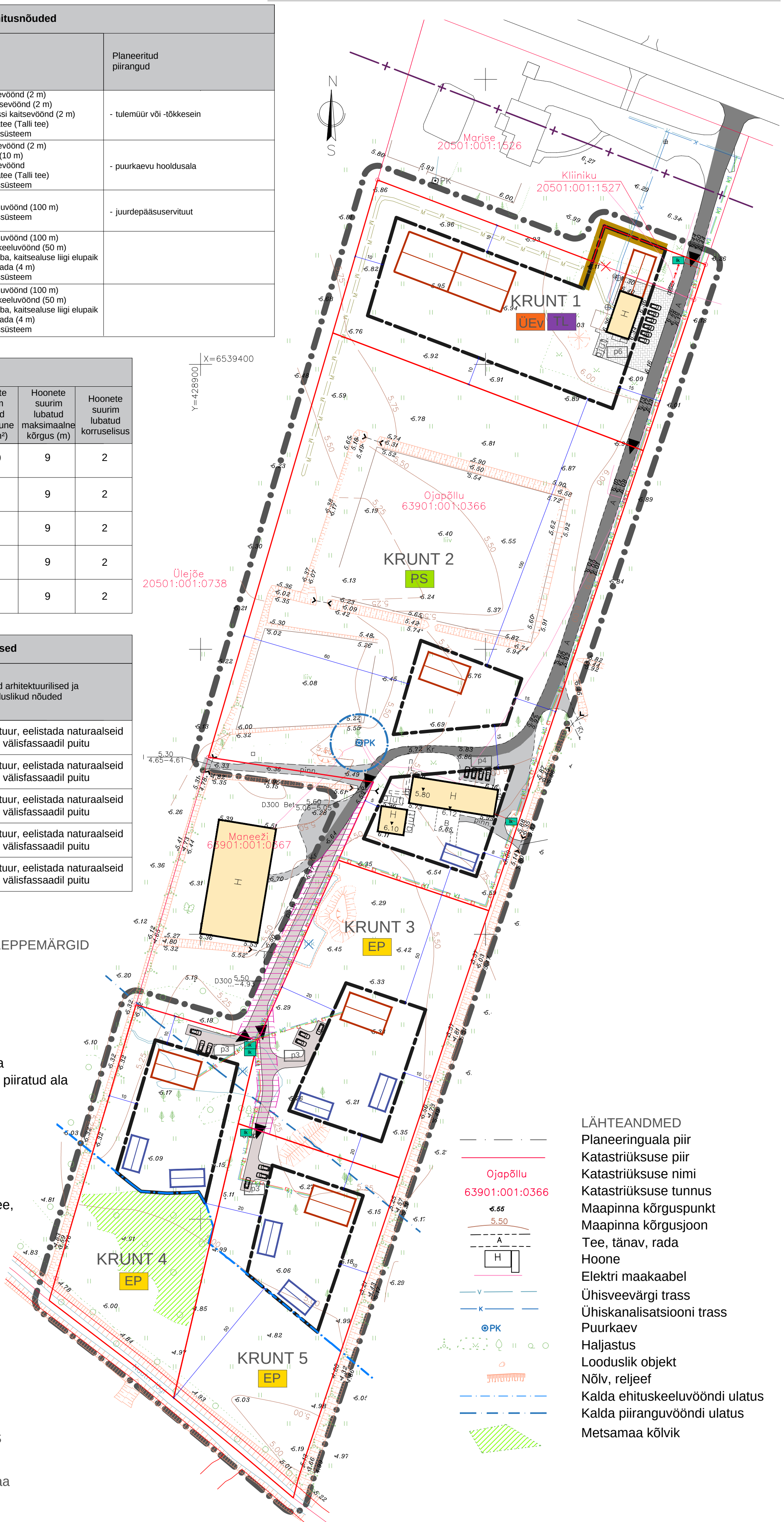
Krundi piir  
Krundi number  
Servituudi määramise vajadus

**HOONED, RAJATISED**  
Krundi maapealne hoonestusala  
Hoonestusala tuletõkkemüüri piiratud ala  
Säilitatav olemasolev hoone  
Likvideeritav objekt  
Planeeritud hoone  
Riigitee kaitsevööndi ulatus

**LIIKLUS, PARKIMINE**  
Juurdepääsu- ja krundisisene tee, parkimiskoht  
Juurdepääs krundile  
Parkimiskohtade arv krundil

**TEHNOVARUSTUS**  
Veetorustik  
Puurkaevu hooldusala  
Kanaliseerimisitorustik  
Madalpinge elektrikaabel  
Maapealne tehnoehitis

**PLANEERITUD MAAKASUTUS**  
EP - üksikelamu maa  
PS - puhke- ja spordirajatise maa  
TL - laohoone maa  
ÜEv - kodu- ja lemmikloomade ravi- ja hoiuasutused



- LÄHTEANDMED**  
Planeeringuala piir  
Katastriüksuse piir  
Katastriüksuse nimi  
Katastriüksuse tunnus  
Maapinna kõrguspunkt  
Maapinna kõrgusjoon  
Tee, tänav, rada  
Hoone  
Elektri maakaabel  
Ühisveevärgi trass  
Ühiskanalisatsiooni trass  
Puurkaev  
Haljastus  
Looduslik objekt  
Nõlv, reljef  
Kalda ehituskeeluvööndi ulatus  
Kalda piiranguvööndi ulatus  
Metsamaa kõlvik



## HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Kärdla

20. oktoober 2022 nr 78

#### **Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Planeerimisseaduse § 4 lg 2<sup>1</sup>, § 124 lg-te 6 ja 10, § 125 lg 2, § 126, § 128 lg-te 1 ja 5, § 142 lg 1 p 1 ning lg-te 2, 4, 5 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3 ja 6 ning § 35 lg-te 3 ja 5 alusel ja arvestades otsuse lisas toodud kaalutlusi ning Keskkonnaameti 05.09.2022 kirjas nr 6-5/22/15373-2 esitatud seisukohta

1. Algatada Hiiumaa vallas Linnumäe külas asuvate Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
4. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pühalepa Osavalla Valitsus (Hiiumaa maakond Hiiumaa vald Tempa küla Vallamaja) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiumaa maakond Hiiumaa vald Kärdla Keskväljak 5a).
5. Anda detailplaneeringu finantseerimise õigus huvitatud isikule.
6. Avaldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 14 päeva jooksul algatamisest Ametlikes Teadaannetes, Hiiumaa valla veebilehel ja ajalehes Hiiumaa Leht ning esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes.
7. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.
8. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda tööajal Pühalepa Osavalla Valitsuses (Vallamaja, Tempa küla, Hiiumaa vald) ja Hiiumaa valla veebilehel.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.



10. 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 kehtestamine või kehtestamata jätmine.



Anu Pielberg  
Hiiumaa Vallavolikogu esimees

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse  
 „Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu  
 algatamine ning keskkonnamõju strateegilise  
 hindamise algatamata jätmise“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Pühalepa valla keskosa üldplaneeringut muutva Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).

### **1. Olemasolev olukord**

1.1. Ojapõllu ja Kliiniku kinnistud asuvad Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Ojapõllu kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, osaliselt perspektiivsel kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal, osaliselt puhke- ja virgestusmaal, ning Kliiniku kinnistu detailplaneeringu kohustusega kaubandus-, teenindus- ja büroofoonete maal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 0,5 ha.

1.2. Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Linnumäe külas asuvaid Ojapõllu (katastritunnus 63901:001:0366, olemasolev sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4,21 ha) ja Kliiniku (katastritunnus 20501:001:1527, olemasolev sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 494 m<sup>2</sup>) kinnistuid. Ojapõllu kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad Ojapõllu kinnistul tall (ehitisregistri kood 120259816), loomakliinik (120833233) ja hobuste väliboksid (220796661). Kliiniku kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb detailplaneeringuala suures osas looduslikust rohumaast (1,99 ha), vähem on haritavat maad (0,84 ha), muud maad 1,03 ha) õuemaad (0,28 ha) ja metsamaad (0,12 ha).

1.3. Maaüksustele juurdepääsuks on avaliku kasutusega eratee (6390488 Talli tee).

1.4. Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Tareste loodusala) ca 2,4 km kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

### **2. Hiiu maakonnaplaneering**

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asuvad Ojapõllu ja Kliiniku kinnistu osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 30).

### **3. Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu muutmise põhjendused**

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringut, muutes puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe elamumaaks.

Maa-ala juhtotstarbe muutmise on põhjendatud, sest Kärkla lähialal paiknev maa-ala on elamuehituseks sobilik, ala arendamisel saab osaliselt ära kasutada olemasolevat avaliku kasutusega juurdepääsuteed ning varasemalt rajatud tehnovõrke. Maa-ala kasutuselevõtt elamualana ei riku looduslikku kooslust, alal ei kasva metsa ega kõrghaljastust, mida peaks raadama. Kuna planeeritud täisehituse maht jääb keskmiselt 5% ringi, siis ei kujuta taoline väiksemahuline arendus olulist negatiivset mõju keskkonnale. Detailplaneeringus arvestatakse 4 m laiuse kallasrajaga, et oleks tagatud vaba liikumine Nuutri jõe kaldal.

### **4. KSH algatamata jätmise põhjendused**

Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta koostatud eelhindangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju, kuna osaliselt jätkatakse senist tegevust, uute elamukruntide moodustamisel arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning planeeritud täisehituse maht on keskmiselt 5%.

Keskkonnaamet on oma 05.09.2022 kirjas nr 6-5/22/15373-2 asunud seisukohale, et eeldatavalt ei kaasne Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu ellu rakendamisega olulist keskkonnamõju, mistõttu KSH algamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Arvestades eeltoodut puudub eeldatavalt vajadus detailplaneeringu KSH algamiseks.

## 5. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal kehtib Pühalepa Vallavalitsuse 28.06.2017 korraldusega nr 201 kehtestatud Ojapõllu maaüksuse detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP16-06).

## 6. Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringuga jaotatakse planeeringuala maaüksused viieks eraldiseisvaks krundiks:

- ligikaudu 0,7 ha suurune krunt, mille hoonestuseks kavandatakse loomakliinik koos laiendusega, kliinikut teenindavad abihooned, loomade varjupaik ning laohoone;
- ligikaudu 1,8 ha suurune krunt, kuhu on kavandatud ratsutamis- ja võistlusväljakut teenindav hoone ja võimalused tallihoone laiendamiseks ning uute abihoonete püstitamiseks;
- kolm ligikaudu 0,56-0,59 ha suurust elamukrunti, millele püstitatakse elamud koos abihoonetega.

## 7. Detailplaneeringu menetlus

7.1. Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 02.08.2022 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Linnumäe külas asuvatel Ojapõllu ja Kliiniku katastriüksustel.

7.2. Põllumajandus- ja Toiduamet on 25.08.2022 kirjas nr 6.2-6/9123-1 andnud oma lähteseisukohad tulenevalt katastriüksusel asuvast Paluküla maaparandussüsteemi ehitisest (maaparandussüsteemi kood/ehitise kood 7116400020010/001).

7.3. Keskkonnaamet on 05.09.2022 kirjas nr 6-5/22/15373-2 esitanud tähelepanekud tulenevalt kaitsealuse loomaliigi elupaigast ja Nuutri jõe ehituskeeluvööndist, millega palub planeeringu koostamisel arvestada.

## 8. 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 algamisest teavitamise ajad, kohad ja isikud.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Lõige 6 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

PlanS § 4 lg 2<sup>1</sup> kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu tellimise ja sama paragrahvi lõike 2 punktis 5 nimetatud mõjude hindamise kulude kandmiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga.

KeHJS § 33 lg 2 p 3 alusel tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhul. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel 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.

Arvestades eeltoodut, on Hiiumaa Vallavolikogule esitatud kehtestamiseks otsuse eelnõu „Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Mai Julge

Pühalepa Osavalla Valitsuse maaspetsialist

## EELHINNANG

### Hiiumaa vallas Linnumäe külas asuvate Ojapõllu ja Kliiniku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Tempa

05. august 2022

#### 1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt Ojapõllu kinnistu hoonestusõiguse omaniku Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Hiiumaa vallas Linnumäe külas moodustada Ojapõllu ja Kliiniku kinnistutest 5 krunti viis krunti, neist kolm elamumaa krunti, üks loomakliiniku krunt ja üks puhke- ja spordirajatiste krunt ning määrata kruntidele ehitusõigused hoonete püstitamiseks. Loomakliiniku krundile kavandatakse hoonestuseks loomakliinik koos laiendusega, kliinikut teenindavad abihooned, loomade varjupaik ning laohoone. Puhke- ja spordirajatiste krundile kavandatakse ratsutamis- ja võistlusväljakut teenindav hoone ja võimalused tallihoone laiendamiseks ning uute abihoonete püstitamiseks. Elamukrundid on kavandatud üldplaneeringuga määratud puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega maale. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringut muutes puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe elamumaaks. Maa-ala juhtotstarbe muutmine on põhjendatud, sest maa-ala on elamuehituseks sobilik, ala arendamisel saab osaliselt ära kasutada olemasolevat avaliku kasutusega juurdepääsuteed ning varasemalt rajatud tehnoörke. Maa-ala kasutuselevõtt elamualana ei riku looduslikku kooslust, alal ei kasva metsa ega kõrghaljastust, mida peaks raadama. Kuna planeeritud täisehituse maht jääb keskmiselt 5% ringi, siis ei kujuta taoline väiksemahuline arendus olulist negatiivset mõju keskkonnale. Detailplaneeringus arvestatakse 4 m laiuse kallasrajaga, et oleks tagatud vaba liikumine Nuutri jõe kaldal.

#### 2. Planeeringuala üldandmed

Planeeringuala hõlmab Ojapõllu (katastritunnus 63901:001:0366, registriosa 620133, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4,21 ha) ja Kliiniku (katastritunnus 20501:001:1527, registriosa 919433, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 494 m<sup>2</sup>) kinnistuid kogu ulatuses. Planeeringuala suurus on 4,26 ha.



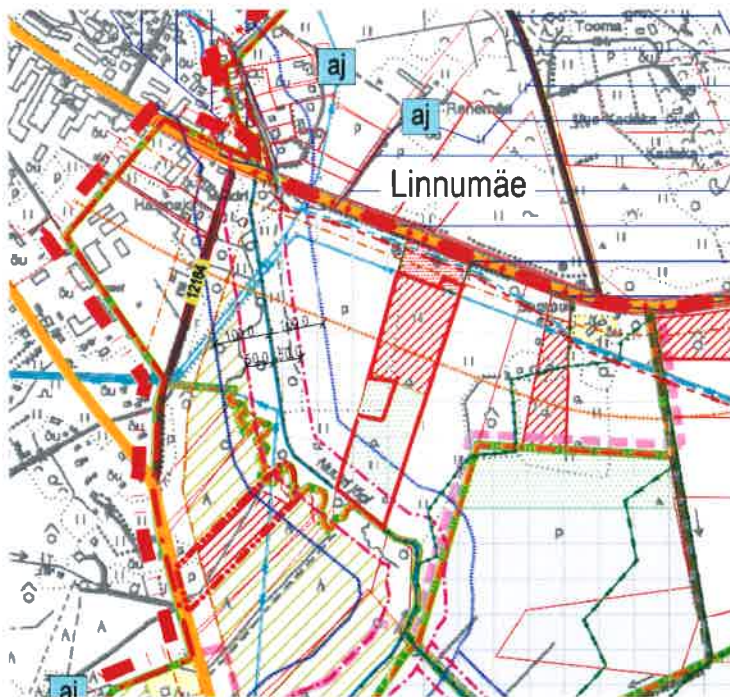


Joonis 1. Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringuala (väljavõte Maa-ameti kaardist).

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala osaliselt väärtuslikule põllumajandusmaale (boniteet 30).

Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu kohaselt asub Ojapõllu kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, osaliselt perspektiivsel kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal, osaliselt puhke- ja virgestusmaal ning Kliiniku kinnistu detailplaneeringu kohustusega kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks detailplaneeringu kohustusega alal 0,5 ha.

Planeeringuala asub väljaspool kaitse- ja hoiualasid. Ojapõllu kinnistule ulatub väikeses osas I kategooria kaitsealuste loomade elupaik. Planeeringuala asub nõrgalt kuni keskmiselt kaitstud põhjaveega maa-alal.



Joonis 2. Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute asukoht Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu kaardil

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, veekogu kallasrada, maaparandushoiuala (Paluküla 7116400020010001), maaparandussüsteemi eesvool üle 25 km<sup>2</sup>

(Nuutri jõgi 71164000200000011M), elektrimaakaabelliin (MKL219194020), puurkaev (PRK0020006).



*Joonis 3. Elektrimaakaabelliini, Nuutri jõe ja maaparandussüsteemi põhjustatud kitsendused planeeringualal (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist).*

Ehitisregistri andmetel paiknevad Ojapõllu kinnistul tall (ehitisregistri kood 120259816), loomakliinik (120833233) ja hobuste väliboksid (220796661). Kliiniku kinnistu on hoonestamata. Maaüksustele juurdepääsuks on avaliku kasutusega eratee (6390488 Talli tee).

### 3. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka.

Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumidest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

### 4. Eelhinnang

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

Ojapõllu ja Kliiniku kinnistud asuvad Linnumäe külas ja on hoonestatud. Ojapõllu kinnistul paiknevad loomakliinik, tall ja hobuste väliboksid. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb detailplaneeringuala suures osas looduslikust rohumaast (1,99 ha), vähem on haritavat maad (0,84 ha), muud maad 1,03 ha) õuemaad (0,28 ha) ja metsamaad (0,12 ha). Haritav maa ja looduslik rohumaad kuuluvad väärtuslike põllumajandusmaade hulka ja olnud seni kasutusel püsirohumaana. Läheduses asuvad põllumajandusmaad on hooldatud Põldudel karjatatakse loomi või niidetakse heina.

#### 4.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme ja energia mahukas, ning lähipiirkonna teised tegevused

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Ojapõllu ja Kliiniku kinnistutest kuni viis krunti moodustamine ja kruntidele

ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse elamukruntidele uued eluhooned, mis ei erine tavapäraest eluhoonetest. Loomakliiniku ja puhke- ja spordirajatiste kruntidel jätkatakse senist tegevust ja määratakse hoonestusalad kliiniku laiendamiseks, kliinikut teenindavatele abihoonetele, loomade varjupaigale ja laohoonele ning ratsutamis- ja võistlusväljakut teenindav hoonele, tallihoone laiendamiseks ja uute abihoonete püstitamiseks.

Lähipiirkonnas asuvad Selveri kaubanduskeskus ja seda ümbritsevad parkimisalad ning tankla, Linnumäe tee äärne elamute rajoon ning sinna kõrvale planeeritud elamukrundid, maneež ning maanteeäärne restoran ning üks elamukrunt. Ehitus- ja arendustegevus linnalähedases piirkonnas võimaldab kasutada olemasolevat maanteed ja kergliiklusteed, juurdepääsuteid ning tehnovõrke. Hoonestamata maade kasutuselevõtt ettevõtlus- või elamupindadena ei oma olulist negatiivset rolli põllumajandusele, ei riku piirkonna miljööd ning on kooskõlas maakonna ja valla arengudokumentidega.

#### **4.3. Tegevuse kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeleke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn**

Uute elamukruntide teke ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Loomakliiniku ja puhke- ja spordirajatiste krundi osas jätkub senine maakasutus laiendatud mahus, mis oluliselt ei suurenda senist vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Müratase võib suureneeda ehitustegevuse käigus, kuid see on ajutine. Edaspidine uute elamu eksploateerimine müratas ei suurenda. Peamiselt suureneb olmejäätmete kogus, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejatele. Tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

#### **4.4. Tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkus**

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

#### **4.5. Tegevusega kaasnev mõju ala väärtusele ja tundlikkusele, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus**

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 30).

Hoonestusalad on planeeritud Ojapõllu kinnistu olemasolevate hoonete lähedusse ning kinnistu lõunaossa, kus rohumaad on juba osaliselt puistaimestikuga kaetud. Kuna hoonestusalade planeerimisel on võetud arvesse maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus toodud soovitusi uute hoonete paigutamist maastikule, arvestatud looduslike tungimusi ja planeeritud täisehituse maht jääb keskmiselt 5% ringi, siis ei kujuta taoline väiksemahuline arendus olulist negatiivset mõju keskkonnale.

#### **4.6. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele ja ranna ja kalda kaitse eesmärkidele**

Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Tareste loodusala) ca 2,4 km kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel ulatub Ojapõllu kinnistule väikeses osas I kategooria kaitsealuste loomade elupaik. Kuna nimetatud elupaik asub kalda ehitiskeeluvööndis ja kavandavad hoonestusalad jäävad väljapoole kalda ehitiskeeluvööndit, a ei kaasne olulist mõju I kategooria kaitsealusele liigi elupaigale ega ka kalda kaitse eesmärkidele.

#### **4.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju**

Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnaelementide mõjutamist, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastumine, oluline jäätmeteke või mürataseme suurenemine. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ja arvestades tänapäevase tehnika võimalustest, suhteliselt väikese tõenäosusega. Kavandatav maastikupildi muutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Kavandatavad krundid vastavad üldplaneeringus kehtestatud minimaalse krundi (0,5 ha) nõudele. Planeeritava tegevusega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju ei kaasne.

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

Planeeringuga kavandatakse senise tegevuse jätkamist ja laiendamist ning uute elamute rajamist, mis ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale. Ehitusperioodil on võimalik, et kinnitamata või paigaldamata ehitusmaterjal võib kukkuda ja kedagi vigastada, kuid taolise õnnetuse vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ja tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

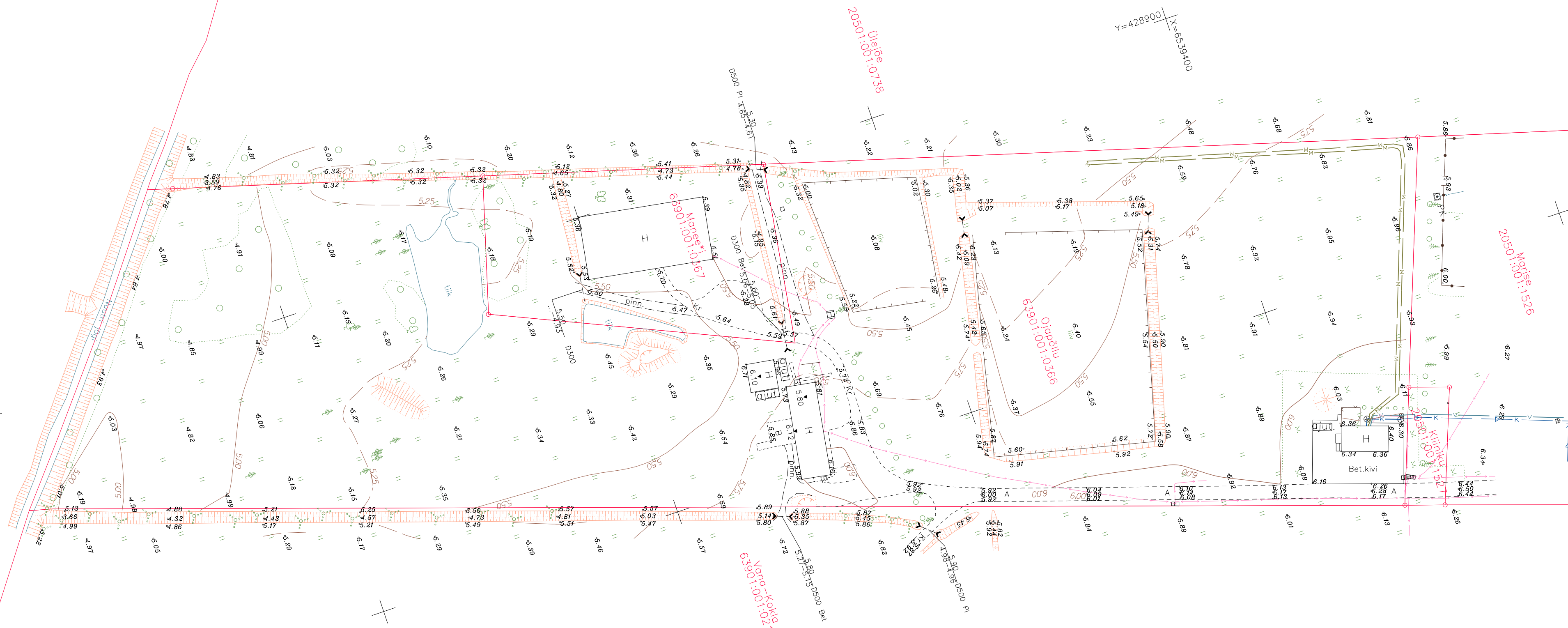
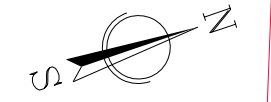
Elamu ja abihoonete kasutamisel on õnnetuste tekkimise võimalus väike ning ei ole suurem tavapärasest.

### **5. Järeldus**

Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna osaliselt jätkatakse senist tegevust, uute elamukruntide moodustamisel arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning planeeritud täisehituse maht on keskmiselt 5%. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne Ojapõllu ja Kliiniku kinnistu detailplaneeringu ellu rakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhinnangu koostas:  
Mai Julge  
maaspetsialist  
[mai.julge@hiiumaa.ee](mailto:mai.julge@hiiumaa.ee)





MÄRKUS: Koordinaadid L-EST'97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis  
 Lähtepunktid: Hades Invest GNSS-võrk  
 HKAR 6540128.37 427406.05 16.76  
 Jooniselt võivad puududa ilma teostusjoonisteta maa-alused trassid  
 Katastriüksuste piirid informatiivsed, Maa-ameti avaandmed 31.01.2022

|   |                             |                       |             |            |
|---|-----------------------------|-----------------------|-------------|------------|
| Objekti nimetus ja aadress<br>Ojapõllu kinnistu<br>Linnumäe küla, Hiiumaa vald<br>Hiiumaa | Jooniste arv                | 1                     | Joonise nr. | AP23_012-1 |
|   | Joonise sisu                | Mõõtkava 1:1000       |             |            |
|   | Maa-ala plaan tehnoorkudega |                       |             |            |
|   | EG/EP 10285050-0001         |                       |             |            |
|   | Mõõtis                      | T.Vikerpuur           | Töö nr.     | AP32_012   |
|   | Joonestas                   | T.Vikerpuur           | Kuupäev     | 27.01.2023 |
|   | Kontrollis                  | Bentley PowerCivl V8i |             |            |

**AP GEODEESIA OÜ**  
 Orjaku, Hiiumaa TEL. +372 6779396; +372 5042248  
 92114 HIUMAA apgeodeesia@apgeodeesia.ee



## 4.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolte kohustused

Planeerimisseaduse § 3 kohaselt kuuluvad planeeringu juurde lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajadusel nende järjekorra kohta. Planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine. Tegevuste järjekorda või sisu võib muuta kui see on mõistlik ja võimalik, ei ole detailplaneeringu põhilahendusega vastuolus ning on kõikide seotud osapooltega kooskõlastatud.

Planeeritud tegevuste elluviimisel ega valminud objektide kasutamisel ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Kahju tekkel peab kahju hüvitama kinnistu omanik, kes kahju põhjustas või kelle tellimisel kahju põhjustatud tegevus toimus.

### 4.1.1 Maakorraldus- ja kinnistutoimingud

Planeeritavate kinnistute jagamiseks ning katastriüksuste moodustamiseks peab planeeringust huvitatud isik, kinnisasja omanik või seaduses sätestatud isik tellima vastavat tegevusluba omavalt maamõõtjalt katastrimõõdistamise. Maamõõtja vastutab tema teostatud mõõdistamise andmete õigsuse ja katastrimõõdistamise seaduslikkuse eest.

#### Osapoolte kohustused:

Planeeritud kinnistute jagamisel eraldiseivateks katastriüksusteks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või kinnisasja omanik.

#### Omandisuhted:

Maakorraldustoimingute teostamise järgselt on võimalik notariaalse toiminguna jagada kinnistu, sõlmida servituudilepped ning teostada võõrandamistoimingud.

### 4.1.2 Projekteerimine

Projekteerimistööde aluseks on käesolev detailplaneering. Vajadusel võib detailplaneeringu täpsustamiseks kohalik omavalitsus välja anda täiendavaid projekteerimistingimusi tagades, et planeeringu terviklahendus projekteerimistingimuste tulemusel ei muutu. Projekteerimistingimustega ei tohi muuta olemuslikku detailplaneeringu planeerimislahendust - täpsustamine eeldab, et üldiselt on kehtestatud planeeringu elluviimine võimalik ja osapooled seda endiselt soovivad.

#### Olulisemad projekteerimistööd:

- avalikult teelt mahasõit ja elamukruntide juurdepääsutee, parkimiskohad;
- hooned;
- tehnovõrgud ja -rajatised.

Kõik projekteerimistööd võib lahendada hoone ehitusprojekti ning selle eriosade koosseisus, või eraldiseisva projektiga.

#### Osapoolte kohustused:

Planeeritud projekteerimistööde teostamiseks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik, kinnisasja omanik või muu seaduses sätestatud isik. Tellija peab järgima, et töö teostaja täidaks tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid ning vajadusel täidaks nende tõendamise kohustust.

Tehnovõrgu ja -rajatise projekteerimisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi.

#### Omandisuhted:

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

### **4.1.3 Ehitamine**

Enne ehitustööde algust tuleb ehitamisest teavitada pädevat asutust (üldjuhul kohalik omavalitsus). Lähtuvalt projekteeritud ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib teatud ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada ehitusteatis.

#### Olulisemad ehitustööd:

- planeeritud Kruntide 3-5 juurdepääsutee rajamine Maneeži kinnistule, krundisisesed juurdepääsuteed, sõidukite parkimiskohad ja manööverdamisalad krundi omaniku/elaniku ning külaliste jaoks;
- planeeritud kruntidele püstitatakse hooned;
- rajatakse krunte teenindavad tsentraalvõrgud ning krundisisesed tehnovõrgud.

#### Osapoolt kohustused:

Planeeritud ehitustööde teostamiseks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik, kinnisasja omanik või muu seaduses sätestatud isik. Tellija peab järgima, et töö teostaja täidaks tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid ning vajadusel täidaks nende tõendamise kohustust.

Tehnovõrgu ja -rajatise rajamisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi.

#### Omandisuhted:

Ehitustööde tulemuse valminud hoone ja krundisisesete rajatiste omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu üldjuhul kinnisasja omanik (v.a. näiteks olukord kui mitme kinnistu omanikud rajavad ühiselt tehnovõrke ja -rajatise). Võrku ühendatud tehnovõrkude ja -rajatiste omanikuks kuni krundi liitumispunktini jääb üldjuhul tehnovõrgu kaudu teenust pakkuv ettevõtte.

## 4.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed

Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ning seire aitavad kaasa planeeringulahenduse elluviimisele parimal võimalikul viisil. Planeeringuga määratud tegevused võivad avaldada mõningast mõju pinnasele, loodusressursside kasutamisele, elurikkusele, välisõhu kvaliteedile, jäätmemajandusele, energiakasutusele ning teistele loodus- ja elukeskkonna aspektidele, kuid need on lokaalsed, minimaalse mõjuga, paljud lühiajalised ning ei oma seetõttu arvestatavat mõju.

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad lokaalsed mõjud ning asjakohastel juhtudel nende seiremeetmed:

- planeeringuala kesk- ja põhjaosas on põhjavesi nõrgalt kaitstud, lõunaosas on põhjavesi suhteliselt kaitstud. Igakordne kinnistu omanik peab kasutama põhjavett säästlikult ning tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;
- regulaarselt tellida olemasoleva puurkaevu vee keemilise seisundi analüüs;
- planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kogu vajaminev materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate materjalide mahte ei ole võimalik detailplaneeringu koostamise raames hinnata, kuid materjalide ning vee kogustesse tuleb suhtuda säästvalt;
- kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jäätmete käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;
- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitamisega ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).

Detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei näe ette majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid sellises mahus, mida oleks võimalik asjakohaselt hinnata.

**Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise  
leping nr 8-4.1/21**

Kärdla

(digitaalallkirja andmise kuupäev)

**Hiiumaa Vallavalitsus** (registrikood 77000424, aadress Keskväljak 5a, 92413 Kärdla linn, Hiiumaa vald, Hiiu maakond) (edaspidi *tellija*), keda esindab vallavanem Hergo Tasuja,

**Dagovet OÜ** (registrikood 12840314, aadress Mere tn 12, 92413, Kärdla linn), keda esindab juhatuse liige Maris Kriggulson (edaspidi *huvitatud isik*),

ja

**AA Arhitektid OÜ** (registrikood 11484739, aadress Telliskivi 60A, 10412 Tallinn), (edaspidi *töövõtja*), keda esindab juhatuse liige Margus Veskimeister,

edaspidi nimetatud eraldi ka *pool* ning koos ja ühiselt *pooled*,

sõlmisid, tuginedes Hiiumaa Vallavolikogu 20.10.2022 otsusele nr 78 „Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, detailplaneeringu koostamise ning finantseerimislepingu (edaspidi *leping*) alljärgnevatel tingimustel.

## **1. Lepingu eesmärk ja ese**

- 1.1. Lepingu eesmärgiks on määrata kindlaks **Linumäe külas asuvate Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute** detailplaneeringu (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20.10.2022 otsusega nr 78) (edaspidi *detailplaneering*) koostamisel ning detailplaneeringu koostamise rahastamisel tellija, huvitatud isiku ja töövõtja vaheline õigussuhe.
- 1.2. Lepinguga tellib tellija töövõtjalt detailplaneeringu koostamise (edaspidi ka *töö*), töövõtja kohustub töö tegema ja huvitatud isik kohustub maksma töövõtjale selle eest tasu.
- 1.3. Töö maht ja tööle kehtestatud nõuded on sätestatud lepingu dokumentides ja töö tegemist reguleerivates õigusaktides. Tööde hulka kuulub ka selliste ülesannete täitmine ja nende tööde tegemine või teenuste osutamine, mis ei ole lepingu dokumentides otseselt nimetatud, kuid mille tegemine on vajalik lepingus ettenähtud tulemuse saavutamiseks.
- 1.4. Detailplaneeringu alana mõistetakse Linumäe külas asuvaid Ojapõllu maatüksust, katastritunnus 63901:001:0366, pindala 4,21 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100% ja Kliiniku maatüksust, katastritunnus 20501:001:1527, pindala 494 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%.

## **2. Lepingu dokumendid**

- 2.1. Termi „leping“ all mõistetakse lepingu tähenduses kõiki lepingu dokumente. Lepingu dokumendid koosnevad lepingust ja lepingu lisadest. Lepingu juurde kuuluvad lepingu sõlmimise ajal järgmised lisad:
  - 2.1.1 Lisa 1 – Hiiumaa Vallavolikogu 20.10.2022 otsus nr 78 „Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos selle lisade ja seletuskirjaga.

## **3. Detailplaneeringu koostamise rahastamine ja töö eest tasumine**

- 3.1. Detailplaneeringu koostamise rahastamist finantseerib täies ulatuses huvitatud isik. Huvitatud isik kohustub tasuma kulud, mis on seotud detailplaneeringu koostamise ja

menetlemisega vastavalt huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahelisele kokkuleppele.

- 3.2. Tasu sisaldab kõiki töövõtja tehtud kulutusi töö tegemisel lepingu raames ja autoritasu.
- 3.3. Makse(d) tasutakse huvitatud isiku poolt detailplaneeringu koostaja arvelduskontole detailplaneeringu koostaja arve alusel.

#### **4. Tellija kohustused ja õigused**

4.1. Tellija on kohustatud:

- 4.1.1. andma töövõtjale üle tellija valduses olevad töö tegemiseks vajalikud andmed ja dokumendid;
- 4.1.2. edastama töövõtjale mistahes informatsiooni, mis tellija parima äranägemise kohaselt võib aidata kaasa tööde kiiremale ja optimaalsemale tegemisele;
- 4.1.3. teavitama töövõtjat viivitamatult asjaoludest, mis võivad takistada tööde nõuetekohast tegemist;
- 4.1.4. tegema koostööd kaasatavate asutuste ja organisatsioonidega, sh lähteandmete kogumine, informatsiooni vahetamine;
- 4.1.5. tegema planeerimisseaduses sätestatud menetlustoimingud;
- 4.1.6. arvestama töövõtja ja huvitatud isiku seaduslikke, mõistlikke ning põhjendatud ettepanekuid detailplaneeringu menetlemisel;
- 4.1.7. võtma vastu lepingu tingimustele ja õigusaktidele vastava töö.

4.2. Tellijal on õigus:

- 4.2.1. anda töövõtjale suuniseid ja teha põhjendatud ettepanekuid töö koostamiseks;
- 4.2.2. mittenoostumisel töövõtja tehtud tööga nõuda ekspertiisi teostamist. Ekspertiisi kulud kannab tellija. Kui tellitud ekspertiisi kohaselt oli töövõtja töö vastuolus kehtivate õigusaktide või hea tava ja praktikaga, on tellijal õigus ekspertiisi maksumus töövõtjalt sisse nõuda. Ekspertiisi teostamise ajaks võib tellija peatada töö koostamise;
- 4.2.3. nõuda töövõtjalt lepingujärgse töö vajalikul tasemel vormistamist ja tellijale üleandmist.

#### **5. Töövõtja kohustused ja õigused**

5.1. Töövõtja on kohustatud:

- 5.1.1. juhinduma töö tegemisel lepingust, kehtivatest projekteerimis- ja ehitusnormidest, heast projekteerimis- ja ehitustavast ning detailplaneeringu koostamist reguleerivatest sätetest;
- 5.1.2. kasutama töö tegemisel vajaliku ja piisava kvalifikatsiooniga tööjõudu, kelle haridus, oskused ja kogemused vastavad planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Tellijal on õigus nõuda alltöövõtjate või kaasatud spetsialistide väljavahetamist töövõtja kulul, kui nimetatud isikud teevad töid mittekohaselt;
- 5.1.3. hankima töö tegemiseks vajalikud avalikult kättesaadavad materjalid;
- 5.1.4. teatama tellijale ja huvitatud isikule koheõigist asjaoludest, mis võivad ohustada töö tegemist lepingu kohaselt;
- 5.1.5. viima sisse tellija või tema poolt volitatud isiku poolt nõutavad muudatused ja parandused;
- 5.1.6. valmistama ette avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamise materjalid, sh kirjad, kutsed, teated jms ning tutvustama tööd avalikel aruteludel ning andma oma pädevuse piires selgitusi;
- 5.1.7. esitama tellijale ja huvitatud isikule kirjalikult oma seisukohad avalikel aruteludel ja avalikel väljapanekutel esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele ning nõustama vajadusel planeeringuvaidluste korral;



- 5.1.8. tagama, et dokumentatsioon võimaldab detailplaneeringut vastu võtta ja kehtestada. Juhul, kui detailplaneeringusse tehakse parandusettepanekuid või avastatakse puudusi, mis takistavad detailplaneeringut kehtestada, kohustub töövõtja sellised puudused kõrvaldama lühima võimaliku ajaga ning selliseid töid ei loeta lisatöödeks;
  - 5.1.9. esitama enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse tegemist tellijale detailplaneeringu koos kõikide lisadega vähemalt 1 (ühes) eksemplaris eesti keeles paber kandjal ja 1 (ühes) eksemplaris identse informatsioonina digitaalsel kujul (pdf ja dwg formaadis ja vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50).
- 5.2. Töövõtjal on õigus:
- 5.2.1. saada tellijalt töö tegemiseks vajalikud andmed ja dokumendid;
  - 5.2.2. saada huvitatult isikult töö eest tasu vastavalt lepingus sätestatud tingimustele;
  - 5.2.3. nõuda huvitatult isikult lepinguga määratud maksetähtaegade rikkumise korral viivist 0,05% tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud kalendripäeva eest, kuid kokku mitte rohkem kui 20% viivitatud summast;
  - 5.2.4. kasutada töö koostamiseks teisi isikuid/alltöövõtjaid, jäädes ise vastutavaks lepingu täitmise eest;
  - 5.2.5. arvestades töövõtja erialaseid teadmisi ja kogemusi, teha tellijale põhjendatud ettepanekuid töö lahenduste osas.

## 6. Huvitatud isiku õigused ja kohustused

### 6.1. Huvitatud isik on kohustatud:

- 6.1.1. maksta töövõtjale tasu töö tegemise eest. Huvitatud isik kohustub kandma ka kõik muud detailplaneeringu koostamisega ja menetlemisega seotud vajalikud kulud, kaasa arvatud vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise kulud ning kohustub need nõudmisel hüvitama tellijale või töövõtjale;
- 6.1.2. tasuma töövõtjale töö eest vastavalt lepingu punktis 3.3. sätestatule;
- 6.1.3. maksta töövõtjale tema nõudel viivist tähtaegselt tasumata summadel 0,05% iga viivitatud kalendripäeva eest, kuid kokku mitte rohkem kui 20% viivitatud summast;
- 6.1.4. sõlmima enne detailplaneeringu kehtestamist tellijaga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks kandmiseks.
- 6.1.5. Juhul, kui detailplaneeringut ei kehtestata, ei hüvitata huvitatud isikule lepingu alusel tasutud summasid ning huvitatud isik on kohustatud tasuma kõik lepingu alusel veel tasumata summad.

### 6.2. Huvitatud isikul on õigus:

- 6.2.1. teha tellijale ettepanekuid seoses detailplaneeringu koostamisega.

## 7. Autoriõigused

- 7.1. Autoriõigused kõigile töö raames loodud teostele lähevad tellijale üle jooksvalt, st kohe pärast iga autoriõiguse mõistes teose mõistele vastava töö osa valmimist, ilma et oleks vajalik vastava töö osa tellijale üleandmine või esitamine. Autoriõigused lähevad üle seadusega lubatud maksimaalses ulatuses. Tasu autoriõiguste eest on hõlmatud töö eest lepingujärgselt makstava tasuga. Samaaegselt autoriõiguste üleminekuga tellijale saab töövõtja automaatselt lihtlitsentsi vastavate teoste kasutamiseks ulatuses, mis on vajalik lepingu edasiseks täitmiseks, sh õiguse vastavate teoste muutmiseks ja reprodutseerimiseks. Töövõtja võib vastavat litsentsi all-litsentsida ainult tema poolt

lepingu täitmisel kasutatavatele isikutele ja ainult ulatuses, mis on vajalik lepingu täitmiseks. Autoriõiguste üleminek jääb kehtima ka juhul, kui leping lõppeb mis tahes põhjusel ennetähtaegselt ja/või ilma töö lõpliku üleandmiseta.

- 7.2. Koos varaliste õiguste eelsätetatud üleminekuga annab töövõtja tellijale jooksvalt ka seadusega lubatud maksimaalse ulatusega tähtajatu ainulitsentsi töö raames loodavatele teostele laienevate isiklike õiguste kasutamiseks territoriaalsete ja ajaliste piiranguteta koos all-litsentside andmise õigusega ning loobub tellija suhtes igasugusest õigusest nõuda vastavate teoste kasutamise lõpetamist. Eelsätetatud litsentsi ja õigusest loobumise tasu on hõlmatud töö eest lepingujärgselt makstava tasuga. Töövõtjal ei ole õigust käesolevas punktis autori isiklike õiguste kasutamiseks tähtajatult sõlmitud litsentsilepingut korraliselt üles öelda.
- 7.3. Töövõtja kohustub tagama, et töö, töö teostamine ega töö kasutamine ei riku kolmandate isikute õigusi, sh autoriõigusi.
- 7.4. Juhul, kui töö, töö teostamine või töö kasutamine rikub kolmandate isikute õigusi, vastutab rikkumise eest töövõtja. Töövõtja kohustub hüvitama kolmandatele isikutele tekitatud kahju ning rahuldama tellija eest kolmandate isikute poolt tellija vastu esitatud kahju hüvitamise nõuded.
- 7.5. Kogu töö käigus loodud ja tekkinud teave ja lahendused, mis ei vasta autoriõiguslikule teose mõistele, on samuti tellija omand alates vastava teabe või lahenduse loomisest või tekkimisest. Tasu teabe ja lahenduste eest on hõlmatud töö eest makstava tasuga.

## **8. Lepingu eseme üleandmine-vastuvõtmine, riisiko ja omandiõiguse üleminek**

- 8.1. Töövõtja kooskõlastab valminud töö tellijaga ja huvitatud isikuga ning annab töö tellijale üle ja tellija võtab töö vastu üleandmise-vastuvõtmise aktide alusel. Tellija esindaja kontrollib enne vastuvõtmist, et töö vastab lepingu tingimustele. Kui töö on kooskõlas lepingu tingimustega, allkirjastavad töö või selle osa üleandmise-vastuvõtmise akti tellija ja töövõtja esindajad, kes on nimetatud lepingu punktides 11.1. ja 11.2. Juhul kui tellija esindaja keeldub valminud tööd vastu võtmast, kohustub töövõtja andma tellijale mõistliku lisaaja töö vastuvõtmiseks. Kui tellija esindaja ei võta ka lisaaja jooksul tööd vastu, loetakse töö tellija poolt vastuvõetuks.
- 8.2. Juhul kui töö üleandmisel-vastuvõtmisel avastatakse puudused (ebakvaliteetsus jms mittevastavus lepingutingimustele), fikseerib tellija esindaja puudused aktis, näidates selles ühtlasi mõistliku aja, et puudused kõrvaldada. Töövõtja tehtud tööd ei võeta vastu ega anta üle enne, kui töövõtja on töös esinenud puudused nõuete järgi ja ettenähtud tähtajaks kõrvaldanud.
- 8.3. Töös esinevad puudused kõrvaldab töövõtja oma kulu ja vahenditega.

## **9. Lepingu tähtaeg, muutmine ja lõpetamine**

- 9.1. Leping jõustub allkirjutamise momendist ja lõpeb poolte vaheliste lepinguliste kohustuste täieliku täitmise korral, poolte kokkuleppel, lepingus ja õigusaktides ettenähtud alustel.
- 9.2. Muudatused ja täiendused käesolevale lepingule kehtivad üksnes siis, kui need on vormistatud kirjalikult ja alla kirjutatud poolte esindajate poolt.
- 9.3. Tellija võib lepingu üles öelda juhul, kui esineb mõni planeerimisseaduse § 129 lg-s 1 sätestatud asjaolu ja tellija otsustab detailplaneeringu koostamise lõpetada.
- 9.4. Tellija ja töövõtja võivad lepingust taganeda võlaõigusseaduses ette nähtud alustel ja korras.
- 9.5. Huvitatud isik võib lepingust taganeda ainult koos tellijaga ühiselt.

## **10. Kontaktisikud**

- 10.1. Tellija kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Mai Julge; [mai.julge@hiiumaa.ee](mailto:mai.julge@hiiumaa.ee); 463 6845
- 10.2. Töövõtja kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Margus Vanameister; [info@aaarhitektid.ee](mailto:info@aaarhitektid.ee); 5621 4955
- 10.3. Huvitatud isiku kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Maris Kriggulson; [sven.kriggulson@hiiumaa.ee](mailto:sven.kriggulson@hiiumaa.ee); 5624 7818

## 11. Lõppsätted

- 11.1. Lepingus reguleerimata küsimused lahendatakse vaidluse korral läbirääkimiste teel ja kui kokkulepet ei õnnestu saavutada, siis lahendatakse vaidlus kohtus.
- 11.2. Käesolev leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte allkirjad:

### **Tellijä**

Hiiumaa Vallavalitsus  
Keskväljak 5a  
Kärdla  
registrikood 77000424

### **Huvitatud isik**

Dagovet OÜ  
Mere tn 12  
Kärdla  
registrikood 12840314

### **Töövõtja**

AA Arhitektid OÜ  
Telliskivi 60A  
Tallinn  
registrikood 11484739

*(allkirjastatud digitaalselt)*

*(allkirjastatud digitaalselt)*

*(allkirjastatud digitaalselt)*

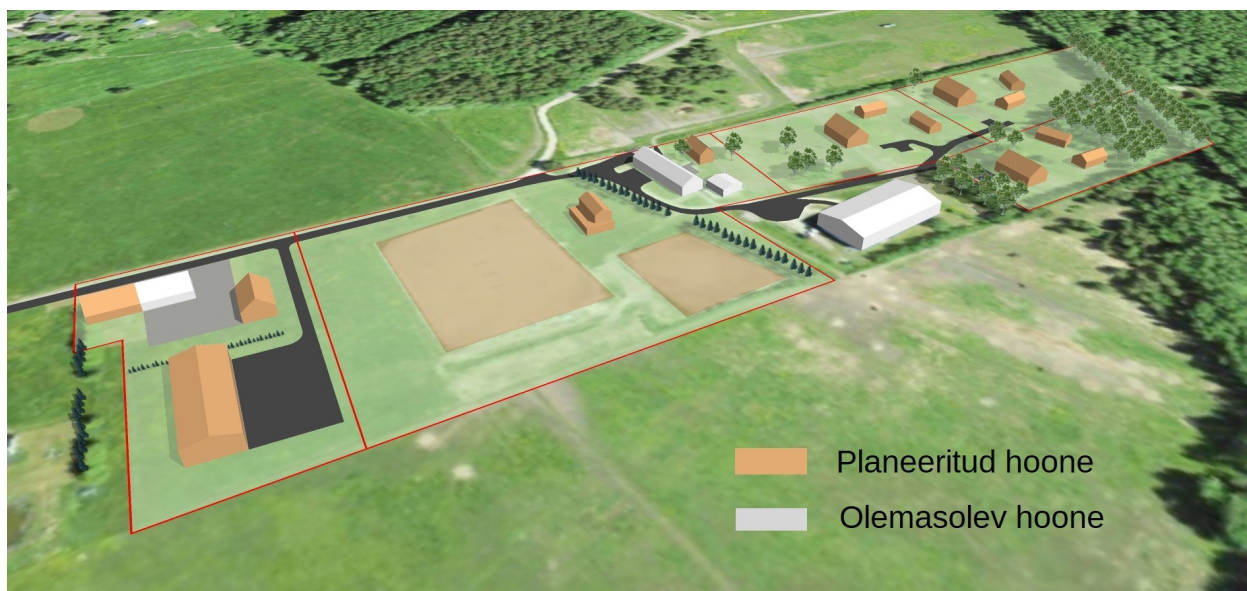
Hergo Tasuja

Maris Kriggulson

Margus Vanameister

## 6.1. Ruumilised illustratsioonid

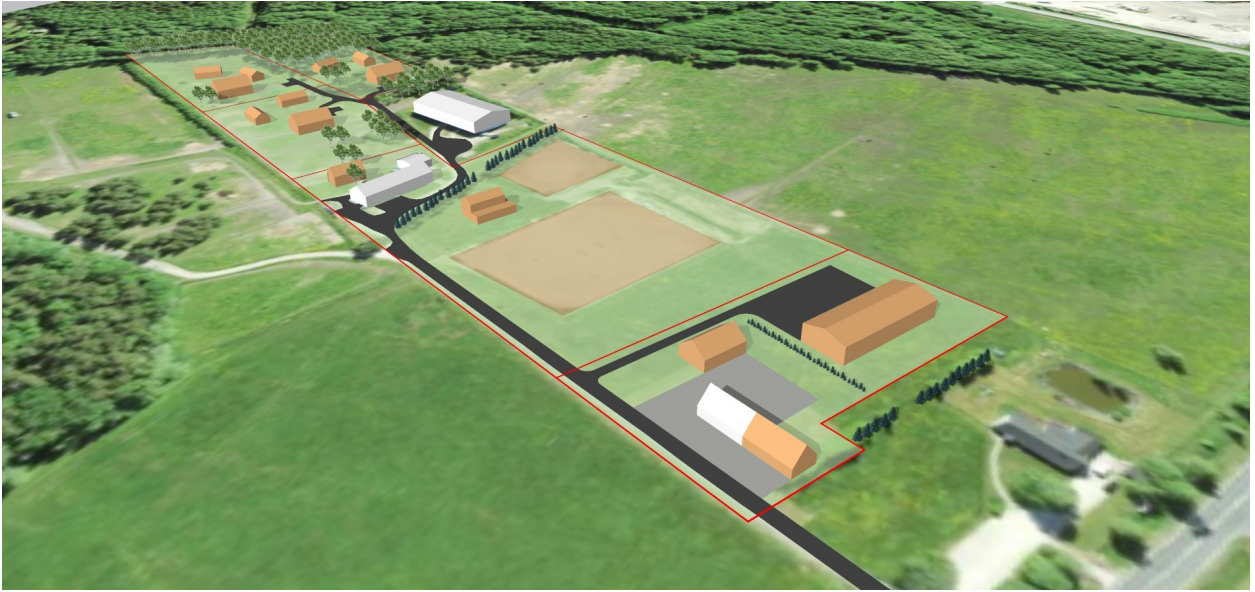
Planeerimisseaduse § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.











## Linnumäe külas asuvate Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad

### 1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 02.08.2022)
- 1.2. Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3. Pühalepa valla keskosa üldplaneering
- 1.4. Põllumajandus- ja Toiduameti 25.08.2022 kiri nr 6.2-6/9123-1
- 1.5. Keskkonnaameti 05.09.2022 kiri nr 6-5/22/15373-2

### 2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Ojapõllu ja Kliiniku katastriüksusi (vt joonis 1).

Planeeringuala andmed:

|  |  |
|--|--|
| Katastritunnused                           | 63901:001:0366 ja 20501:001:1527                             |
| Planeeritavate katastriüksuste suurused    | 4,21 ha ja 494 m <sup>2</sup>                                |
| Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve   | maatulundusmaa 100% ja ärimaa 100%                           |
| Kinnistusraamatu registriosa nr            | 620133 ja 919433   |
| Hoonestus                                  | olemas   |
| Planeeringualal kehtiv detailplaneering    | Ojapõllu   |
| Lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud | Aedniku, Kokla, Nurme, Rehemäe, Hausma-<br>Linnumäe puhkeala |

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



 Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringuala

Planeeringualale juurdepääs toimub mööda avaliku kasutusega erateed (6390488 Talli tee). Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, veekogu kallasrada, maaparandushoiuala (Paluküla 7116400020010001), maaparandussüsteemi eesvool üle 25 km<sup>2</sup> (Nuutri jõgi 71164000200000011M), elektrimaakaabelliin (MKL219194020), puurkaev (PRK0020006).

Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu järgi asub Ojapõllu kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, osaliselt perspektiivsel kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal, osaliselt puhke- ja virgestusmaal ning Kliiniku kinnistu detailplaneeringu kohustusega kaubandus-, teenindus- ja büroohtonete maal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks detailplaneeringu kohustusega alal 0,5 ha.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel ulatub Ojapõllu kinnistule väikeses osas I kategooria kaitsealuste loomade elupaik.

### 3. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on Ojapõllu ja Kliiniku kinnistutest moodustada kuni viis krunti, neist kuni kolm elamumaakrunti, üks loomakliiniku krunt ja üks puhke- ja spordirajatiste krunt, kruntidele ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine, üldplaneeringu muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise osas.

### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

#### 4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Katastriüksuste kuni viieks krundiks jagamisel arvestada üldplaneeringus kehtestatud minimaalse krundi suuruse (0,5 ha) nõuet.

#### 4.2. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel arvestada, et

- elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50% säilitada;
- Nuutri jõe ehituskeeluvöönd laieneb, tulenevalt looduskaitseaduse § 38 lõikest 2, kalda piiranguvööndisse jäävale metsaalale;
- oleks tagatud kuivenduse jätkuv toimimine nii planeeringualal kui ka naaberkinnistutel, järgides selleks Põllumajandus- ja Toiduameti poolt antud soovitusi ja nõudeid.

Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

#### 4.3. Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete, maastikule sobivate hoonete projekteerimiseks. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitiste suurim lubatud kõrgus 9,0 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Suurim lubatud ehitusalune pindala ja krundi täisehituse protsent määrata planeeringuga

#### 4.4. Liikluskorralduse määramine

Juurdepääsud kruntidele lahendada avalikult kasutatavalt erateelt (6390488 Talli tee) ühe mahasõidu kaudu ja servituutide seadmisega teistele kruntidele. Krundile planeerida minimaalselt

vajaminev parkimiskohtade arv. Arvestada asjaoluga, et Nuutri jõgi on avaliku kasutusega veekogu, millel on 4 meetri laiune kallasrada.

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

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga. Elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50% säilitada. Planeeringuga kavandada olemasoleva kuivendussüsteemi edaspidine hooldus, säilimine ning vajadusel täiendamine või ümberehitus, et tagada kuivenduse jätkuv toimimine planeeringualal ja naaberkinnistutel. Nuutri jõeni ulatuvate kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada, et veekaitsevööndis (10 meetri ulatuses veepiirist) on keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

#### 4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

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

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

#### 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. Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjiveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

#### 4.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Vajadusel koostada kitsenduste kaart.

## **5. Detailplaneeringu koostamine**

### 5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Pühalepa Osavalla Valitus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

| Tegevus   | Aeg  |
|---|--|
| Detailplaneeringu algatamine ja töövõtulepingu sõlmimine  | oktoober 2022  |
| Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt   | november<br>2022 -aprill<br>2023                                 |
| Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine osavalla valitsusele ülevaatamiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine | mai-juuni<br>2023 (avalik<br>väljapanek<br>vähemalt 30<br>päeva) |
| Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega   | juuli-august<br>2023   |
| Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine                          | september -<br>november<br>2023 (avalik                          |



|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | väljapanek vähemalt 30 päeva) |
| Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse   | detsember 2023                |
| Riigihalduse ministri poolne detailplaneeringu heakskiitmine   | jaanuar - veebruar 2024       |
| Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid | märts 2024                    |

### 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:

1. Seletuskiri;
2. joonised (asendiplaan, tugiplaani, detailplaani, vajadusel teised erijoonised). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaani koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaneeringu joonisele (geodeetilisele-alusplaanile) peab olema kantud kuivendusvõrk. Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus;
3. ruumiline illustatsioon (visualiseering, mis võimaldab igapäev luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
4. lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated);
5. üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuse ettepanek.

### 5.3. Täiendavad uuringud

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

### 5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu menetluses tehakse koostööd järgnevate asutuste ja võrguvaldajatega:

Rahandusministeerium;

Maaeluministeerium;

Keskkonnaamet;

Põllumajandus- ja Toiduamet;

Päästeameti Lääne Päästkeskus;

Elektrilevi OÜ;

AS Kärkla Veevärk.

Planeeringu menetluses kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute (Marise, Maneeži, Ülejõe, Härjakopli, Ojametsa, Ojakäär, Vana-Kokla) 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.

### 5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile [pyhalepa@hiiumaa.ee](mailto:pyhalepa@hiiumaa.ee) või pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

Detailplaneering kooskõlastatakse:

1. Päästeameti Lääne Päästekeskus;
2. Keskkonnaamet (Nuutri jõgi, I kategooria kaitsealune loomaliik);
3. Põllumajandus- ja Toiduamet (Paluküla maaparandussüsteem);
4. Elektrilevi OÜ.

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab riigihalduse minister.

### 5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavolikogule vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile [pyhalepa@hiiumaa.ee](mailto:pyhalepa@hiiumaa.ee) ja pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

### 5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Vallavolikogu poolt tuleb esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele üks paberkandjal toimik, mis sisaldab ka digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Mai Julge

maaspetsialist

[mai.julge@hiiumaa.ee](mailto:mai.julge@hiiumaa.ee)





KESKKONNAAMET

Liili Eller  
osavallavanem  
Pühalepa Osavalla Valitsus  
pyhalepa@hiiumaa.ee

Teie 09.08.2022 nr 8-4./37-1

Meie 05.09.2022 nr 6-5/22/15373-2

**Seisukohad Linnamäe küla Ojapõllu ja  
Kliiniku kinnistute detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
vajalikkuse kohta**

Austatud osavallavanem

Küsisite Keskkonnaametilt lähteseisukohti Linnamäe küla Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu koostamiseks ja seisukohta<sup>1</sup> detailplaneeringu algatamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkuse kohta.

Hiiumaa vallas Linnamäe külas asuva Ojapõllu<sup>2</sup> ja Kliiniku<sup>3</sup> kinnistute detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevatest kinnistutest moodustada kuni viis krunti (kuni kolm elamumaakrunti, üks loomakliiniku krunt ja üks puhke- ja spordirajatiste krunt), kruntidele ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine. Algatatav detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise osas. Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

**Keskkonnaamet nõustub, et eeldatavalt ei kaasne Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu ellu rakendamisega olulist keskkonnamõju<sup>4</sup>, mistõttu KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Siiski palub Keskkonnaamet planeeringu koostamisel arvestada järgnevalt esitatud tähelepanekutega:**

1. Planeeringualale jääb osaliselt keskkonnaregistrisse kantud I kaitsekategooria loomaliigi, euroopa naaritsa (*Mustela lutreola*) elupaik. Euroopa naaritsa elupaiga moodustab Nuutri jõgi koos 10 m laiuse kaldaribaga jõe ääres. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud<sup>5</sup>.

Euroopa naaritsa elupaigaks on erinevad vooluveekogud koos kuni 200 meetri laiuse kaldaribaga. Euroopa naaritsale on sobivaimateks elupaikadeks keskmise suurusega

<sup>1</sup> Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lg 6 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 6 alusel

<sup>2</sup> katastritunnus 63901:001:0366, sihtotstarve maatulundusmaa 100 %, pindala 4,21 ha

<sup>3</sup> katastritunnus 20501:001:1527, sihtotstarve ärimaa 100 %, pindala 494 m<sup>2</sup>

<sup>4</sup> KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes

<sup>5</sup> Looduskaitse seadus (edaspidi LKS) § 55 lg 6

kiirevoolulised jõed, kus leidub piisavalt toitu – kalu, kahepaikseid, koorikloomi ja pisiimetajaid. Euroopa naaritsale sobilikke elupaiku leidub Hiiumaal 40-l suuremal kraavil, ojal või jõel. Hiiumaa vooluvete elustiku, sh euroopa naaritsa seisundi parandamiseks on võtmetähtsusega tegevus elupaikade ökoloogilise seisundi parandamine.

Euroopa naaritsa kaitseks moodustatud püsielupaigad tagavad vaid kõige olulisemate tuumikalade püsimise, kuid naaritsa populatsiooni pikaajalise püsimise tagamiseks on vajalik kõikide Hiiumaa jõgikondade terviklik ja integreeritud haldamine. Hiiumaale potentsiaalselt tekkida võiv euroopa naaritsa asurkond pole väga suur. Arvatavalt jääb see minimaalse elujõulise asurkonna suuruse lähedale. Seetõttu kujutavad endast suurt ohtu kõikvõimalikud inimtegevused, mis viivad saare kandevõime vähenemisele. Sellisteks tegevusteks on maaparanduslikud ettevõtmised, metsamajandus, arendustegevus ojade kaldavööndite läheduses, vooluvee keskkonda saastav tegevus (näiteks väetiste ja keskkonnamürkide võimalik ülemäärane kasutamine) samuti tegevused, mis mõjutavad kaudselt toidubaasi.<sup>6</sup>

Euroopa naarits on väga tihedalt seotud veekoguga ning enamasti piirdub tema liikumine vaid alla kümne meetri laiuse kaldavööndiga. Seetõttu on oluline, et veekogude ääres kavandatavad tegevused ei takistaks loomade liikumist jões ja selle kallastel.

**Planeeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta eeldatavalt Nuutri jõe elustikku ning seeläbi ka euroopa naaritsa seisundit, kuna planeeringuga ei kavandata tegevusi Nuutri jõele lähemal kui 50 meetrit.**

2. Planeeringuala paikneb osaliselt Nuutri jõe kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Nuutri jõe kalda ehituskeeluvööndi laius on 50 meetrit<sup>7</sup> ning ehituskeeluvööndi laiuse arvestamise lähtejoon on ruumiamdmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir<sup>8</sup>. Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini<sup>9</sup>, mille laius on Nuutri jõel 100 meetrit<sup>10</sup>.

Ojapõllu kinnistul on maakatastri andmetel metsamaa kõlvik 0,12 ha ulatuses. Metsamaast 0,022 ha jääb väljapoole Nuutri jõe 50 m laiust ehituskeeluvööndit, kuid sellele metsamaa osale laieneb tulenevalt looduskaitseaduse § 38 lõikest 2 ehituskeeluvöönd. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.<sup>11</sup>

Esitatud detailplaneeringu eskiislahenduses ei ole arvestatud ehituskeeluvööndi laienemisega piiranguvööndisse jäävale metsamaale ning krundi 4 hoonetusala on kavandatud ainult kuni 50 meetri kauguseni Nuutri jõest. **Palume planeeringu koostamisel arvestada looduskaitseaduse § 38 lõikega 2 ja mitte kavandada hoonetusala Nuutri jõe kalda piiranguvööndisse jäävale metsamaale, kuna metsamaale laieneb kalda ehituskeeluvöönd.**

3. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et Nuutri jõgi on avaliku kasutusega veekogu, millel on 4 meetri laiune kallaras. Planeeringuga ei tohi kavandada tegevusi, mis takistaksid veekogu avalikku kasutust ja selle ääres viibimist, sealhulgas selle kaldal liikumist.

<sup>6</sup> Euroopa naaritsa tegevuskava eelnõu ptk 5.2.3., lk 41

<sup>7</sup> LKS § 38 lg 1 p 4

<sup>8</sup> LKS § 35 lg 2

<sup>9</sup> LKS § 38 lg 2

<sup>10</sup> LKS § 37 lg 1 p 2

<sup>11</sup> LKS § 38 lg 3

4. Nuutri jõeni ulatuvate kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada, et veekaitsevööndis (10 meetri ulatuses veepiirist) on keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta<sup>12</sup>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Helen Manguse  
juhataja  
keskkonnakorralduse büroo

Meeli Kesküla 5345 4246 (looduskasutus)  
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

Ester Pindmaa 5696 6409  
ester.pindmaa@keskkonnaamet.ee

---

<sup>12</sup> Veeseadus § 119 p 2

Hr. Arno Kuusk  
arnokuusk@gmail.com

29.03.2023 nr 2270

## TEHNILISED TINGIMUSED

**Vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimiseks Ojapõllu ja Kliiniku kinnistutele (katastrinumbritega, 63901:001:0366, 20501:001:1527) Linnumäe külas, Hiiumaa vallas.**

### I Veetorustik

1. Joonisel näidatud asukohta rajada liitumispunkt, millele paigaldatakse maakraan Dn40. Olemasolev veetoru on PE 110 mm.
2. Veetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnita asukoha määramise hõlbustamiseks min 1,5mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskaabel. Kaabli otsad tuua kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele - paigaldada märkelint.
3. Välja ehitada nõuetekohane veemõõdusõlm, skeem leitav <http://www.kvv.ee/pdf/Veemds.pdf> ja veemõõdusõlme tehnilised tingimused <http://www.kvv.ee/doc/VMStehing.doc>

### II Kanalisatsioonitorustikud

1. Joonisel näidatud asukohta rajada liitumispunkt. Olemasolev on survekanalisatsioonitorustik, Pe torustik läbimõõduga 75 mm.
2. Projekteerida survekanalisatsioonitorustik Pe 63 mm.

### III Kaped, kaevud ja kaevuluugid

1. Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult ujuvat tüüpi kaevuluuke ja kapesid
2. Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema tihendatud liivaga. Killustik ei tohi kahjustada tihendamisel spindlipikendust.

### IV Kooskõlastamine

1. Projekt kooskõlastada Kärkla Veevärk AS-iga, 1 eks ehitusprojektist anda üle Kärkla Veevärk AS-ile.

### V Ühendamine

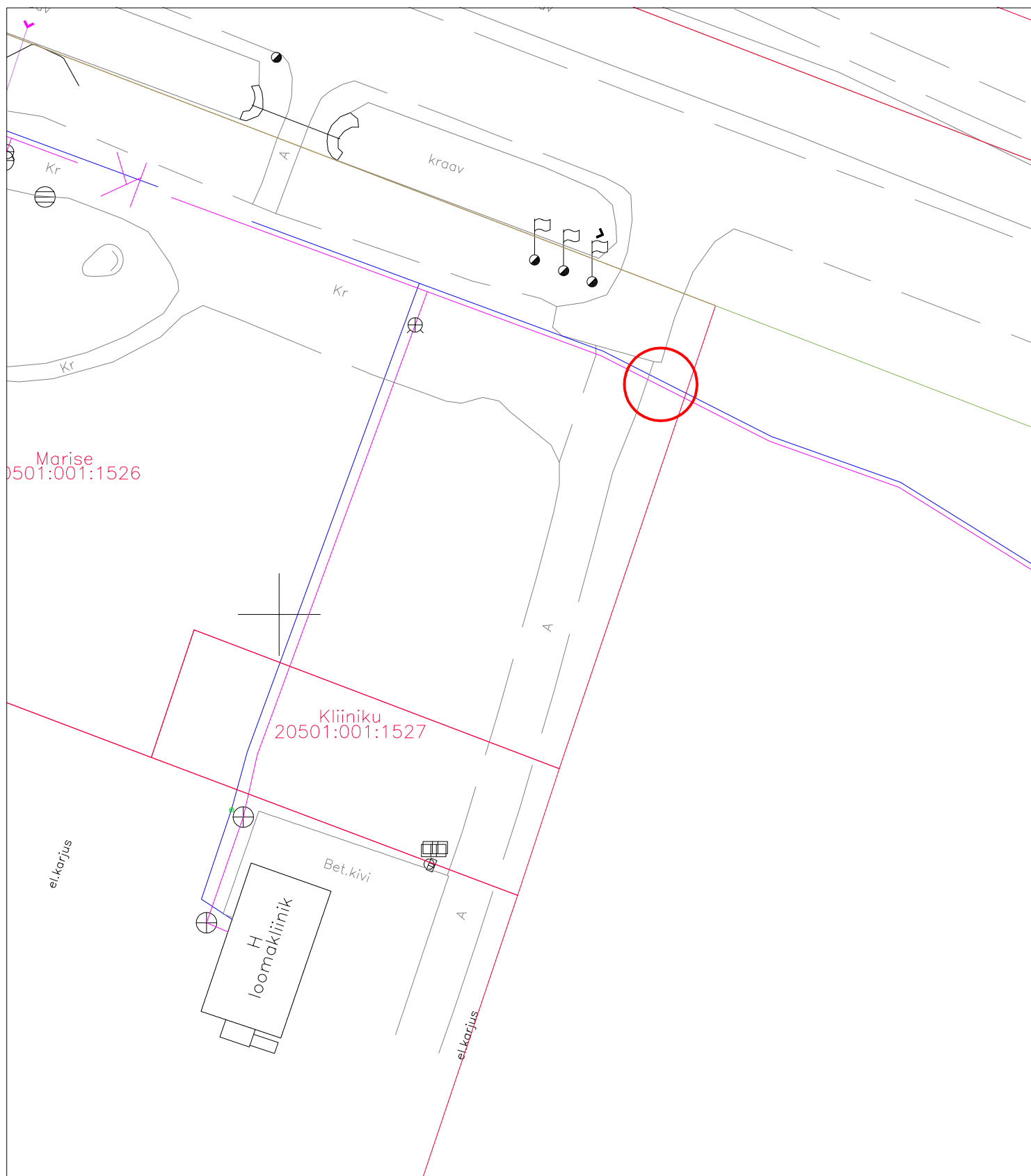
1. Kinnistu ühendatakse Kärkla linna vee- ja kanalisatsioonitorustikuga peale teenuslepingu sõlmimist Kärkla Veevärk AS-iga, milleks:
  - anda üle Kärkla Veevärk AS-ile rajatud torustike teostusjoonised;
  - esitada torustikud ja sõlmed ülevaatuseks ja katsetuseks Kärkla Veevärk AS-ile.

Lisad: skeem 1.





Tehnilised tingimused kehtivad 1 aasta.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Toomas Kattel  
AS Kärkla Veevärk  
juhataja



## TINGMÄRGID

|   |               |   |                                |
|---|---------------|---|--------------------------------|
|   | KINNISTU PIIR |  | OLEMASOLEV KANALISATSIOONITORU |
|  | LIITUMISPUNKT |  | OLEMASOLEV VEETORU             |

Kärda Veevõrk AS

29.03.2023

Asukoht: Marise, Linnumäe küla, Hiiumaa

Joonis: Ojapõllu TT skeem



**TEHNILISED TINGIMUSED 443754****TAOTLUSE ESITAJA**

|                               |  |  |                         |
|-------------------------------|--|--|-------------------------|
| Nimi / ärinimi<br>Kuusk, Arno |  | Isiku- või registrikood<br>38208210236 |                         |
| Kontaktaadress                | Tänav / maja / korter<br>Kärdla, Metsa tn, 35a | Sihtnumber<br>92413                    | Maakond<br>Hiiu maakond |
|                               | Telefon<br>526 7075                            | e-post<br>arnokuusk@gmail.com          |                         |
| Kontaktisik                   | Nimi   |  |                         |
|                               | Telefon  | e-post                                 |                         |

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

|  |             |   |              |
|--|-------------|---|--------------|
| Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress<br>Ojapõllu Linnumäe küla Hiiumaa vald Hiiu maakond |             |   |              |
| Tarbimiskoht   |             | Katastriüksuse number<br>63901:001:0366 |              |
| Minimaalne 1-faasiline lühisvool   |             | Maksimaalne 3-faasiline lühisvool       |              |
| Piirkonna alajaam  | Toitefiider | Jaotusalajaam                           | Jaotusfiider |

**TOOTEVALIK**

|   |
|---|
| Tehnilised tingimused detailplaneeringuks |
|---|

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED**

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Faaside arv<br>3 | Amprite arv<br>200 A |
|------------------|----------------------|

**ELEKTRILEVI TEGEVUSED**

|  |
|--|
| Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. |
|--|

## KLIENDI TEGEVUSED

1. Olemasoleva alajaama Selveri:(Hiiu) fiidri F6 baasil näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektroide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
5. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Enefit Connecti piirkonna elektrivõrgu inseneri poole (Kardo Link, tel. 5884 4354, Kardo.link@enefit.ee).
7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

## TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA

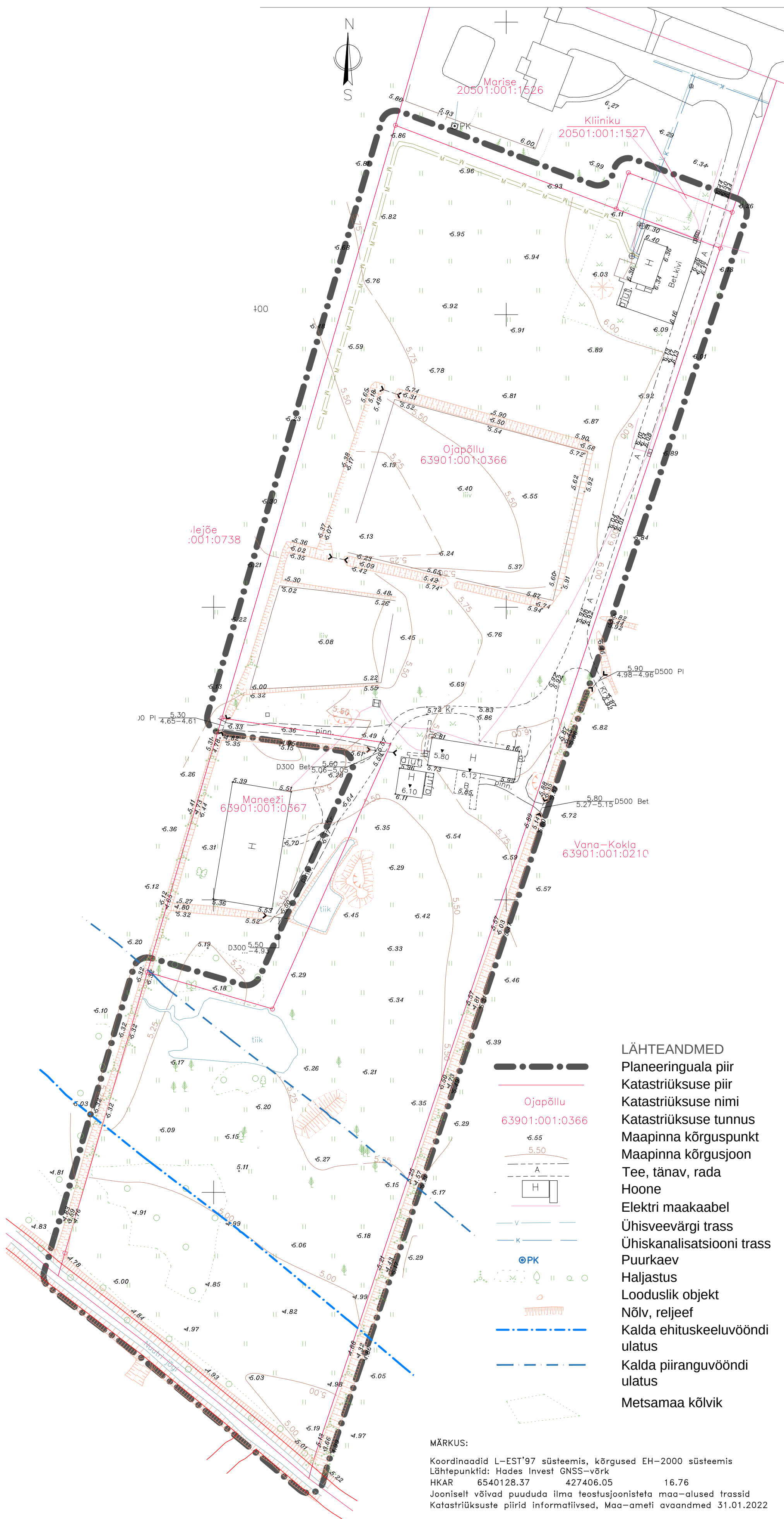
Nimi: Kardo Link

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja

5884 4354 | Kardo.Link@enefit.ee

**Koostatud:** 04.04.2023

**Kehtib kuni:** 04.04.2025



|                                 |                              |               |                        |            |
|---------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------|
| Objekti nimetus ja aadress      | Jooniste arv                 | 1             | Joonise nr.            | AP23_012-1 |
| Ojapõllu kinnistu               | Joonise sisu                 | Mõõtkava      | 1:1000                 |            |
| Linumäe küla, Hiiumaa vald      | Maa-ala plaan tehnovõrkudega |               |                        |            |
| Hiiumaa                         | EG/EP                        | 10285050-0001 |                        |            |
| <b>AP GEODEESIA OÜ</b>          | Mõitis                       | T.Vikerpuur   | Töö nr.                | AP32_012   |
| Orjaku, Hiiumaa                 | Joonestas                    | T.Vikerpuur   | Kuupäev                | 27.01.2023 |
| 92114 HIIUMAA                   | Kontrollis                   |               | Bentley PowerCivil V8i |            |
| TEL: +372 6779396; +372 5042248 | 297*594                      |               |                        |            |
| apgeodesia@apgeodesia.ee        |                              |               |                        |            |

Linumäe küla Ojapõllu ja kliiniku kinnistute detailplaneering Joonis: Tugiplaan  
 Töö nr. DP21-08

Esituskuju mõõtkava: M 1:1000  
 Koostamise aeg: Märts 2023