

Hiiumaa vallas Reheselja külas asuva Loopealse kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid

- 1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 28.11.2023)
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3 Emmaste valla üldplaneering
- 1.4 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 06.12.2023 kiri nr 8-4.1/415

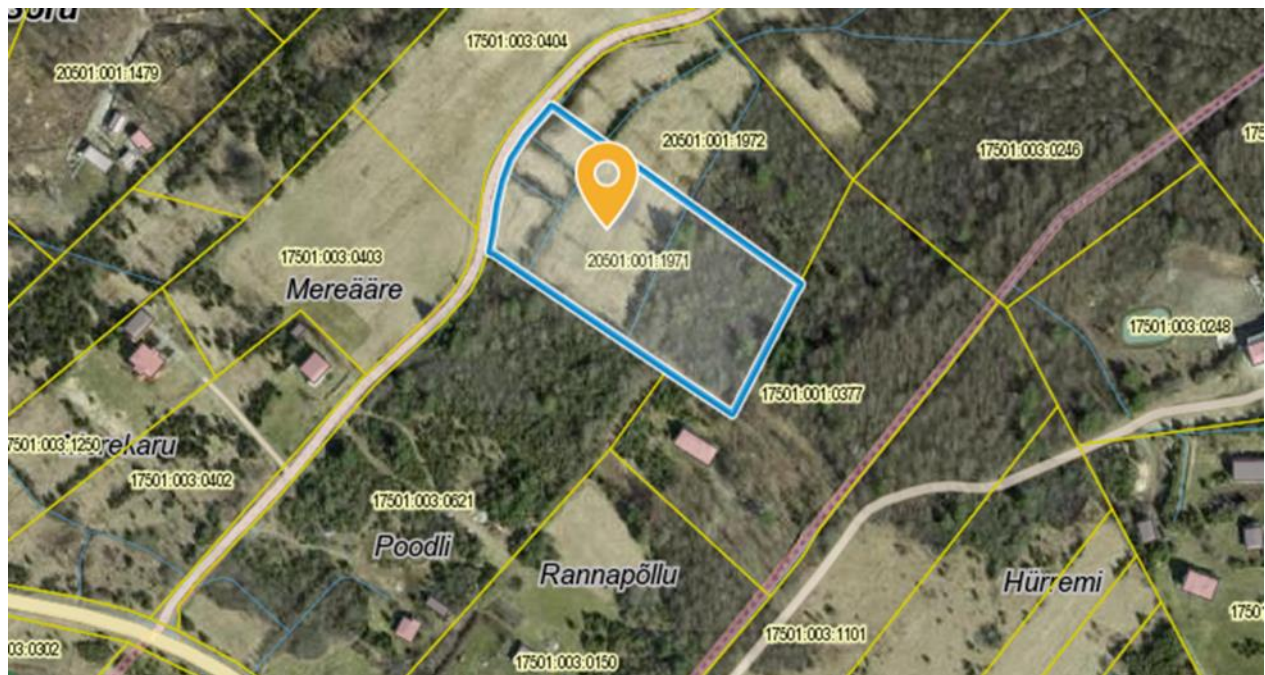
2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Planeeringualana mõistetakse Loopealse kinnistut tervikuna (joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	20501:001:1971
Sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Pindala	10024 m ²
Kinnistusraamatu registriosa nr	907733
Hoonestus:	puudub

Joonis 1 Loopealse kinnistu (planeeringuala) asukoht Maa-ameti ortofotol



Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Sõru-Hindu-Tohvri I klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Kasutustingimused väärtuslikul maastikul: Ala sobib elamu- ja suvilaehituseks, kuid uued hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada.

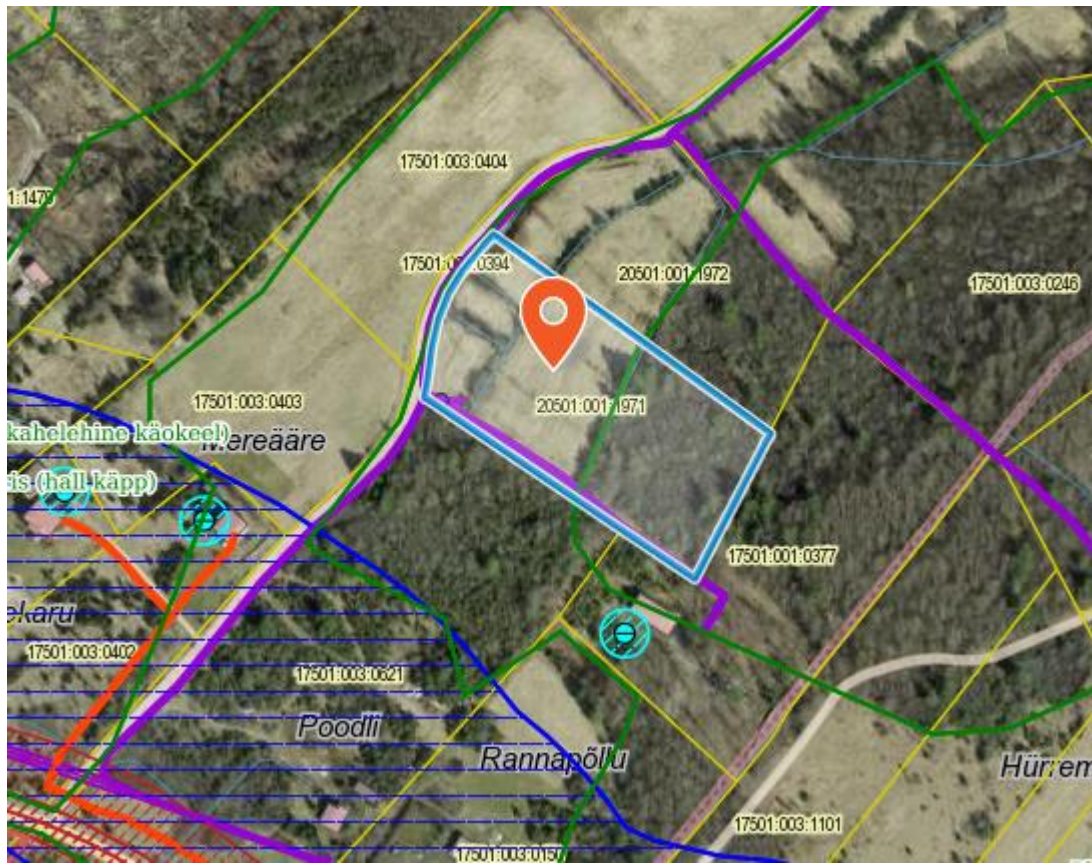
Emmaste valla üldplaneeringu järgi asub Loopealse kinnistu detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha. Ala on hoonestamata. Seal ei ole olnud ajaloolist asustust. Planeeringuala piirneb ühest küljest 1750024 Reheselja vallateega, teistest külgedest erakinnistutega. Planeeringualale kavandatakse juurdepääs 1750024 Reheselja vallateelt. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada. Kõlvikuliselt koosseisult moodustab alast ca 50% looduslik rohumaa, mis on üldplaneeringuga määratud perspektiivseks pereelamumaaks ja ca 50% muu maa (kadastik), mis on üldplaneeringuga määratud kaitsehaljastuse maaks (joonis 2). Maa sihtotstarvet ei muudeta – see jääb 100% maatulusmaaks. Planeeringuga ei muudeta Emmaste valla üldplaneeringut.

Joonis 2 Loopealse kinnistu (planeeringuala) asukoht Emmaste valla üldplaneeringus



Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi asub ala osaliselt elektriliini kaitsevööndis (joonis 3).

Joonis 3 Loopealse kinnistu asukoht Maa-ameti kitsenduste kaardil



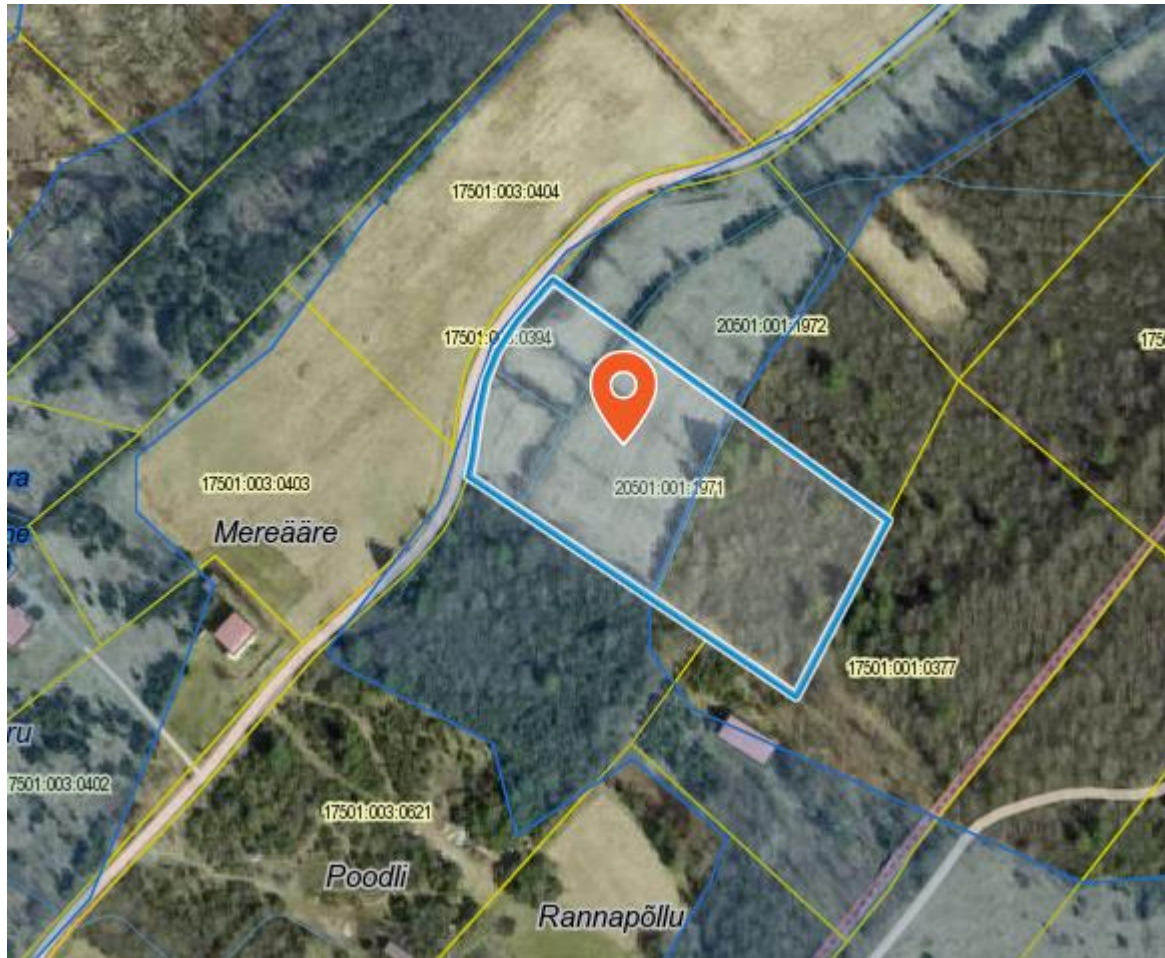
Planeeringuala asub Reheselja külas, kus lähiümbruses asuvad hoonestatud elamumaa kinnistud. Ühe hoonestusala moodustamise tulemusena ei rikuta vaadet ega üldist külamiljööd tänasest eriliselt rohkem. Hoonestatav krunt on võimalik paigutada nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Perspektiivne hoonestusala ei asu ühelgi kaitse- ega hoiualal. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel jääb Loopealse kinnistust ca 50% osale kahe III kaitsekategooria taimeliigi, kahelehine käokeel (*Platanthera bifolia*) ja halli käpa (*Orchis militaris*) kasvukoht (joonis 3). III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kuna planeeringuala asub antud liigi küllalt laialdasel kasvukohal, siis võib eeldada, et kavandatav tegevus seda kasvupaika ei ohusta. Loopealse kinnistu asub Väinamere hoiualast ca 1 km kaugusel. Arvestades Natura 2000 võrgustiku alade asukohti ja kaugust planeeritavast alast, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse ebasoodsat mõju Natura aladele ning seal esinevatele kaitse-eesmärgiks olevatele elupaigatüüpidele ja liikidele.

3. Planeeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ühe elamu ja kuni viie abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramisega ning parkimiskorralduse ja krundile juurdepääsu lahendamine, haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimuste määramine.

Joonis 3 Loopealse kinnistu asukoht kahelehise käokeele ja halli käpa kasvukohal



4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine

Planeeringuga kinnistut ei jagata.

4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määrata hoonestusala ja ehitusõigus ühele elamule ja kuni viiele abihoonele koos peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

4.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- hoonestatavale krundile on lubatud püstitada üks elamu ja kuni 5 abihoonet;
- hoonestuse korruselisus: elamul kuni 2, abihoonetel kuni 1; ehitiste suurim lubatud kõrgus elamul kuni 8 m, abihoonetel kuni 6 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest, hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda hoone energiatõhususe miinimumnõuetest;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;
- suurim lubatud ehitisealune pind ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga;
- hoonete kaugus piirist jätta vähemalt 4 m

4.4. Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs hoonestusalale lahendada 1750024 Reheselja vallateelt. Krundile planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv. Vallateel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse ja kuivenduse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga. 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 ehitisega, paigaldamine teostada üldreeglina maa-aluste kaablitega.

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

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 tuletõrjeveega 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 Emmaste 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 koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning seada tingimused võimalike mõjude leevendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha.

5.2. Detailplaneeringu vormistamine

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

- seletuskiri
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised). 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. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanel määrata tehnovõrkude (elekter, side, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus. Detailplaneeringu joonisele (geo-alusele) peavad olema kantud kraavid, truubid, teed, puhastuslodu, tuletõrje veevõtukoht
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igapäev luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega)
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine	jaanuar 2024
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	veebruar-mai 2024
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste siseseviimine	mai 2024

Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	juuni-juuli 2024
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine	august-september 2024 (avalik väljapanek vähemalt 14 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	oktoober 2024
Planeeringu kehtestamine vallavalitsuse poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	november 2024

5.3. Täiendavad uuringud

Algamisel 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 koostamise korraldaja kavandab tehnovõrkude lahenduse koostöös maa-alal olemasolevate või sinna kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule. Planeeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule.

5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Emmaste Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile emmaste@hiiumaa.ee)

Detailplaneering kooskõlastatakse:

- Päästeameti Lääne Päästkeskus

Planeeringu menetlusse kaasatakse Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Elektrilevi OÜ, Loopealse (20501:001:1971), Pähklivälja (20501:001:1972), Poodli (17501:003:0621), Kernuti (17501:001:0377), Merekalda (17501:003:0403) ja Mereranna (17501:003:0404) kinnistute omanikud.

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paber kandjal ühes eksemplaris. Digitaalselt allkirjastatud failide konteiner

koos kaaskirjaga saata e-posti aadressile emmaste@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja.

5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Vallavalitsuse poolt tuleb esitada Emmaste Osavalla Valitsusele üks paber kandjal toimik, mis sisaldab ka digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Pilvi Post, 462 2445

maaspetsialist

pilvi.post@hiiumaa.ee