

Kassari külas asuva Pirni kinnitu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Pirni kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks (esitatud 08.03.2021);
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering;
- 1.3 Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneering.

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloormustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Pirni katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	36802:003:2260
Planeeritava katastriüksuse suurus	7715 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Kinnistu registriosa nr	363033
Hoonestus	puudub

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



— Pirni kinnistu detailplaneeringuala

Planeeringualale on võimalik juurdepääs kavandada riigimaanteelt 12150 Esiküla-Kassari teelt läbi Keldrimäe maaüksuse (katastritunnus 36802:003:2523).

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel sideehitised maismaal (väline ID 90450927 ja väline ID 904488919), uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvöönd.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Natura 2000 Väinamere loodus- ja linnualale.

Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringu kohaselt jääb Pirni kinnistu detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale, kus maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja üldmaa.

Hiiumaa maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Kassari I klassi väärtuslikul maastikul.

Kärdla Veevärk AS andmetel läbib Pirni maaüksust kanalisatsioonitorustik, mida ei ole märgitud Maa-ameti kitsenduste kaardil.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Pirni kinnistul (katastritunnus 36802:003:2260) ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

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

4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- planeerida hoonestusala võimalikult Pirni kinnistu piiri lõunapoolsesse serva;
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 7,5 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale
- hoone projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest. Suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.3 Liikluskorralduse määramine

Võimalik juurdepääs riigimaanteelt 12150 Esiküla-Kassari teelt läbi Keldrimäe maaüksuse (katastritunnus 36802:003:2523). Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale on vajalik seada servituut.

4.4 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ja hoonestust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

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

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

Veevärk ja kanalisatsioon lahendatakse liitumisega ühisveevärgi ja- kanalisatsiooniga.

4.6 Kujade määramine

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

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadus ja nende ulatus.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Käina Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeeri), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, KSH eelhinnangu koostamine, KSH algatamise vajaduse kaalumine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	aprill 2021
Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise otsustamine Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	mai 2021
Detailplaneeringu koostamine	mai-august 2021
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	september-oktoober 2021
Detailplaneeringu vastu võtmine	november 2021
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	detsember 2021- jaanuar 2022
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	veebruar 2022
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	märts 2022

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

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

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani;

- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igal juhul luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3 Täiendavad uuringud

Kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitseala. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostada topo-geodeetiline mõõdistus maa-aluste trasside välja selgitamiseks. Kui detailplaneeringu menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium
- Maaeluministeerium
- Keskkonnaamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Transpordiamet
- Elektrilevi OÜ
- Kärdla Veevärk AS
- Telia Eesti AS

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

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kaina@hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Hiiumnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald).

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Keskkonnaameti, Päästeameti, Transpordiameti ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kaina@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Hiiumnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald).

5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

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

Lähteseisukohad koostas:

Merilin Kaevandes

maaspetsialist

merilin.kaevandes@hiiumaa.ee