

Kiduspe küla Otsavilla kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 23.08.2024)
- 1.2 Hiiu Maakonnaplaneering
- 1.3 Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“
- 1.4 Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Otsavilla katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus:	39201:001:0424
Planeeritava katastriüksuse suurus:	10 006 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Olemasolevad ehitised:	hoonestamata
Kehtivad detailplaneeringud	Villa kinnistu detailplaneering

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



Planeeringualale on juurdepääs olemasoleva mahasõiduga 12138 Märjakaasiku - Kiduspe - Kõpu teelt, läbides Männiku, Nurme, Villatee kinnistud.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel elektripaigaldise kaitsevöönd, kinnismälestise kaitsevöönd.

Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ kohaselt paikneb kinnistu elamumaa juhtfuktsiooniga alal. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.2.2 on minimaalselt ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi suurus 1 ha. Üldplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvöönd 150 m-ni. Samuti paikneb planeeringuala väärtusliku miljöoga piirkonnas.

Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase Kiduspe küla (II klass) väärtuslikul maastikul. Planeeringuala ei asu Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase rohevõrgustiku alal.

Otsavilla kinnistu ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Otsavilla kinnistu alal kehtib Villa kinnistu detailplaneering, mille eesmärk on kinnistu kruntimine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ning vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

3. Detailplaneeringu eesmärk

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

Huvitatud isiku soov on Otsavilla kinnistule uue detailplaneeringu koostamine, et muuda hoonestusala paiknemist ja suurendada hoonete ehitisalust pinda.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Krundile määratakse hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel lähtutakse krundi suuruselt ja paiknemisest, olemasolevast hoonestusest, planeeritud juurdepääsute paiknemisest ja kehtivatest kitsendustest. Täpne hoonestusala ja asukoht selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- hoonestusala määramisel arvestada keskkonnavalade ja muinsuskaitse kitsendustega,
- lubatud hoonete arv krundil 3 (üks üksikelamu ja kaks abihoonet);
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus üksikelamul 8 m, abihoonetel 6 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;

- suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.3 Liikluskorralduse määramine

Planeeringualale on juurdepääs olemasoleva mahasõiduga 12138 Märjakaasiku - Kiduspe - Kõpu teelt, läbides Männiku, Nurme, Villatee kinnistud.

Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiusega, aastaringselt avatud ja hooldatud, et oleks tagatud päästeasutuste, jäätmeveoki jms vajalike osapoolte juurdepääs. Parkimine tuleb lahendada täies ulatuses planeeritava krundi koosseisus, näha ette vähemalt 2 parkimiskohta.

Täpne juurdepääsutee asukoht selgub detailplaneeringu koostamise käigus koostöös naaberkinnistute omanikega. Planeeringuga esitada teede rajamise kasutamise põhitingimused ja servituutide vajadus.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Säilitada kõrghaljastus vähemalt 70% hetkeolukorrast. Raiete puhul arvestada looduskaitsete kitsendustega. Planeeringuga esitada kavandatava haljastuse rajamise põhimõtted.

Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

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

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

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada Otsavilla kinnistul lokaalselt. Kinnistu paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud kaasaegsetele standarditele vastav väikepuhasti, septik või kinnine kogumismahuti.

4.6 Kujade määramine

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

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada 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 Kõrgessaare Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi: *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	september 2024
Detailplaneeringu algatamine ja Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	oktoober 2024
Detailplaneeringu koostamine	november 2024-jaanuar 2025
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	veebruar -märts 2025
Detailplaneeringu vastu võtmine	aprill 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	mai-juuni 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	august 2025
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	september 2025

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

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
- Keskkonnaamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Muinsuskaitseamet

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse

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

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

Metsavilla	39201:001:0425
Keskvilla	39201:001:0426
Villa	39201:001:0423
Rannavilla	39201:001:0427
Välja	39201:001:0820
Männiku	39201:001:1441
Nurme	39201:001:0288

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Transpordiametiga, Päästeameti, Maa-ametiga, RMK-ga ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee

5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

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

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

planeeringuspetsialist

maiken.lukas@hiiumaa.ee