

Orjaku külas asuva Ristiku maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Ristiku kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks (esitatud 08.04.2021);
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering;
- 1.3 Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneering;
- 1.4 Kassari maastikuhoolduskava.

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloormustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Ristiku katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	20501:001:1458
Planeeritava katastriüksuse suurus	2,15 ha
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Kinnistu registriosa nr	88033
Hoonestus	puudub

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



— Ristiku maaüksuse detailplaneeringuala
Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel maaparandussüsteemi reguleeriv võrk (väline ID 7033030000010001, nimi Uusküla), sideehitised maismaal (väline ID 90450570),

uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd ja III kategooria kaitsealused liigid ja kivitised – Numenius arquata (suurkoovitaja).

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

Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringu kohaselt jääb Ristiku maaüksus soovituslikku ehituspiirkonda, kus maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, suvilate maa ja maatulundusmaa.

Hiiumaakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Kassari I klassi väärtuslikul maastikul ja sealhulgas väärtuslikul põllumaal.

Planeeringualale on võimalik juurdepääs kavandada avalikus kasutuses olevalt Mereküla teelt.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Ristiku maaüksusel (katastritunnus 20501:001:1458) ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni 3 abihoone püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on vähendada ranna- ja kalda ehituskeeluvööndi ulatust Ristiku kinnistul.

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 kinnistu piirile, mis jääb Mereküla tee 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.
- hoonestusala paigutamisel ja ehitiste planeerimisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega. Arvestada Põllumajandus- ja Toiduameti 26.05.2021 kirjas nr 6.2-1/4907-1 toodud tingimuste ja nõuetega.

Suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs Ristiku kinnistule on avalikus kasutuses olevalt Mereküla teelt.

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

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.

Veevärk ja kanalisatsioon lahendatakse Ristiku maaüksusele uue puurkaevu ja omapuhasti koos imbväljaku rajamisega.

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

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimiseseaduses 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 igaühel 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
- Põllumajandusamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Telia Eesti AS

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.

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 Hiiu mnt 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 Hiiu mnt 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