

Tagukülas asuva Otsa maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Otsa kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks (esitatud 03.05.2021);
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering;
- 1.3 Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneering;
- 1.4. Kassari maastikuhoolduskava.

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Otsa katastriüksust (vt joonis 1).

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	36801:001:0767
Planeeritava katastriüksuse suurus	6,01 ha
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Ehitised	elamu-tuulekoda (ehitisregistrikood 115004115) kuur (115004116) kuur (115004117) uus saun (115012227) vana saun (115004118) kuivkäimla (220378267)

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



Otsa maaüksuse detailplaneeringuala

Planeeringualale on juurdepääs riigimaanteelt 12149 Kassari surnuaia teelt.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel elektriõhuliin alla 1 kV (väline tunnus M214122692), elektrimaakaabelliinid (välised tunnused MKL214122692, KKL3012898), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvöönd ja Taguküla sihtkaitsevöönd, ranna või

kalda ehituskeeluvöönd ja III kategooria kaitsealused liigid ja kivitised – veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*). Otsa kinnistu sihtkaitsevööndisse jäävas osas on II kaitsekategooria taimeliikide randsoohein (*Suaeda maritima*), hall soolmalts (*Halimione pedunculata*), randkesakann (*Sagina maritima*) ja peen Jänesekõrv (*Bupleurum tenuissimum*) kasvukohad. Samuti jäävad Taguküla sihtkaitsevööndi territooriumile kaitsealuste linnuliikide mustsaba vigle (*Limosa limosa*) ja niidurüdi (*Calidris alpina schinzii*) pesitsusalad.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Natura 2000 Väinamere loodus- ja linnualale. Otsa maaüksusel asuvad poolloodulike koosluste elupaigatüübid: rannaniit (1630) ja puiskarjamaa (9070).

Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringu kohaselt jääb Otsa maaüksus maatulundusmaa juhtotstarbega maa-alale.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Kassari I klassi väärtuslikul maastikul.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Otsa maaüksusel (katastritunnus 36801:001:0767) ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni viie abihoone püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

Otsa detailplaneeringuga tehakse ettepanek Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks Otsa maaüksusel.

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:

- hoonestusala määramisel arvestada keskkonnavalaste kitsendustega ja planeerida hoonestusala võimalikult suures osas olemasoleva õuealale ja vanale taluasemele;
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 8,5 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

Juurdepääs Otsa kinnistule on riigimaanteelt 12149 Kassari surnuaia teelt.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse 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 vajalikud rajatised, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldatakse üldreeglina maa-aluste kaablitega.

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

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse Otsa maatüksusel lokaalselt.

4.6 Kujade määramine

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

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadus (sh juurdepääsutee servituudid Rannaotsa ja Taguranna kinnistutele) 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 PlanS § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeerija), kes on suuteline täitma PlanS § 4 lg-s 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, KSH eelhindangu koostamine, KSH algatamise vajaduse kaalumine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	mai-juuni 2021
Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise otsustamine Hiiumaa Vallavalitsuses PlanS § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	september-oktoober 2021
Detailplaneeringu koostamine	oktoober-detsember 2021
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	jaanuar-veebruar 2022
Detailplaneeringu vastuvõtmine	märts 2022
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	aprill-mai 2022
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse.	juuni 2022
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid.	juuli 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 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
- Transpordiamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ

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 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