|  |  |
| --- | --- |
|  | Hiiumaa Vallavalitsuse [kuupäev]  korralduse nr [nr]  Lisa |

**Hausma külas asuva Randrähni kinnistu**

**detailplaneeringu lähteseisukohad**

**1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid**

1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 30.10.2023)

1.2. Hiiu maakonnaplaneering

1.3. Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneering

1.4. Transpordiameti …..2023 kiri nr ….

**2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus**

Detailplaneeringu alana mõistetakse Randrähni katastriüksust (vt joonis 1).

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus 63901:001:1400

Planeeritava katastriüksuse suurus 2690 m²

Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%

Kinnistusraamatu registriosa nr 90733

Hoonestus puudub

Lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud Hausma-Linnumäe puhkeala, 63901:001:1300 kinnistu detailplaneering



* Randrähni kinnistu detailplaneeringuala

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

Maaüksusele juurdepääsuks riigimaanteelt (12165 Kärdla-Hausma-Lennujaama tee) on olemasolev pinnastee munitsipaalomandis oleval Röösnametsa kinnistul.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel elektrimaakaabelliin (224374537), avalikult kasutatav tee (12165 Kärdla-Hausma-Lennujaama tee), III kategooria kaitsealused taimed (*Gymnadenia conopsea* (harilik käoraamat), *Epipactis atrorubens* (tumepunane neiuvaip) *Platanthera chlorantha* (rohekas käokeel), *Orchis militaris* (hall käpp)) ning ranna või kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndid. Randrähni kinnistu asub Kärdla lennuvälja lähiümbruse alal.

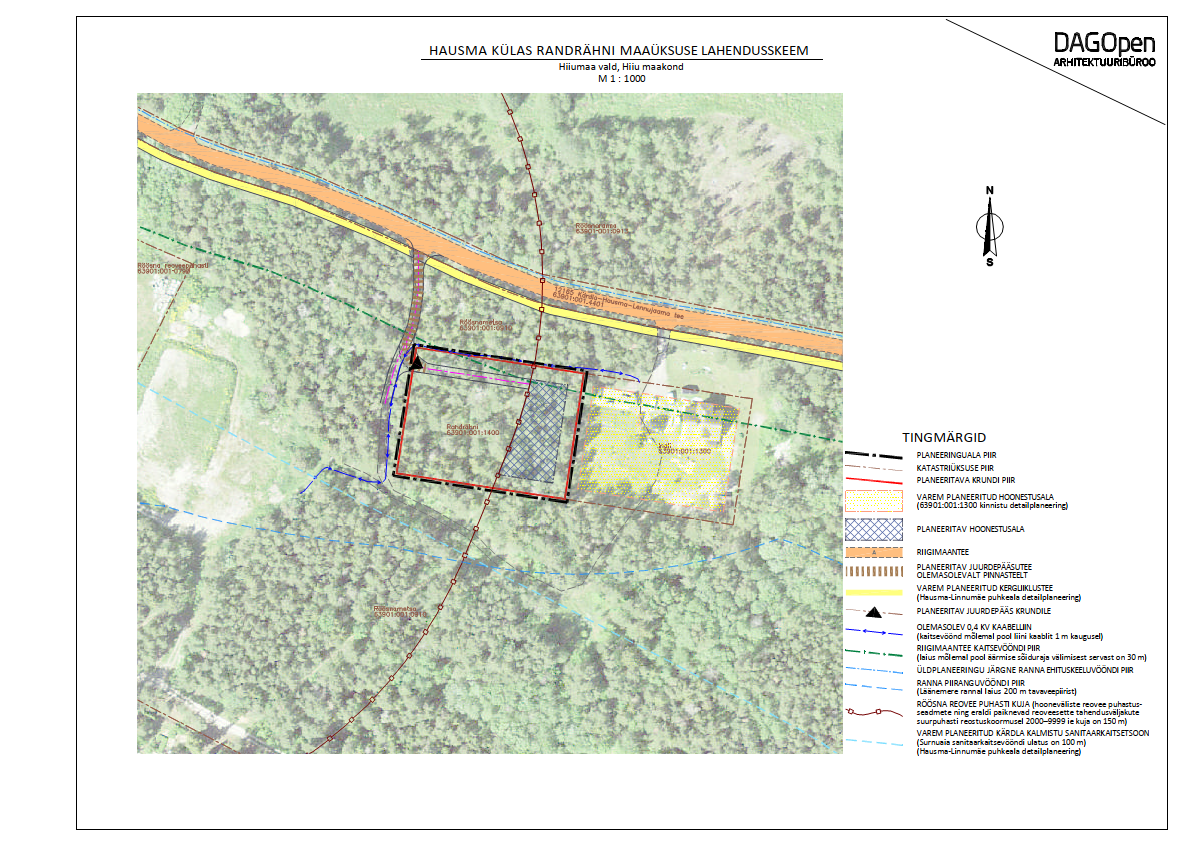
Randrähni katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Randrähni katastriüksus detailplaneeringu kohustusega maal, mis on pere- ja ridaelamumaa 50% ning looduslik haljasmaa 50%, täiendavaid pinnaseuuringuid vajaval alal. Üldplaneeringuga on ehitusõigust omava uue krundi suuruseks Hausma küla sisemaal ja lagedal alal kuni Leemendi kinnistuni 0,5 ha. Üldplaneeringuga on vähendatud ranna ehituskeeluvööndit nii, et see ulatub planeeringuala lähipiirkonnas riigimaanteeni (12165 Kärdla-Hausma-Lennujaama tee).

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi asub planeeringuala väärtuslikul maastikul (II klassi Kärdla – Hausma – Heilo ranniku- ja metsamaastik) ilusa teelõigu läheduses ja lennuvälja kõrguspiirangute alal.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel asub Randrähni kinnistul kogu ulatuses III kategooria kaitsealuste taimede esinemisala.

**3. Planeeringu eesmärk**

Planeeringu eesmärgiks on Randrähni kinnistule ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, hoonetele arhitektuursete tingimuste määramine, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohtade ja vajalike servituutide määramine (joonis 2).



*Joonis 2 Esialgne detailplaneeringu lahendusskeem*

**4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Katastriüksust ei jagata.

4.2. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega, Transpordiameti lähteseisukohtade ning riigimaantee olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

4.3. Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

* hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitiste suurim lubatud kõrgus 9,0 m
* ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest
* hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale
* hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse protsent määrata planeeringuga

4.4. Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs krundile lahendada olemasoleva juurdepääsutee baasi. Kruntidele planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv.

4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga ning riigimaantee lähedusest tingitud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringus kajastada võimalikust prügi ladestuskohast tulenevad nõuded ehituse ettevalmistustööde ja ehitustööde läbiviimiseks. 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 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 liitumisega ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

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 Pühalepa 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 koostamise eeldatav ajakava:

|  |  |
| --- | --- |
| Tegevus | Aeg |
| Detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase halduslepingu sõlmimine | detsember 2023 |
| Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt | jaanuar -juuni 2024 |
| Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine | juuli 2024 |
| Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega | august-september 2024 |
| Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine | oktoober -detsember 2024 (avalik väljapanek vähemalt 14 päeva) |
| Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse | jaanuar 2025 |
| Planeeringu kehtestamine vallavalitsuse poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid | veebruar 2025 |

5.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja Riigihalduse ministri 18.10.2022 määruses nr 47 „Planeeringute andmekogu põhimäärus“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

1. seletuskiri;
2. joonised (asukoha joonis, tugijoonis, põhijoonis, vajadusel teised erijoonised). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asukoha joonis koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Põhijoonis koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Põhijoonisel määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus;
3. ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
4. lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).

5.3. Täiendavad uuringud

Algatamisel 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 menetluses tehakse koostööd järgnevate asutuste ja võrguvaldajatega:

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

Päästeameti Lääne Päästekeskus

Transpordiamet

Elektrilevi OÜ

AS Kärdla Veevärk

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute (Ingli, Röösnametsa, Röösna reoveepuhasti) 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

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa[@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@pyhalepa.hiiumaa.ee)

Detailplaneering kooskõlastatakse:

1. Päästeameti Lääne Päästekeskus
2. Transpordiamet
3. Elektrilevi OÜ

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Hiiumaa Vallavalitsus.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa[@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@pyhalepa.hiiumaa.ee) ja pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa).

5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

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

Lähteseisukohad koostas:

Mai Julge

maaspetsialist

mai.julge@hiiumaa.ee