

Reg. nr. 10058058  
MTR – EP10058058-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba  
E 15/2002

Tellija: **HIIU JORN OÜ**  
Registrikood: 10894694  
Pärdi, Poama küla 92259,  
Hiiumaa vald, Hiiu maakond  
Esindaja: Jaanus Pauklin, juhatuse liige

Töö nr. 22 - 18

Detailplaneeringu algatamise korraldus:  
31. märts 2021. a. nr. 175  
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:  
..... 2024. a. nr. ....  
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:  
..... 2024. a. nr. ....

## SAARELEPA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Poama küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Saarelepa maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets  
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, detsember 2023. a.

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa .....	4
1.2	Lähtesituatsioon .....	4
1.3	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus .....	5
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....	7
1.5	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed .....	8
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded .....	8
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad .....	9
1.8	Tehnovõrkude lahendus .....	9
1.9	Tehnovõrkude koridorid .....	11
1.10	Tulekaitse abinõud .....	11
1.11	Keskonnakaitsenõuded .....	12
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus .....	13
1.13	Piirkonna turvalisus .....	14
1.14	Planeeringu realiseerimine .....	14

## 2. JOONISED

2.1	Asukoha joonis .....	M 1 : 10 000	17
2.2	Tugijoonis .....	M 1 : 1000	18
2.3	Kruntimise joonis .....	M 1 : 2000	19
2.4	Põhijoonis .....	M 1 : 1000	20

## 3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast .....	22
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon .....	24
3.3	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 31. märts 2021. a. nr. 175 „Saarelepa maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.“ .....	25
	Lisa „Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Saarelepa maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“ .....	26
3.4	Hiiumaa Vallavalitsuse 07. aprill 2021. a. kodulehe väljavõte „Poama külas Saarelepa kinnistu detailplaneeringu algatamine.“ .....	31
3.5	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 07. aprill 2021. a. nr. 8-3/15-1 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“ .....	32
3.6	Elektrilevi OÜ 31. august 2021. a. „Tehnilised tingimused 386744.“ .....	33
3.7	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 01. detsember 2023. a. „Saarelepa DP eskiislahendus (Poama k. Hiiumaa v. Hiiu mk).“ .....	35

## 4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info .....	36
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina .....	36

## 5. KOOSKÕLASTUSED

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri .....	38
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel .....	39

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

#### 1.1.1 Detailplaneeringu planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Poama külas asuva Saarelepa maaüksust, katastritunnusega 39201:002:0104, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5.14 ha ja registriosia nr. 711933.

#### 1.1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

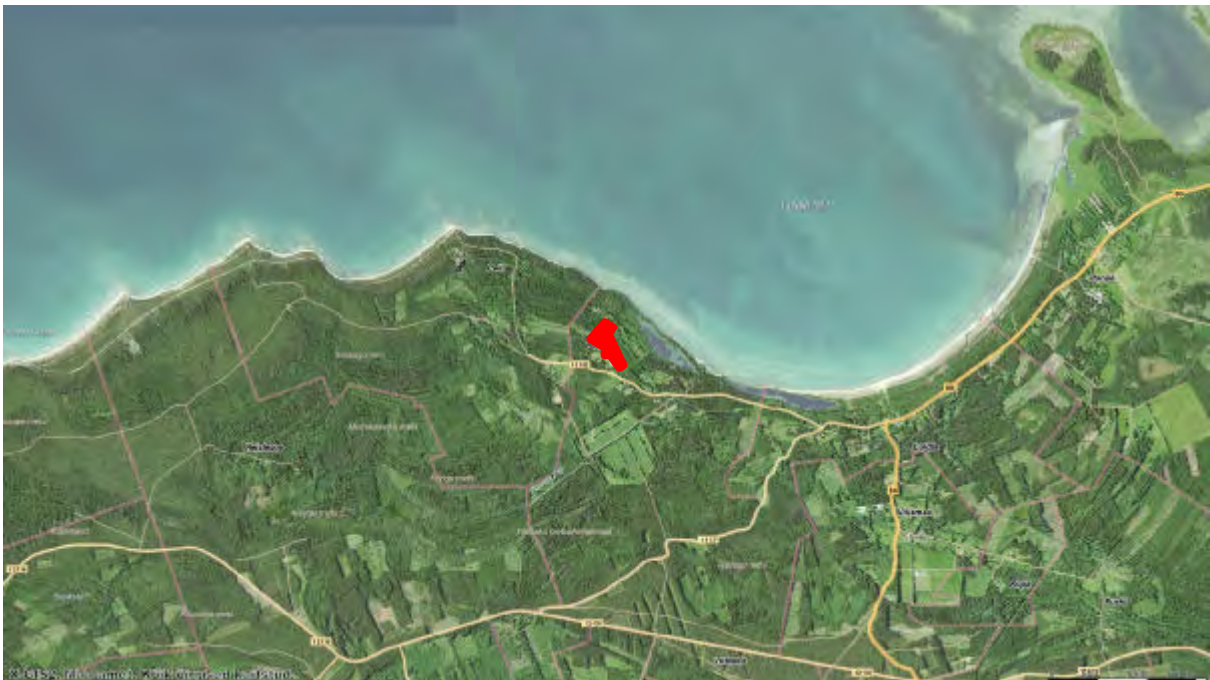
Planeeringu eesmärgiks on jagada Saarelepa maaüksus üheks ärimaa ja üheks maatulundusmaa krundiks ning määrata kruntidele ehitusõigus hoonete rajamiseks. Samuti ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

## 1.2 LÄHTESITUATSIOON

### 1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehitusseadustik<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
5. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
6. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5).
7. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr. 9).
8. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 31. märts 2021. a. nr. 175 „Saarelepa maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.“  
Lisa „Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Saarelepa maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“
9. Elektrilevi OÜ 31. august 2021. a. „Tehnilised tingimused 386744.“
10. Hadwest OÜ poolt 10. mai 2021. a. koostatud " Saarelepa kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaan M 1 : 500, töö nr. T-21-154.
11. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

### 1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, november 2023)

Saarelepa maaüksus asub Poama külas hajusalt asustatud piirkonnas. Maaüksus on valdavalt kaetud metsamaaga, mille põhjapoolsel osal on teostatud lageraie. Maaüksuse lõuna osa on kaetud osalise rohumaaga, kus on püstitatud ehitusloa kohustuseta väikeehitised.

Maaüksus piirneb kirdest Jaanuse maaüksusega (tunnus 39201:002:0930, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2.49 ha), idast ja kagust Simuna maaüksusega (tunnus 39201:002:1811, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16.33 ha), lõunaedelast Tõnise maaüksusega (tunnus 39201:002:0103, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 18547 m<sup>2</sup>), edelast Metsa maaüksusega (tunnus 39201:002:2791, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 10.69 ha) ja loodest Roogaia maaüksusega (tunnus 39201:002:0179, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7.75 ha).

Maa-ameti andmetel on Saarelepa maaüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel: looduslik rohumaa 0.61 ha, metsamaa 4.26 ha ja muu maa 0.27 ha.

Saarelepa maaüksus on hoonestatud, maaüksusele on rajatud õigusliku aluseta seitse ehitisteatise kohustuslikku hoonet ja kaks alla 20 m<sup>2</sup> väikehoonet. Piirnevad Tõnise, Metsa ja Roogaia maaüksused on samuti hoonestatud.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi põhjustavad Saarelepa maaüksusel kitsendusi: 0,4 kV elektrimaakaabelliin ja elektripaigaldise kaitsevöönd. Kaitsevööndites teostatavad tegevused tuleb kooskõlastada vastavate ametiasutustega.

Planeeringualal ei asu kaitse- ega hoiualal, samuti ei kuulu Natura 2000 võrgustiku aladele. Lähim kaitseala (Kõpu looduskaitseala, registrikood KLO1000570) asub ca 0,26 km kaugusel loode suunal, mille tõttu eeldatav mõju kaitsealale puudub. Samuti ei paikne planeeringuala ühelgi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega. Keskkonnaregistri andmetel ei ole maa-alal tõenäosus II ja III kaitsekategooria liikide esinemiseks.

Planeeringuala ei asu Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustiku alal.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi on planeeringualal määratud elamuehituse reservmaa juhtotstarve. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimiseseaduse § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

### 1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

#### 1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- 0,4 kV elektri maakaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m).

#### 1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Juurdepääsuks Positsioon 1 krundile on Simuna ja Tõnise maaüksustele planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus juurdepääsuteed kasutava Positsioon 1 krundi kasuks.
5. Juurdepääsuks Positsioon 2 krundile on Simuna ja Tõnise maaüksustele ning Positsioon 1 krundile planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus juurdepääsuteed kasutava Positsioon 2 krundi kasuks.
6. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
7. Maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimismõistetest, tuleohutusnõuetest.

### 1.3 ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS

Saarelepa maaüksus asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud maaüksus detailplaneeringu kohustusega maastikul, üldplaneeringu järgse elamuehituse reservmaa juhtotstarbega maal. Maaüksus asub hajusalt asustatud piirkonnas, vahetult kompaktselt asustatud piirkonna kõrval, aga on kujunemas kompaktselt asustatud piirkonnaks - nõutud suvitus piirkonna tõttu, mis tingib piirkonnas uute suvemajade ehituse. Piirkonna hoonestuse moodustavad suures osas aastaringsete elanike kodud kui ka suvemajad. Planeeritava alal kultuuripärandit ei esine ning intensiivset maakasutust ei toimu.

Hiiu valla Kõrgessaare osavallas on kompaktselt hoonestusega alad piirkonnad, kus lähestikku on vähemalt 10 põhihoonet (elamut ja nende juurde kuuluvat üle 60 m<sup>2</sup> abihoonet, tootmishoonet, ärihoonet jms), kruntidega, mille suurus on alla 2 ha. Taolisi uusi kompaktselt hoonestusega alasid ja ka uusi tiheasustusalasid ei lubata rajada ranna aladele.

Nõuded hoonete välimusele ja ehitusõiguse täpsele ulatusele tuleb detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määrata detailplaneeringus, arvestades nii Kõrgessaare valla üldplaneeringus kui ka siinses teemaplaneeringus toodud

reegleid. Detailplaneeringus tuleb määrata nii lubatav maa-pealsete, kui ka maa-aluste korruste arv. Kui seda ei ole määratud ei ole maa-aluste korruste rajamine lubatud.

Kõigi Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavaldade ehitatavate hoonete ja rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete ja rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärasest. Selle tagamiseks tuleb:

- detailplaneeringu algatamise taotlemisel Hiiumaa Vallavalitsusele esitada planeerida soovitava ala hoonestust, maakasutust, teid jms kajastav põhimõtteline eesleskiis;
- projekti koosseisus hoonestatud alal anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod ja hoonestamata alal vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas.

Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) peavad Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtestatud detailplaneeringuga või maakatastri järgi määratud maatulundusmaal (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala).

Valgel alal ja rohevõrgustiku aladel, kus ei ole detailplaneeringu koostamise kohustust, toimub elamute projekteerimine reeglina projekteerimistingimuste alusel, kuid lähtuvalt konkreetse koha eripärasest võib vald ka siis nõuda detailplaneeringu koostamist (nt ehitamisel väärtusliku maastiku alale või loodus- või kultuurimälestise ala või objekti lähedusse vms juhul).

Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele eluhoonete projekteerimisel tuleb edaspidi tagada vähemalt 70% ulatuses krundi või maaüksuse pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine. Krundi pinna kõrguse muutmine üle 0,2 m, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Detailplaneeringu järgsete rohkem kui 3 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud), veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid ja tuletõrjevõõtu kohad.

Minimaalsed ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suurused on edaspidi määratud teemaplaneeringuga järgnevalt:

- olemasolevatel tiheasustusaladel ja Lauka külas minimaalselt 2 500 m<sup>2</sup>;
- Üldplaneeringu koondkaardil oleval elamumaal ja elamuehituse reservmaal ja kompaktsel hoonestuse alal vähemalt 1 ha;
- kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering täpsustab sätestatud ehitamise kaugust krundile järgmiselt:

- maapealse ehitise kaugus krundipiirist kompaktsel hoonestusega alal on minimaalselt 5 m;
- maapealse ehitise kaugus krundipiirist muudel juhtudel on krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut ja seatakse täiendavalt kohustuslik elamute vahekaugus järgmiselt:

- kompaktsel hoonestusega aladel ja tiheasustusalal asuvatel elamutel peab vahekaugus olema 20 m;
- muudel juhtudel peab elamute või elamugruppide vahekaugus olema 50 m.

Detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määratakse edaspidi kõigi lubatud hoonete arv krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringus määratule täiendavaid hooneid ilma uut detailplaneeringut koostamata projekteerida ei lubata. Abihoonete asukohad detailplaneeringu kohustuseta alal tuleb näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering määrab ühepereelamu, kaksikelamu, ridamaja ja suvila ning nende juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrguseks Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavallas edaspidi 8,0 m olemasolevast maapinnast, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti. Paadikuuri ehituskõrguseks võib olla maksimaalselt 6,0 m olemasolevast maapinnast.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu kohaselt võib uute ärihoonete rajamine planeeringualal toimuda ilma detailplaneeringuta, kui hoone on väiksema üldpindalaga kui 200 m<sup>2</sup> ja selle juurde ei vajata lähtudes normidest rohkem kui 5 parkimis-kohta.

Suuremate ärihoonete (kaubakeskused, büroohooned, autoremon-ditöökojad vms) projekteerimise aluseks tuleb koostada detailplaneering.

Võimaluse ja sobivuse korral tuleks eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, plekk ja metall). Tuleks vältida naturaalseid materjale imi-terivaid materjale (puidu või kivi imitatsiooniga plastvoodrid, puidu-imitatsiooniga plastaknad, kiviimitatsiooniga plekk-katus jms).

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt tuleb järgida puhke- ja ärimaade planeerimisel lisaks Kõrgessaare valla üldplaneeringu ptk 3.9.1 toodule ka järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad ning vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus;
- enam kui 30 külastajaga puhkeotstarbeliste ärihoonete juurde tuleb tagada bussi parkimise võimalus;
- avalikult kasutatava (nt. teenindushooned, kauplused vms.) või puhkeotstarbelise ärihoonete kavandamisel alla 2,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 2,5 m absoluutkõrgusega. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 2,5 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena;
- kõigi uute ärihoonete parkimine tuleb lahendada krundi siseselt;
- ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist, st. üle aastast majutusteenust pakkuvad majutusasutused), kui detailplaneering seda ette ei näe.

Saarelepa maaüksusest moodustatakse kaks krunti. Planeeritud Positsioon 1 krundi pindala on 2.10 ha, kuhu planeeritakse teenindushooned ja lühiajalise majutuse hooned (kämpingud). Positsioon 1 krundi maakatastri sihtotstarbeks määratakse 100 % ärimaa. Positsioon 2 krundi pindala on 3.04 ha, kuhu planeeritakse üksikelamu ja abihooned. Positsioon 2 krundi kavandatav sihtotstarve on detailplaneeringu liikides 20% üksikelamumaa ja 80% metsamaa ning maakatastri sihtotstarbeks määratakse 100 % maatulundusmaa. Seega Saarelepa maaüksusest suuremal osal pindalast määratakse maatulundusmaa ja tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas.

Koostatava detailplaneeringuga piiritletakse üldplaneeringuga planeeritud kruntide hoonestusalad ja määratakse ehitusõigused hoonete rajamiseks ning määratakse haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimused. Nimetatud tingimustega on arvestatud ka kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse üldplaneeringus toodud põhimõtteid. Detailplaneeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut.

### 1.3.1 Olemasolevad detailplaneeringud:

Saarelepa maaüksusega piirnevaid kehtivaid ja menetletavaid detailplaneeringuid ei ole.

Maaüksus jääb alale, kus ca 130 m kaugusel edela suunas on kehtestatud „Poama küla Kase maaüksuse detailplaneering“, mis on koostatud maaüksuse kruntimiseks, ehitusõiguste määramiseks ja tehnovõrkude planeerimiseks. Detailplaneering näeb ette Kase maaüksuse kruntimise kolmeks ehitusõigusega krundiks. Detailplaneeringut ei ole asutud veel realiseerima. Saarelepa maaüksusest ca 140 m kaugusele lõuna suunas on kehtestatud „Kopli maaüksuse detailplaneering“, mis on koostatud toonase Kopli maaüksuse kohta ning planeeringuga nähti ette olemasoleva maaüksuse jagamise, ehitusõiguse seadmine, sihtotstarbe muutmine. Pärast detailplaneeringute kehtestamist Kopli maaüksus jagati ning maa-alale on moodustatud viis maaüksust. Nendest kaks maaüksust on hoonestatud ja välja on ehitatud ka detailplaneeringuga kavandatud tee ja tehnovõrgud.

## 1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Plaaniil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Säilitatakse planeeritaval maa-alal olemasolevad üksikud puud hoonestusalal ja selle ümber.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud Positsioon 1 krundi hoonete kompleks, 2 teenindushoonet ja 13 majutushoonet, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 600 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ning planeeritud teenindushoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja majutushoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5,0 m. Positsioon 1 krundi hooned moodustavad lõunast külgneva Tõnise maaüksuse hoonetega ühise majutushoonete kompleksi.

Positsioon 2 krundi hoonete kompleks, 1 üksikelamu ja 5 abihoonet, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 600 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ning üksikelamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

Kavandatud krundi või soovituslikult ainult krundi hoonestusala võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Ehitisteatise kohustuslike piirdeade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega. Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil hoonete läheduses.

Kruntidele paigaldada oma prügikonteiner, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete ja liigiti sorteeritud jäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Postkastid rajatakse vastavalt posti teenusettevõtte (näiteks Eesti Post AS) juhistele.

### 1.5 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	2,10	Majutushoone maa, ÄM 100%	Ärimaa 100%
2.	Positsioon 2	3,04	Üksikelamu maa, EP 30%, Metsamaa, MM 70%	Maatulundusmaa 100%

### 1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusallas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult Põhijoonisel näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.

Nii hoonestuslale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Põhijoonisel toodud uute hoonete paigutus on illustreeriva eesmärgiga ning ei märgi hoonete lõplikku asukohta. Täna ei ole teada täpsemalt uue hoonestuse arhitektuurne lahendus, sellepärast on määratud hoonestuse projekteerimiseks suurem hoonestusala, et tagada vabam arhitektuurne loominguilisus ning uute hoonete paigutamise võimalus hoonestuslal.

Käesoleva detailplaneeringuga on Positsioon 1 krundile määratud ehitusõigus nii ehitisteatise kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele ning alla 20 m<sup>2</sup> väikehoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb selle hoone arv ja ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka. Täiendavalt on lubatud on grillmaja(-de), katusealuse(-te), suveköögi(-de) ja varikatuse(-te) rajamine majutushoonete teenindamiseks ning nende püstitamise asukoha valikult peab kinni pidama kaitsevöönditest ja tuleohutus kujadest.

Positsioon 2 krundile määratud ehitusõigus nii ehitisteatise kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele, mille ehitisealune pindala on suuremad kui 20 m<sup>2</sup>. Lubatud on alla 20 m<sup>2</sup> väikehoonete püstitamine ainult eluhoone teenindamiseks. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehooneid võib püstitada väljapoole planeeritud hoonestusala, aga nende püstitamise asukoha valikult peab kinni pidama kaitsevöönditest ja tuleohutus kujadest.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud suurim suletud brutopind on kõikide hoonete kõigi lubatud korruste suletud brutopindade summa. Samuti on määratud kõikide hoonete 1. korruse lubatud suurim suletud brutopindade summa.

#### 1.6.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 15 (2 teenindushoonet ja 13 majutushoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 600 m <sup>2</sup>
maa-alune ehitisealune pind	- 100 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1070 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 600 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m teenindushoonel - 5,0 m majutushoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1 teenindushoonel - 1 / 0 majutushoonel
Katused:	kalded - 5° - 45° 1. kordsel teenindushoonel 5° - 45° 2. kordsel teenindushoonel 50° - 45° majutushoonel
	materjalid - katusekivi, värvitud plekk (looduslähedase tooniga), puit (laudis kui sindel), rullmaterjal, värviline tsementkiudplaat, Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
tüüp	- viilkatus, pultkatus.



Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav soklios	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

### 1.6.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 6 (1 üksikelamu ja 5 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 600 m <sup>2</sup>
maa-alune ehitisealune pind	- 150 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1250 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 600 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded
	- 0° - 45° 1. kordsel üksikelamul 35° - 45° 2. kordsel üksikelamul, abipindadel 0° - 45° 0° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värvitud plekk (looduslähedase tooniga), puit (laudis kui sindel), roog, rullmaterjal, värviline tsementkiudplaat. Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksikelamul viilkatus, kelpkatus, pultkatus, lamekatus abihoonel viilkatus, kelpkatus, pultkatus, lamekatus
Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav soklios	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

## 1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus	- 5,14 ha
2. Planeeritud maaüksuse suurus	- 5,14 ha
3. Ehitisealune pind kokku	- 1200 m <sup>2</sup>
4. Planeeritud maaüksusi	- 1
5. Planeeritud krunte	- 2

## 1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 1.8.1 Veevarustus

Planeeritud Positsioon 1 krundi hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud Tõnise maaüksuse olemasoleva puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala. Täna on puurkaevust Positsioon 1 krundi teenindushooneni veetorustik juba rajatud.

Positsioon 2 krundi hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud krundile planeeritud puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

„Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse“ § 154 kohane hooldeala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi.

Krundi veetorustiku soovituslik paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Veevarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanaliseerimis- ja veetorustikute planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>“.

### 1.8.2 Reoveekanaliseerimine

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitse kaardi kohaselt asub planeeringuala hoonestusalad keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08. november 2019. a. määrus nr. 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>“ § 8 lõike 1 punkt 1 ja 2 sätestavad, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi Veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult

põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistes kogustes, arvestades Veeseaduse § 124 lõigetes 3, 4 ja 6 sätestatud erisusi:

- 1) kuni 50 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- 2) kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Mõlema krundi planeeritud hoonete reovee kanaliseerimine on lahendatud heitvete juhtimisega läbi planeeritud mehaanilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbeena pinda tõsta. Mehaanilise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Mehaanilise omapuhasti asemel on lubatud kasutada bioloogilist omapuhastit, mille kuja on vähemalt 10 m.

Alternatiivse lahendusena on lubatud krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendada reo- ja heitvete kogumisega lekkekindlasse kogumismahutisse, kus krundi omanik peab korraldama selle veo kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratud puhastamisviisidega.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>“.

### 1.8.3 Soojusvarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küttekihte. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamise, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015. a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja conserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“ kehtivast redaktsioonist.

### 1.8.4 Elektrivarustus

Planeeritud läbib elektrivõrgu 0,4 kV maakaabelliin.

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 31. august 2021. a. koostatud „Tehnilised tingimused 386744“.

Planeeringuala elektritoide on ette nähtud Poama 3 komplektalajaama fiidri F3 olemasolevalt 0,4 kV maakaabelliinilt.

Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud krundipiiridele 0,4 kV liitumiskilbid.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilpide ja võimalike jaotuskilpide vajadus ning nende asukohad selgitatakse välja projekteerimise staadiumis.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuseni on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Krundisisised võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsesoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgeva kaablite trasside tehnovõrguservituudi vajadusega alad.

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud maaüksuse aadress.

### 1.8.5 Sidevarustus

Planeeringualal siderajatised puuduvad. Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei näe. Kaasaegsemate sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumise projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada piirkonnas opereeriva side ettevõtjaga.

Täiendavad krundisisised võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga. Krundisestest perspektiivsete sidetrasside võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel.

### 1.8.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritud kruntide hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatavate projektjoonistega. Positsioon 1 krundi hoonete lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +5.4 m ja Positsioon 2 krundi hoonete lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +4.5 m.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale krundi haljasalale.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimis-ala ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades selle kruusa ja drenliivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

## 1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus:

- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevöönd:

- Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal - 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

### 1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01. märts 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Planeeritud Positsioon 1 krundi hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on majutushoonetele II kasutusviis ning Positsioon 2 krundi hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on eluhoonetel I kasutusviis.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m<sup>2</sup> ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada alates 12162 Poama tee riigimaanteelt mahasõiduga piki olemasolevat ja juurdepääsuteed. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m<sup>2</sup> kohta.

Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone (garaaž, kuur, saun, väliköök) veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta. Lähim nõuetele vastav looduslikku veevõtukoht asub Paope külas Uuepõllu maaüksusel (tunnus 39201:002:0201) ca 5.67 km kaugusel, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee riigimaanteelt mahasõiduga Farmi tee 3920026 kohalikku maanteed. Veevõtukoha kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Planeeringuala tulekustutusvesi saadakse planeeringualaga lõunast külgnevalt Tõnise maaüksusel olemasolevast looduslikust tuletõrje veevõtukohast, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada 12162 Poama tee riigiteelt mahasõiduga olemasolevat juurdepääsuteed.

Tõnise maaüksusel on olemas tuletõrje tiik ja päästetehnikale manööverdamise plats. Veevõtukoha kaasajastamiseks on vaja paigaldada manööverdamise platsi serva kuivhüdrant.

Veevõtukoha rajamisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivast redaktsioonist ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaialdiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. I kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>, hoone kustutamiseks vajaliku veevooluhulgaga 10 l/s. II kasutusviisiga hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk on 10 l/s arvestusliku tulekahus kestusega 3 h.

Tuletõrje veevõtukoht ning selle 200 m ja 400 m ulatusega teeninduspiirkond, päästetehnika manööverdusplats ja võimaliku kuivhüdrandi asukohaga on määratud Asukoha joonisel ja Põhijoonisel.

Hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästekeskusega.

### 1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala ei kuulu Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi väärtuslike maastike koosseisu ega roheline võrgustiku alale. Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega.

Keskonnaregistri andmetel ei esine planeeringualal kaitstavaid elupaigatüüpe ega ole tõenäosus II või III kaitsekategooria taimeliikide esinemiseks.

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kruntidel lahendatakse reo- ja heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonningimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Teelt tuleva liikluse müra summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse Positsioon 1 krundile minimaalseks haljastusega kaetud alaks 50% krundi pindalast. Vastavalt üldplaneeringule sätestatule tuleb Positsioon 2 krundile eluhoonete projekteerimisel edaspidi tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

## 1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Planeeringualast ca 105 m kaugusel edela suunas asub 12162 Poama tee riigimaantee. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 88 autot. Planeeringuala ei paikne riigimaantee kaitsevööndis.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Juurdepääsuna on kavandatud alates 12162 Poama tee riigimaanteelt mahasõiduga piki Simuna maaüksusel (tunnus 39201:002:1811) ja Tõnise maaüksusel (tunnus 39201:002:0103) olemasolevat juurdepääsuteed. Olemasolev juurdepääsutee on näidatud Põhijoonisel.

Parkimine on lahendatud planeeringualal kruntide siseselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Kuna Positsioon 1 krundi hooned majutavad enam 30 külastajat, näeb üldplaneering ette hoonete juurde bussi parkimise võimaluse tagamise. Kuna krunt moodustab külgneva Tõnise maaüksuse ühise majutushoonete kompleksi, lahendatakse busside parkimine Tõnise maaüksusel olemasoleva platsi baasil. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud ning muu asjakohane taristu. Planeeringualale või selle teenidamiseks uusi tehnovõrke koos selle kaitsevööndi ulatusega riigimaantee alusele maaüksusele planeeritud ei ole. Kui peaks tulevikus tekkima vajadus rajada riigimaanteega ristuv sidevõrgu kanalisatsiooni osa (näiteks ELA\_SA sidekanalisatsioon), siis tuleb see projekteerida ja paigaldada kinnisel meetodil, nõ. hülstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida riigitee alusele maaüksusele ega riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Planeeritud kruntide liikluskorraldus, juurdepääsuteed ja parkimine on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoone ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga. Planeeritud krundi krundisisesed katendid valitakse vastavalt krundi omaniku(-e) soovile või haljastusprojektide lahendustele. Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m. Juurdepääsuteid kasutavate maaüksuste omanike kokkuleppel ja finantseerimisel kaaluda rajada tolmuvaaba kattega teekatend. Krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kruntide teenidamiseks vajalik tehnika).

Juurdepääsuks Positsioon 1 krundile on Simuna ja Tõnise maaüksustele planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus juurdepääsuteed kasutava Positsioon 1 krundi kasuks.

Juurdepääsuks Positsioon 2 krundile on Simuna ja Tõnise maaüksustele ning Positsioon 1 krundile planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus juurdepääsuteed kasutava Positsioon 2 krundi kasuks.

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad maaüksuste omanikud vastavasisulisel servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu realservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse. Täna on Sambliku maaüksusele juurdepääsuks sõlmitud servituudi kokkulepe. Rasketehnika läbipääsute tingimused lepivad kokku täiendavate kokkulepete alusel.

### 1.13 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetne ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- vajadusel oleks ehitusperioodil hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu maaüksuse territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

### 1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Hiiumaa Vallavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva maaüksuse omanikku.

#### 1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist:
 

Huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuste moodustamine olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise läbi ja katastriüksuse jagamine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris.
2. Enne krundi/maaüksuse müüki seada krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele realservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.
3. Enne krundi/maaüksuse müüki seada krundi/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
4. Teede ja tehnovõrkude rajamine:
  - Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Võimaliku sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub maaüksuse omaniku finantseerimisel ja sidevarustuse ettevõtte vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Vektorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.

- Tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
  - Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
  - Tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
  - Tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
5. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- Vastavalt Põhiplaanile on hoonestatavad krundid Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3.  
Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
  - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
  - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
  - Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistöode ja ehitustööde käigus).  
Kõik ehitusprojektis ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.
  - Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.