

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

Tellijad: **PAAVO SEDRIK**
SIIVI SEDRIK

Töö nr. 24 - 15

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
1. märts 2023. a. nr. 119
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
..... 2025. a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:
..... 2025. a. nr.

KOIDU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Kiduspe küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond



Vaade Koidu maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, aprill 2025. a.

KÖITE KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	6
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	8
1.5	Planeeringujärgne kruntide tabel	8
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	8
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	9
1.8	Tehnovõrkude lahendus	10
1.9	Tehnovõrkude koridorid	11
1.10	Tulekaitse abinõud	12
1.11	Keskonnakaitsenõuded	13
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	14
1.13	Piirkonna turvalisus	15
1.14	Planeeringu realiseerimine	15

2. JOONISED

2.1	Asukoha joonis	M 1 : 10 000	18
2.2	Tugijoonis	M 1 : 1000	19
2.3	Kruntimise joonis	M 1 : 2000	20
2.4	Põhijoonis	M 1 : 1000	21

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	23
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	25
3.3	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 01. märts 2023. a. nr. 119 „Kiduspe küla Koidu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.“	26
	Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Kiduspe küla Koidu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“ juurde.	27
	Lisa „Koidu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“	29
3.4	Transpordiameti kiri 20. veebruar 2023. a. nr. 7.2-2/23/4165-2 „Seisukohtade väljastamine Koidu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“	34
3.5	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 06. märts 2023. a. nr. 8-3/54-2 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“	37
3.6	Hiiumaa Vallavalitsuse 06. märts 2023. a. kodulehe väljavõte „Kiduspe küla Koidu detailplaneeringu koostamise algatamine.“	38
3.7	Ajalehe „Hiiumaa Teataja“ Aprill 2023 nr 61 väljavõte 30. märts 2023. a.	39
3.8	Hiiumaa Vallavalitsuse e-kiri 23. jaanuar 2025.a. „Koidu DP eskiislahendus (Kiduspe a Hiiumaa v Hiiu mk)“ .	40

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

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info	41
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina	41

5. KOOSKÕLASTUSED

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	43
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	44

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kiduspe külas asuvat Koidu maaüksust (katastritunnus 39201:001:1603, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 79164.0 m² ja registrios nr 8483650).

1.1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada maaüksus kaheks krundiks, määrata kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks (ühele maaüksusele 1 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet), määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnoarajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.),
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.),
3. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.),
4. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.),
5. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. oktoober 2019. a.),
6. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr 1.1-4/65),
7. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr 5),
8. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr 9),
9. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 01. märts 2023. a. nr. 119 „Kiduspe küla Koidu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.“
Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Kiduspe küla Koidu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“ juurde.
Lisa „Koidu maaüksuse detailplaneeringu lähtesisukohad“,
10. Transpordiameti kiri 20. veebruar 2023. a. nr. 7.2-2/23/4165-2 „Seisukohtade väljastamine Koidu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“,
11. Hadwest OÜ 05. mai 2023. a. koostatud "Koidu kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1:1000, töö nr T-23-212,
12. Hadwest OÜ 15. november 2023. a. koostatud "Koidu kü (2 liitumist) elektrivarustus" teostusjoonis M 1:500, töö nr T-23-586,
13. teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Koidu maaüksus asub Kiduspe külas riigimaantee 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu kõrval, metsaga kaetud maa-alal.

Maaüksus piirneb läänest Laasiniidi maaüksusega (tunnus 39201:001:1610, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 40097.0 m²) ja Kadaku maaüksusega (tunnus 39201:001:1592, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 58030.0 m²), põhjast Männiku maaüksusega (tunnus 39201:001:1443, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 61246.0 m²), kirdest Nurme maaüksusega (tunnus 39201:001:1434, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 60281.0 m²), idast Ruudu maaüksusega (tunnus 39201:001:0539, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 34415.0 m²) ja lõunast 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee maaüksusega (tunnus 39201:001:2820, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 146620.0 m²).

Maa-ameti andmetel on Koidu maaüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel: looduslik rohuma 12511.0 m², metsamaa 65004.0 m² ja muu maa 1649.0 m².

Koidu maaüksus on hoonestamata, lääne ja ida poolt piirnevad Laasiniidi ja Ruudu maaüksused on hoonestatud. Samuti on hoonestatud teisel pool riigimaanteed asuvad Tooma maaüksus.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi põhjustavad Koidu maaüksusel kitsendusi: Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, 0,4 kV elektrimaakaabelliin ja selle elektripaigaldise kaitsevöönd, III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: pruunikas pesajuur (Neottia nidus-avis), registrikood KLO9305010 ja harilik ungrukold (Huperzia selago), registrikood KLO9304639.

Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoialal, samuti ei kuulu Natura 2000 võrgustiku aladele. Lähimad kaitsealad asuvad ca 0,78 km kaugusel edelas Kõpu looduskaitseala (registrikood KLO1000570) ja ca 0,59 km kaugusel edelas Kõpu

looduskaitseala (registrikood KLO1000570), mille tõttu eeldatav mõju kaitsealale puudub. Samuti ei asu planeeringuala üheski kaitsealal, hoialal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

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

Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi on riigimaanteeäärsele osale määratud elamuehituse reservmaa juhtotstarve, sisemaapoolsele osale pole planeeringualal juhtotstarvet määratud. Samuti paikneb planeeringuala valdavas osas väärtusliku külamiljööga piirkonnas. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimiseaduse § 124 lõige 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, juuli 2024)

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m);
- 0,4 kV elektri maakaabelliini kaitsevöönd (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kiduspe küla (II klass) väärtuslik maastik.

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 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 Positsioon 2 krundile planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Positsioon 1 krundi kasuks.
5. Juurdepääsuks Positsioon 2 krundile on Positsioon 1 krundile planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Positsioon 2 krundi kasuks.
6. Maakasutaja 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

Koidu maaüksus asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud maaüksus detailplaneeringu kohustusega maastikul, üldplaneeringu järgselt on riigimaanteeäärsele osale määratud elamuehituse reservmaa juhtotstarve, sisemaapoolsele osale pole planeeringualal juhtotstarvet määratud. Maaüksus asub hajusalt asustatud piirkonnas, aga on kujunemas kompaktselt asustatud piirkonnaks - nõutud suvituspiirkonna tõttu, mis tingib piirkonnas uute suvemajade ehituse. Piirkonna hoonestuse moodustavad suures osas nii aastaringsete elanike kodud kui ka suvemajad.

Kõrgessaare (osa-)vallas on kompaktse hoonestusega alad piirkonnad, kus lähestikku on vähemalt 10 põhihoonet (elamut ja nende juurde kuuluvat üle 60 m² abihoonet, tootmishoonet, ärihoonet jms), kruntidega, mille suurus on alla 2 ha. Taolisi uusi kompaktse 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 maapealsete kui ka maa-aluste korruste arv. Kui seda ei ole määratud, siis ei ole maa-aluste korruste rajamine lubatud.

Kõigi Kõrgessaare valda ehitatavate hoonete ja rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreesse 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 eripärast. Selle tagamiseks tuleb:

- detailplaneeringu algatamise taotlemisel Kõrgessaare 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 Kõrgessaare vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtinud detailplaneeringuga või katastri 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 eripärast 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.

Detailplaneeringujärgsete rohkem kui kolme 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 tuletõrje veevõtukoerad.

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

- olemasolevatel tiheasustusaladel ja Lauka külas minimaalselt 2 500 m²;
- üldplaneeringu koondkaardil oleval elamumaal ja elamuehituse reservmaal ja kompaktse 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 kompaktse hoonestusega alal on minimaalselt 5 m;
- maapealse ehitise kaugus krundipiirist muudel juhtudel on krundi teepoolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m.

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

- kompaktse 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 Kõrgessaare (osa-)vallas edaspidi 8,0 m olemasolevast maapinnast, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (vaated loodusobjektidele või miljöväärtuslikele aladele). Projektis tuleb kajastada, kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada, milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada.

Planeeringuala asub väärtusliku miljööga piirkonnas, kus planeeritaval maaüksusel kultuuripärandit ei esine ning intensiivset maakasutust ei toimu. Miljööala näol on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluaseme piirkondi. Sellised piirkonnad kätkevad endis nii kultuuriajaloolisi kui sotsiaalseid väärtusi, mille säilitamine on oluline nii kultuuri kui ka rahvusliku või kohaliku identiteedi seisukohalt.

Miljööd võivad kujundada näiteks hoonestusstruktuur, teedevõrk, avanevad vaated, haljastus, arhitektuur, ka väikevormid ja piirded. Hoonestusstruktuuri puhul on peetud väärtuslikuks traditsioonilise külatüübi säilimist, samuti omapärast või ajaloolist krundstruktuuri, traditsioonilist õuestruktuuri. Teedevõrgu puhul on väärtustatud seda, kui teed on maastikku ja ajaloolist trajektoori järgivad, õgvendamata, kergesti orienteeruvad, vaateelamusi pakkuvad, funktsioneerivad jms. Vaadetest on väärtustatud elamuslikke, avatud, täis kasvamata vaateid, käiguteedelt avanevaid ajaloolisi vaateid jm. Väärtustatud on ajaloolisi hooneid, hoonete autentsust ja ühtsust, oma funktsioonide säilimist. Haljastusest on väärtustatud maastikku ilmestavaid üksikute või gruppidega kasvavaid põlispuuid, alleesid, vanu mõisaparke jne.

Kokkuvõtvalt on väärtuslikuks peetud neid alasid, mis on üldmuljelt terviklikud ja harmoonilised ning mis peegeldavad erinevaid ajaloo perioode ja konkreetse piirkonna asustus- ja arhitektuurilugu. Ala, kus väärtuste kontsentratsioon miljös on suurem, on määratud miljöväärtuslikuks.

Koostatava detailplaneeringuga piiritletakse üldplaneeringuga planeeritud kruntide hoonestusalad ja määratakse ehitusõigused hoonete rajamiseks ning määratakse haljastus-, 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:

Planeeringuala külgneb ida poolt Hiiumaa Vallavalitsuse 11. juuli 2023. a. kehtestatud „Ruudu maaüksuse detailplaneeringuga“, mille koostamise eesmärgiks oli Ruudu maaüksusel ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete, teede ja liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele. Täna on maaüksusele rajatud hooned ja seda teenindav juurdepääs ning tehnovõrgud.

Lääne pool asub Kõrgessaare Vallavalitsuse 30. juuli 2012. a. kehtestatud „Laasiniidi maaüksuse detailplaneering“, mille koostamise eesmärgiks oli jagada olemasolev maaüksus kaheks ja muuta mõlema maa-ala sihtotstarbed elumumaaks. Planeeritavale uuele maaüksusele määrata ehitusõigus uue elamu ja sellega seotud abihoonete püstitamiseks koos olulisemate arhitektuurinõuetega, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega. Detailplaneeringut ei ole veel realiseerima asutud.

Planeeringualast lõuna pool, teisel pool riigimaanteed, on Kõrgessaare Vallavalitsuse poolt 23. mai 2012. a. kehtestatud „Tooma kinnistu detailplaneering“, 10. juuni 2004. a. kehtestatud „Koidu kinnistu detailplaneering“ ja 10. juuni 2004. a. kehtestatud „Kadaku kinnistu detailplaneeringuga“. Koidu kinnistu ja Tooma kinnistu detailplaneeringutega nähti ette olemasoleva maaüksuse jagamine, ehitusõiguste määramine ja sihtotstarbe muutmine. Pärast detailplaneeringute kehtestamist on maaüksused jagatud ning osadele uutele maaüksustele hooned koos juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega rajatud.

Kadaku kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli planeeritava maa-ala neljaks jagamine ja sihtotstarbe ning piirangute määramine. Detailplaneering on realiseeritud uute maaüksuste moodustamisega.

Käesoleva detailplaneeringuga eelnimetatud detailplaneeringute planeeringulahendust ei muudeta.

1.4 PLANEERINGU ÜDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Põhijoonisel 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.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud ühe ehitusõigusega krundi hoonete kompleks, 1 üksikelamu ja 3 abihoonet, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 500 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhijoonisele. Planeeritud üksikelamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

Üldplaneeringujärgselt loetakse Koduspe väärtusliku külamiljööga alaks. Sellel alal tuleb tähelepanu pöörata, et säiliks miljööalade omapära, nende looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel tuleb kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna. Vältida tuleb kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente. Ehituslubade väljastamisel miljööväärtusega aladel tuleb võimaluse piires järgida piirkonna ehitustraditsioone. Vältida tuleb tüüpmaju. Eriprojekti alusel võib lubada ka modernseid hooneid. Nende rajamise eelduseks on, et koostatav projekt arvestab piirkonna loodus- ja kultuurimiljööga. Samuti ei tohi hoone üldpindala erineda oluliselt konkreetse küla tüüpilistest hoonete suurustest.

Planeeritud krundi võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojektiga või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil hoonete läheduses.

Igale krundile on planeeritud paigaldada oma prügikonteiner, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde või vastavalt jäätmeveoteenuse osutajaga kokkulepitud tingimustele. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveoleping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Postkastid rajatakse vastavalt postiteenusettevõtte (näiteks Eesti Post AS) juhisteile.

1.5 PLANEERINGUJÄRGNE KRUNTIDE TABEL

Pos. Nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	3,96	Üksikelamu maa, EP 20% Metsamaa, MM 80%	Maatulundusmaa 100%
2.	Positsioon 2	3,96	Üksikelamu maa, EP 20% Metsamaa, MM 80%	Maatulundusmaa 100%

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

Nii hoonestusalale 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 loominguulisus ning uute hoonete paigutamise võimalus hoonestusalal.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitisteatise kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele, mille ehitisealune pindala on suurem kui 20 m². Lubatud on alla 20 m² väikehoonete püstitamine ainult eluhoonete teenindamiseks. Alla 20 m² väikehooneid võib püstitada väljapoole planeeritud hoonestusala, aga nende püstitamise asukoha valikul peab kinni pidama kaitsevöönditest ja tuleohutuskujadest.

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	- 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m ²
suurim maa-alune ehitisealune pind	- 150 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1070 m ²
sh suurim 1. korruste suletud brutopind	- 500 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul
	- 6,0 m abihoonel
Ehitiste lubatud suurim sügavus (maapinnast)	- 2,5 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded
	- 35° - 45° üksikelamul, abipinnal lubatud 5° - 45° (nt eeskoda)
	5° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus-
	lähedase tooniga), roog. Kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud
	katusekattematerjali integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksikelamu põhimahul viilkatus (sh kelpkatus), abipinnal
	viilkatus (sh kelpkatus), pultkatus
	abihoonel viilkatus (sh kelpkatus), pultkatus
Välisseinad	- puit (sh palksein), kivi, klaas, krohv, metall
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

1.6.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m ²
suurim maa-alune ehitisealune pind	- 150 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1070 m ²
sh suurim 1. korruste suletud brutopind	- 500 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul
	- 6,0 m abihoonel
Ehitiste lubatud suurim sügavus (maapinnast)	- 2,5 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded
	- 35° - 45° üksikelamul, abipinnal lubatud 5° - 45° (nt eeskoda)
	5° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus-
	lähedase tooniga), roog. Kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud
	katusekattematerjali integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksikelamu põhimahul viilkatus (sh kelpkatus), abipinnal
	viilkatus (sh kelpkatus), pultkatus
	abihoonel viilkatus (sh kelpkatus), pultkatus
Välisseinad	- puit (sh palksein), kivi, klaas, krohv, metall
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus	- 7,92 ha
2. Planeeritud maaüksuse suurus	- 7,92 ha
3. Ehitisealune pind kokku	- 1000 m ²
4. Planeeritud maaüksusi	- 1
5. Planeeritud krunte	- 2

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.8.1 Veevarustus

Planeeritud kruntide hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud ehitusõigusega igale 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 m³ ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse“ § 154 kohaselt hooldusala, 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. jaanuari 2019. a. seadusest „Veeseadus“,
- keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

1.8.2 Reoveekanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad planeeringuala hoonestusalad keskmiselt kaitstud alal. Keskkonnaministri 08. novembri 2019. a. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8 lõike 1 punkt 1 ja 2 sätestavad, et 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 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;

2) kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Planeeritud kruntide hoonete 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 impeenra 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 puhastamisõlme.

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

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuari 2019. a. seadusest „Veeseadus“,
- keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

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 kütelliike. 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 konserveerimise 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 teatise vormid“ kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määrusekohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ kehtivast redaktsioonist.

1.8.4 Elektrivarustus

Planeeringualal paiknevad elektrivõrgu 0,4 kV maakaabelliin, liitumiskilp ja jaotuskilp.

Planeeringuala madalpinge liitumiseks on Elektrilevi OÜ paigaldanud kruntide juurdepääsutee juurde kahe arvestiga liitumiskilbi nr LK221700. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuse peajaotuskilpi on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana.

Positsioon 2 krundi riigimaanteepoole serva on planeeritud perspektiivne 0,4 kV maakaabelliini koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõidutee katendit ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate 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.

1.8.5 Sidevarustus

Planeeringualal siderajatised puuduvad. Lähim sidevõrgu ELA_SA sidekanalisatsioon asub riigimaantee servas. 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 krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse ehitusprojektiga.

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 +6.5 m ja Positsioon 2 krundi hoonete lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +6.5 m.

Kruntidel asuvad kaevised perspektiivselt likideeritakse ning pinnas tasandatakse.

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

Krundil on olemasolev kraavide võrgustik, mis on küll osaliselt kinni kasvanud, aga korrastatakse ja taastatakse esialgsel kujul (nagu 2014-2015 Eesti põhikaardilt vaadeldav).

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimisala 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 tehnoarustus 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 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast, ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter 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. märtsi 2017. a. määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01. märtsil 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelanamutel I kasutusviisi. TP3 klassi ehitise maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 9 m ja lubatud korruste arv on kuni 2. Kui I kasutusviisiga hoone projekteeritakse kolmekordseks (lubatud 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus), siis tuleb hoone projekteerida tulepüsivuse seisukohalt klassi TP2.

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 m² 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 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee riigiteelt olemasolevatelt mahasõitudelt planeeritud juurdepääsuteid. 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 m²;
- 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/m² 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 100 m³ veevõtukoht asub Kõpu külas Päikese maaüksusel (tunnus 39201:001:0541) ca 3,9 km kaugusel, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada riigimaanteelt 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee mahasõidult Serva ja Päikese maaüksuste juurdepääsuteid. Veevõtukoha kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Kui mingil põhjusel on vaja rajada lähemale tuletõrje veevõtukoht, näiteks üksikelanamud asuvad teineteisele lähemal kui 40 m või abihoonete kasutusviisi eeldab tuletõrje veevõtukoha olemasolu, on selleks reserveeritud planeeritud kruntide piirile maa-ala perspektiivse tuletõrje veevõtukoha ja kuivhüdrandi rajamiseks. Perspektiivne planeeritud tuletõrje veevõtukoht koos võimaliku kuivhüdrandi asukohaga ning selle teeninduspiirkond on määratud põhijoonisel. Tiigi asemele on lubatud rajada tuletõrje veevõtumahuti(-d).

Veevõtukoha olemasolu tagavad (rajamise ja finantseerimise) Koidu maaüksusele planeeritud kruntide omanikud kui piirkonnas veevõtukoha rajamisest huvitatud isikud ühiselt, hiljemalt ehitise(-te) kasutusloa taotlemise ajaks.

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

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele 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 päästkeskuse poolt.

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Koidu maaüksus ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse. Samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Keskkonnaregistri andmetel on Koidu maaüksuse keskosas osaliselt kaetud III kaitsekategooriasse kuuluvate taimeliikide elupaikadega.

Keskkonnaregistri andmetel on alal tõenäosus kaheksa III kaitsekategooria taimeliikide pruunikas pesajuur (Neottia nidus-avis) (tunnus: KLO9305010) ja harilik ungrukold (Huperzia selago) (tunnus: KLO9304639) esinemiseks. Looduskaitseaduse kohaselt on III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas (Looduskaitseadus § 55 lõige 8).

Kuna Ruudu maaüksusel esinevate III kaitsekategooria taimeliikide levikuala on märgatavalt suurem kui konkreetselt selle maaüksuse keskosas ning asub ca 300 m kaugusel planeeritud hoonestusalast, siis ei ohusta ehitustegevus nende liikide säilimist selles elupaigas.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Kiduspe küla” II klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused:

- Kasutustingimused: Kiduspe sobib suvituskülaks, kuid uusi hooned tuleb (paremini kui seni) maastikku sobitada. Vältida metsa istutamist teeäärsetele põllu- ja rohumaadele.
- Hooldussoovitused: Ala vanemaid männikuid võiks majandada püsimetsana. Teega piirnevad külapõllud ja rohumaad tuleks hoida kasutuses (niitmine, karjatamine), et säilitada ala esteetiliselt ja ajaloolist väärtust. Juhul, kui leidub huvi, võiks taastada ka muid endisi puisniite. Soodustada tuleks vanade taluhoonete renoveerimist.

Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

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

Teelt tuleva liikluse summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta ettevõtliku- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembri 2018. a. määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴” ning sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (keskkonnaministri 03. oktoobri 2016. a. määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”).

Hoonete kütmine toimub halu- või pelletikütte, soojuspumpade (elektriga) või maakütte baasil.

Planeeringuala on keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga, lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. 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 LIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu km 3,83-4,00. Riigitee 2021. a. keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 47 autot, kiiruspiirang 70 km/h.

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.

Juurdepäas planeeringuala mõlemale krundile on planeeritud olemasoleva, riigitee km 3,912 asuva ristumiskohta kaudu. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt pole planeeritud.

Planeeringulahendus näeb ette peale ehitustööde lõppu ristumiskoha remondi vajaduse: katte uuendamine, trubi puhastamine jne.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis. Riigimaantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõikele 2 ja § 72 lõikele 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõikele 3. Planeeritud kruntide hoonestusalad on planeeritud riigitee kaitsevööndist väljapoole.

Parkimine on lahendatud planeeringualal iga krundi siseselt, riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole ette nähtud. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Vastavalt kliiministri 17. novembri 2023. a. määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“ on olemasoleva Koidu maaüksuse mahasõidu nähtavuse tagamiseks vaja puhastada nähtavuskolmnurgad 3 m x 120 m (3 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja 120 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) tee ääres. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lõige 2). Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad planeeritud tehnovõrgud ning muu asjakohane taristu. Riigimaanteealune maa on riigiteerajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võib Transpordiamet asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga uusi tehnovõrke koos nende kaitsevööndi ulatusega ei ole riigiteealusele maaüksusele planeeritud. Kui peaks tulevikus tekkima vajadus rajada riigiteega ristuv uus elektrivõrgu maakaabelliin või sidevõrgu kanalisatsiooni osa (näiteks ELA_SA sidekanalisatsioon), siis tuleb see projekteerida ja paigaldada kinnisel meetodil, nõ. hülstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Reovee kanalisatsioon on planeeritud järgmiselt, et on välditud kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (Veeseadus § 133, 134, 136, 137). Samuti on välistatud reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh. kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Transpordiamet on teavitanud detailplaneeringu koostajat, et ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt Jäätmeseaduse¹ § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine Transpordiametile.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine. Vastavalt Ehitusseadustiku § 72 lõike 1 punktile 5 ja § 70 lõike 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigiteealusele maaüksusele. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole sajuvett planeeritud juhtida riigiteealusele maaüksusele ega riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehitusseadustik § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Transpordiamet ei võta Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljajehitamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab arendaja arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed vastavalt „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ alusel kehtestatud keskkonnaministri 03. oktoobri 2016. a. määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandama vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigimaanteega ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lõige 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Planeeritava krundi liikluskorraldus ja juurdepääsutee on näidatud planeeringu põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isikute kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kruntide teenindamiseks vajalik tehnika).

Krundisise teede katendid valitakse vastavalt omanike soovile või projektlahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga. 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 tolmuva kattega teekatendi rajamist.

Nii päästetehnika kui prügiauto tagasipööramise võimalus on tagatud hoonestusaladele mahasõitude kaudu.

Juurdepääsuks Positsioon 1 krundile on Positsioon 2 krundile planeeritud tee juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Positsioon 1 krundi kasuks. Juurdepääsuks Positsioon 2 krundile on Positsioon 1 krundile planeeritud tee juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed 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. Rasketehnika läbipääsutee tingimused lepatakse 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 nii 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 konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämardusülilitiga 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 ettenähtud 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 planeeringust 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. planeeritavate maaüksuste maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist: planeeringust 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 peale detailplaneeringu kehtestamist omavalitsuselt maaüksuse sihtotstarbe muutmise taotlemine;
2. krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele seada realservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks;
3. krundi/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada 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 kokkulepitud teisiti.
Puurkaevu ja veetorstike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel;
 - tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine;
 - teede ja tehnovõrkude väljaehitamine, sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehitusseadustik § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel;
 - teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine;
 - tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine;
5. hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- 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 projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojekti 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 kahjutekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.