

Kalana küla Lepametsa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 27.01.2026)
- 1.2 Hiiu Maakonnplaneering
- 1.3 Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“
- 1.4 Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Lepametsa katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus:	20501:001:2016
Planeeritava katastriüksuse suurus:	10 041 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
Olemasolevad ehitised:	hoonestatud
Kehtivad detailplaneeringud	puudub

Joonis 1. Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot ja kitsenduste kaardikihti)



Kalana küla Lepametsa kinnistu detailplaneeringuala ja kitsendused

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa- ja Ruumiameti andmetel avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja veehaarde sanitaarkaitseala.

Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ ei ole Lepametsa kinnistu osas juhtfunktsiooni määratud (valge ala) ning paikneb kompaktse hoonestusega alal ja detailplaneeringu kohustusega alal.

Planeeringuala ei asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt väärtuslikul maastikul, planeeringuala paikneb rohevõrgustiku alal.

Lepametsa kinnistu ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Kinnistul paikneb osaliselt III kaitsekategooria taimeliikide pruunikas pesajuur (*Neottia nidus-avis*) ja harilik ungrukold (*Huperzia selago*) elupaik.

Kinnistul paikneb olemasolev suvemaja (120008540) ja puurkaev.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata krundile ehitusõigus olemasoleva suvemaja ümberehitamiseks ja laiendamiseks elamuks ning teenindavatele abihoonetele, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse krundile hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Krundi hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Hoonestusala planeeritakse mitte lähemale kui 5 m naaberkinnistute piirist. Maa kasutamise sihtotstarve määrata elamumaa.

4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- hoonestusala määramisel arvestada kehtivate kitsendustega;
- lubatud hoonete arv krundil 3 (laiendatav olemasolev suvemaja, 2 uut abihoonet);
- hoonete (laiendatava ja planeeritavate) ehitisalune pind kokku maksimaalselt 300 m²;
- hoonestuse korruselisus on: laiendatavala hoonel kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 8 m; abihoonetel 1,5 ja suurim lubatud kõrgus 6 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;

Joonis 2. Esialgne eskiislahendus



4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs kinnistule on olemasoleva mahasõiduga 12142 Ristna-Hirmuste teelt (39201:001:2860) üle Putkaste metskond 4 kinnistu (39201:001:0870). Täiendavaid mahasõite riigiteedelt ei planeerita. Parkimine lahendada kruntide siseselt.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Säilitada kõrghaljastus vähemalt 70% hetkeolukorrast. Raiete puhul arvestada looduskaitseliste kitsendustega. Planeeringuga esitada kavandatava haljastuse rajamise põhimõtted.

Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

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

Veevarustus lahendada Lepametsa kinnistul olemasoleva puurkaevu baasil. Kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud kaasaegsetele standarditele vastav väikepuhasti või kinnine kogumismahuti.

4.6 Kujade määramine

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

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Hiiumaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi: *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	veebruar 2026
Detailplaneeringu algatamine ja Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	märts 2026
Detailplaneeringu koostamine	aprill-juuni 2026
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	juuli-august 2026
Detailplaneeringu vastu võtmine	september 2026
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	oktoober 2026
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	november 2026
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	detsember 2026

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

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

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani;
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3 Täiendavad uuringud

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Maa- ja Ruumiamet
- Keskkonnaamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Transpordiamet
- RMK

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

Planeeringu menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud ja/või nende kinnistute valdajad:

Suur-Puumetsa	20501:001:2017
Metsapuu	39201:001:0105
Putkaste metskond 4	39201:001:0870
Kalurikoja metsaonn	20501:001:0052

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee

Detailplaneering kooskõlastatakse enne vastuvõtmist Päästeametiga, Transpordiametiga, RMK ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee

5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Hiiumaa Vallavalitsusele esitada üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega ning PLANIS keskkonna materjal.

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

Ehitus- ja planeeringuosakonna juhataja

maiken.lukas@hiiumaa.ee