

## Linumäe külas asuvate Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad

### 1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 02.08.2022)
- 1.2. Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3. Pühalepa valla keskosa üldplaneering
- 1.4. Põllumajandus- ja Toiduameti 25.08.2022 kiri nr 6.2-6/9123-1
- 1.5. Keskkonnaameti 05.09.2022 kiri nr 6-5/22/15373-2

### 2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Ojapõllu ja Kliiniku katastriüksusi (vt joonis 1).

Planeeringuala andmed:

Katastritunnused	63901:001:0366 ja 20501:001:1527
Planeeritavate katastriüksuste suurused	4,21 ha ja 494 m <sup>2</sup>
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100% ja ärimaa 100%
Kinnistusraamatu registriosa nr	620133 ja 919433
Hoonestus	olemas
Planeeringualal kehtiv detailplaneering	Ojapõllu
Lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud	Aedniku, Kokla, Nurme, Rehemäe, Hausma- Linnumäe puhkeala

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



 Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringuala

Planeeringualale juurdepääs toimub mööda avaliku kasutusega erateed (6390488 Talli tee). Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, veekogu kallasrada, maaparandushoiuala (Paluküla 7116400020010001), maaparandussüsteemi eesvool üle 25 km<sup>2</sup> (Nuutri jõgi 71164000200000011M), elektrimaakaabelliin (MKL219194020), puurkaev (PRK0020006).

Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu järgi asub Ojapõllu kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, osaliselt perspektiivsel kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal, osaliselt puhke- ja virgestusmaal ning Kliiniku kinnistu detailplaneeringu kohustusega kaubandus-, teenindus- ja büroohtonete maal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks detailplaneeringu kohustusega alal 0,5 ha.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel ulatub Ojapõllu kinnistule väikeses osas I kategooria kaitsealuste loomade elupaik.

### **3. Planeeringu eesmärk**

Planeeringu eesmärgiks on Ojapõllu ja Kliiniku kinnistutest moodustada kuni viis krunti, neist kuni kolm elamumaakrunti, üks loomakliiniku krunt ja üks puhke- ja spordirajatiste krunt, kruntidele ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine, üldplaneeringu muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise osas.

### **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

#### 4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Katastriüksuste kuni viieks krundiks jagamisel arvestada üldplaneeringus kehtestatud minimaalse krundi suuruse (0,5 ha) nõuet.

#### 4.2. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel arvestada, et

- elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50% säilitada;
- Nuutri jõe ehituskeeluvöönd laieneb, tulenevalt looduskaitseaduse § 38 lõikest 2, kalda piiranguvööndisse jäävale metsaalale;
- oleks tagatud kuivenduse jätkuv toimimine nii planeeringualal kui ka naaberkinnistutel, järgides selleks Põllumajandus- ja Toiduameti poolt antud soovitusi ja nõudeid.

Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

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

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

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

Suurim lubatud ehitusalune pindala ja krundi täisehituse protsent määrata planeeringuga

#### 4.4. Liikluskorralduse määramine

Juurdepääsud kruntidele lahendada avalikult kasutatavalt erateelt (6390488 Talli tee) ühe mahasõidu kaudu ja servituutide seadmisega teistele kruntidele. Krundile planeerida minimaalselt

vajaminev parkimiskohtade arv. Arvestada asjaoluga, et Nuutri jõgi on avaliku kasutusega veekogu, millel on 4 meetri laiune kallasrada.

#### 4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga. Elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50% säilitada. Planeeringuga kavandada olemasoleva kuivendussüsteemi edaspidine hooldus, säilimine ning vajadusel täiendamine või ümberehitus, et tagada kuivenduse jätkuv toimimine planeeringualal ja naaberkinnistutel. Nuutri jõeni ulatuvate kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada, et veekaitsevööndis (10 meetri ulatuses veepiirist) on keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

#### 4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

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

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

#### 4.7. Kujade määramine

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

#### 4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

#### 4.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

#### 4.10. Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjiveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

#### 4.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Vajadusel koostada kitsenduste kaart.

### **5. Detailplaneeringu koostamine**

#### 5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Pühalepa Osavalla Valitus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine ja töövõtulepingu sõlmimine	oktoober 2022
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	november 2022 -aprill 2023
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine osavalla valitsusele ülevaatamiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	mai-juuni 2023 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)
Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	juuli-august 2023
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine	september - november 2023 (avalik

	väljapanek vähemalt 30 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	detsember 2023
Riigihalduse ministri poolne detailplaneeringu heakskiitmine	jaanuar - veebruar 2024
Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	märts 2024

### 5.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses 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:

1. Seletuskiri;
2. joonised (asendiplaan, tugiplaani, detailplaani, vajadusel teised erijoonised). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaani koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaneeringu joonisele (geodeetilisele-alusplaanile) peab olema kantud kuivendusvõrk. Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus;
3. ruumiline illustatsioon (visualiseering, mis võimaldab igapäev luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
4. lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated);
5. üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuse ettepanek.

### 5.3. Täiendavad uuringud

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

### 5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu menetluses tehakse koostööd järgnevate asutuste ja võrguvaldajatega:

Rahandusministeerium;

Maaeluministeerium;

Keskkonnaamet;

Põllumajandus- ja Toiduamet;

Päästeameti Lääne Päästkeskus;

Elektrilevi OÜ;

AS Kärkla Veevärk.

Planeeringu menetluse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute (Marise, Maneeži, Ülejõe, Härjakopli, Ojametsa, Ojakäär, Vana-Kokla) omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

### 5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile [pyhalepa@hiiumaa.ee](mailto:pyhalepa@hiiumaa.ee) või pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

Detailplaneering kooskõlastatakse:

1. Päästeameti Lääne Päästekeskus;
2. Keskkonnaamet (Nuutri jõgi, I kategooria kaitsealune loomaliik);
3. Põllumajandus- ja Toiduamet (Paluküla maaparandussüsteem);
4. Elektrilevi OÜ.

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab riigihalduse minister.

### 5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

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

### 5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Vallavolikogu poolt tuleb esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele üks paberkandjal toimik, mis sisaldab ka digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Mai Julge

maaspetsialist

[mai.julge@hiiumaa.ee](mailto:mai.julge@hiiumaa.ee)