

# OÜ VISAHING DESIGNER AGENCY

ADDRESS: TALLINNA KAUNA 3  
KONTAKT: 52 56 994  
REG.NR 11284360  
EEP 000859

TÖÖ NR. 130324

ASUKOHT : Loopealse kinnistu, Reheselja küla, Hiiumaa vald Hiiumaa

## **LOOPEALSE KINNISTU DETAILPLANEERING**

PLANEERIJA: ERKI KALLAS /ALLKIRJASTATUD DIGITAALSELT/

TELLIJA : SIIM SARAPUU /ALLKIRJASTATUD DIGITAALSELT/

2024  
HIIUMAA

# PLANEERINGU KOOSSEIS:

## SISUKORD

A. SELETUSKIRI .....	2
1. ÜLDOSA. ....	2
2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK .....	2
3. OLEMASOLEV OLUKORD .....	3
3.1 Maakasutus. ....	3
3.2 Maastik ja hoonestus ning piirkonna kontaktvööndi analüüs. ....	3
3.3 Juurdepääs. ....	4
3.4 Tehnovõrgud. ....	4
3.5 Piirangud. ....	4
4. PLANEERIMISLAHENDUS .....	5
4.1 Kinnistute moodustamine .....	5
4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuursed nõudmised. ....	5
4.3 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse abinõud .....	6
4.4 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks. ....	6
4.5 Liikluskorraldus ja teed. ....	7
5. TEHNOVÕRGUD .....	7
5.1 Veevarustus .....	7
5.2 Kanalisatsioon .....	7
5.3 Elektrivarustus. ....	7
5.4 Sidevarustus .....	7
5.5 Vertikaalplaneerimine .....	7
5.6 Küte .....	7
6. TULEKAITSE ABINÕUD .....	8
Projekti tuleohutuseosa koostamiseks vajalikud õigusaktid ja standardid .....	8
7. SERVITUUDID .....	8
8. PLANEERINGU REALISEERIMINE .....	8
B. JOONISED .....	9
DP-01 ASUKOHT                      M 1:5000 .....	9
DP-02 OLEMASOLEV OLUKORD      M 1:500 .....	9
DP-03 PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA    M 1:500 .....	9
C. MENETLUSE DOKUMENDID .....	10

# A. SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud:

- Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 31.jaanuar 2024 nr.75 korraldus „Detailplaneeringu koostamise algatamine. (Loopealse ,Reheselja küla)
- Hiiumaa vallas Reheselja külas asuva Loopealse kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad , Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 31.jaanuar 2024 nr.75 korraldus Lisa 1
- Eelhinnang Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 31.jaanuar 2024 nr.75 korraldus Lisa 2
- Maa-ala plaan tehnoõrkudega Geodeesia OÜ töö AP23\_054-1 (24.10.2023)
- Emmaste valla üldplaneering

## 2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Emmaste vallas Reheselja külas Loopealse kinnistul katastritunnusega 20501:001:1971 pindalaga 10024m<sup>2</sup>. Maa kasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala suurus on ca 1,1ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- Vastavalt detailplaneeringule on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ühe elamu ja kuni viie abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnoõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramisega ning parkimiskorralduse ja krundile juurdepääsu lahendamine, haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimuste määramine. Planeeringualana mõistetakse kinnistut tervikuna. Kinnistu sihtotstarvet ei muudeta, see jääb 100% maatulundusmaaks.

### Üldplaneeringu vastavus

Emmaste valla üldplaneeringu järgi asub Loopealse kinnistu detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha. Ala on hoonestamata. Seal ei ole olnud ajaloolist asustust. Planeeringuala piirneb ühest küljest 1750024 Reheselja vallateega, teistest külgedest erakinnistutega. Planeeringualale kavandatakse juurdepääs 1750024 Reheselja vallateelt. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada. Kõlvikuliselt koosseisult moodustab alast ca 50% looduslik rohumaad, mis on üldplaneeringuga määratud perspektiivseks pereelamumaaks ja ca 50% muu maa (kadastik), mis on üldplaneeringuga määratud kaitsehaljastuse maaks (joonis 2). Maa sihtotstarvet ei muudeta – see jääb 100% maatulundusmaaks.

Valla üldplaneeringu kohaselt on antud soovituslikud ehitustingimused uue hoonestuse rajamine hajaasustusse: uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab, et elamukruntide suurus ei tohi olla alla 1ha, planeeritava elamumaa krundi suurus on vastavalt 1 ha ja vahemaa naaber hooneteni on vähemalt 50m, seega on need tingimused täidetud.

**Detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringut.**

## Üldplaneeringu järgne asukoht



## 3. OLEMASOLEV OLUKORD

### 3.1 Maakasutus.

Kinnistute sihtotstarbe on maatulundusmaa ja seda ei muudeta.

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus 20501:001:1971

Sihtotstarve maatulundusmaa 100%

Pindala 10024 m<sup>2</sup>

Kinnistusraamatu registriosa nr 907733

Hoonestus: puudub

### 3.2 Maastik ja hoonestus ning piirkonna kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala on suhteliselt tasane kõikides ca 0,5m, mille maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 4,82-5,50m.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Sõru-Hindu-Tohvri I klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Emmaste valla üldplaneeringu järgi asub Loopealse kinnistu detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha. Üldplaneeringu järgi asub hoonestusala perspektiivsel pereelamumaal. Maa sihtotstarvet ei muudeta – see jääb 100% maatulundusmaa. Planeeringuala piirneb loodest 1750024 Reheselja vallateega, ülejäänud suundadest erakinnistutega. Planeeringualale toimub juurdepääs 1750024 Reheselja vallateelt. Kõlvikulise koosseisu moodustavad alal ca 50% osas looduslik

rohumaa ja ca 50% ulatuses muu maa (kadastik). Ala on hoonestamata ja seal ei ole olnud ajaloolist asustust. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada.

Planeeringuala asub Reheselja külas, kus naaberkinnistud on hoonestatud ühepere majapidamistega. Ühe hoonestusala juurde tekitamise tulemusena ei rikuta vaadet ega üldist külamiljööd tänasest eriliselt rohkem. Hoonestatav krunt on võimalik paigutada nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Perspektiivne hoonestusala ei asu ühelgi kaitse- ega hoiualal. Loopealse kinnistule on Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel kahe III kaitsekategooria taimeliigi: kahelehtine käokeel (*Platanthera bifolia*) ja halli käpa (*Orchis militaris*) esinemise tõenäosus. III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kuna perspektiivse hoonestusala läheduses asub küllalt laialdane antud liigi kasvukoht, siis võib eeldada, et kavandatav tegevus seda kasvupaika ei ohusta

### 3.3 Juurdepääs.

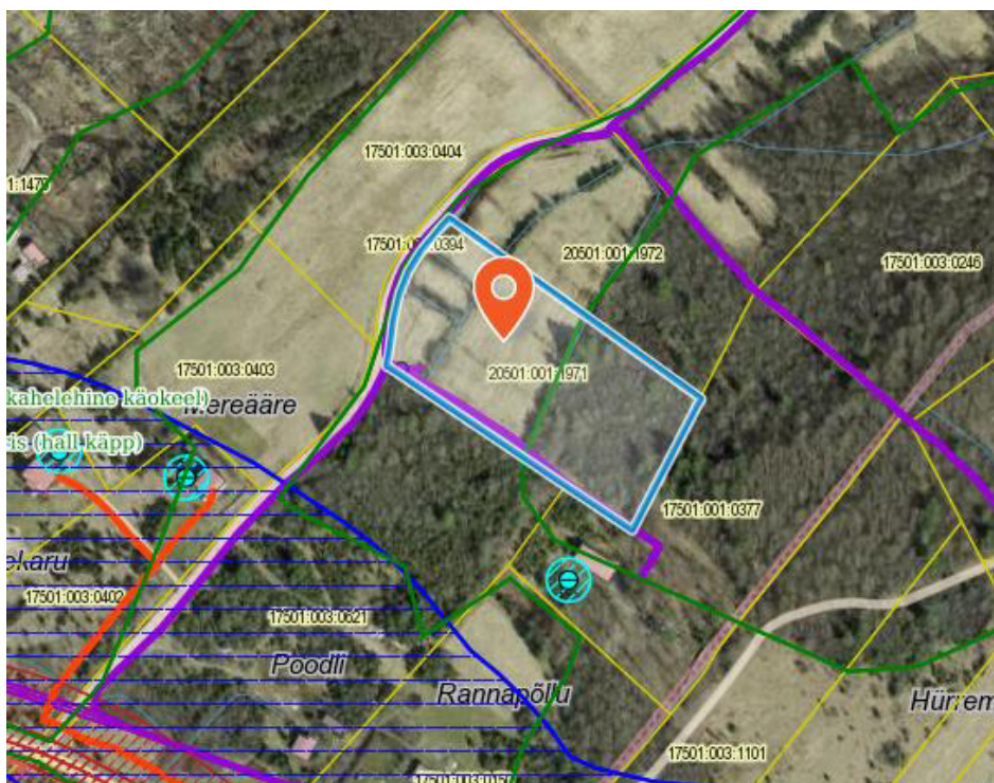
Planeeritavale alale toimub ligipääs 1750024 Reheselja vallateelt.

### 3.4 Tehnovõrgud.

Kinnistut läbib elektrimaakaabel AXPK.4x25 ja olemas on liitumiseks elektrikilp kinnistu nurgas.

### 3.5 Piirangud.

Antud piirkonnas on piiranguks kaablikaitsevöönd. Maa-ameti rakendus ei kuva täpset kaabli pinget, seega võetakse kaitsevööndi laiuseks 1+1m maakaabli teljest.



## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Kinnistute moodustamine

Eraldi kinnistuid ei moodustata.

### 4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuursed nõudmised.

Planeeringuala asub Reheselja külas, kus lähiümbruses asuvad hoonestatud elamumaa kinnistud. Ühe hoonestusala moodustamise tulemusena ei rikuta vaadet ega üldist külamiljööd tänasest eriliselt rohkem. Hoonestatav krunt on võimalik paigutada nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

- Elamumaa ehitusalune pindala on kuni 500m<sup>2</sup> ja maksimaalne täisehituse protsent on 5%. Käesolevas detailplaneeringus käsitletakse planeeringu järgset ehitusalust pindala, ehitiste aluste pindalade summana ehitusseaduse mõistes.
- Hoonestusala on määratud vastavalt sellele, kus asub elektriliini kaitsevöönd. Lisaks võetakse arvesse kaitsevööndit 10m.
- Projekteeritavad hooned peavad paiknema hoonestusallas.
- Hoonestusviis on lahtine.
- Põhihoone maksimaalne kõrgus 8,0m ja abihoone maksimaalne kõrgus 6m
- Hoonete suletud bruto pindala kokku 800m<sup>2</sup>.
- Elamumaa krundile võib ehitada 1 elamu ja 5 abihoonet.
- Elamu kuni 2 korrust ja abihoonel 1 korrus
- Katusekalle 15-45 kraadi.
- Min. tulepüsivus TP3
- Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale, keelatud on kasutada plastikust imitatsioone. Materjalidest eelistada puitvoodrit, mida kombineerida loodusliku kiviga, nagu on piirkonnale iseloomulik. Toonidest kasutada pastelseid ja sooje värve.
- Katusekattematerjal on ühetooniline; materjalina kasutada katusekivi või puitlaastu või plekki, toon tume (must, tumehall, tumepruun).
- Sokkel – viimistluseks betoon, krohv, murtud paas, maakivi.
- Abihoone ja piire peavad olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.
- Parkimine on lahendatud omal krundil.
- Kooskõlastada hoonete ehitusprojekt Lääne-Eesti Päästkeskusega.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada joonised kavandatavast piirdeaiast.
- Ehitusjätmete käitlemisel lähtuda Hiiumaa valla heakorra eeskirjadest, jätmete täpsem käitlemine anda ehitusprojekti seletuskirjaga.

Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja lisaks:

- Ehitusseadustik, 06.06.2022
- Planeerimisseadus, 13.01.2022
- Nõuded ehitusprojektile, MTM määrus nr 97, 1.03.2021 (MTM- Majandus- ja taristuministeri määrus, edaspidi ainult lühend MTM)



- Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused, MTM määrus nr 57, 05.06.2015
- Eluruumile esitatavad nõuded, MTM määrus nr 85, 02.07.2015
- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid, SM määrus nr 42, 1.01.2021 (Sotsiaalministiri)
- Hoone energiatõhususe miinimumnõuded, EITM (EITM- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister) määrus nr 63, 11.12.2018
- \*EVS 932 Ehitusprojekt (EVS- Eesti Standardikeskuse standart)
- \*EVS 842 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- \*EVS 812-7 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- \*EVS 812-6 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- \*EVS 812-3 Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid
- \*EVS 812-2 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- 01.03.21 siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"

### 4.3 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitselised abinõud

Planeeritava ala piirkonnas on valdavalt maa kasutamise otstarve maatulundusmaa ja elamumaad, lähimad naabrid jäävad 100m kaugusele. Planeeringuga likvideeritavaid suuri puid ei ole, kasvavad kadakad, krunt on puhastatud osaliselt võsast.

Krundi piirde kavandamisel lähtuda antud piirkonnale iseloomulikest piiretest. Keelatud on kavandada umbseid plankpiirdeid. Piirete joonised esitada ehitusprojekti esitamise aegu. Omal krundil näha ette parkimine vähemalt 3 autole.

Olmejäätmete majandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadustele. Moodustatava kinnistu valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedamine. Sademeveed hajutatakse oma krundi piires haljasalale. Planeeritud elamu asukohta ümbritsevad olemasolevad kraavid. Välistada vee valgumine naaberkiinnistule.

Detailplaneeringu alal ei ole ja ei planeerita riigikaitselise otstarbega maa-alasid, samuti puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riski analüüs. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsemeetmete täpsustamine, muutmine või lõpetamine.

### 4.4 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.

Kuritegevuse riskide vähendamise aluseks on EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteoohu ning pidurdab kurjategijaid);
- kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga – kõrgete läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada lipp või võrkaedasad);

- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm.võtteid.

## **4.5 Liikluskorraldus ja teed**

Detailplaneeringuga ei muudeta varem kehtestatud liikluskorraldust ja juurdepääsu asukoht krundile ei muutu. Krundi sissesõidul kooritakse huumuse kiht, täiteks kasutatakse jämedat kruusa fraktsiooniga 16-32mm , kihi paksus 20cm. Selle peale rajatakse purustatud kruusast/killustikust 10 cm pealmine kiht.

## **5. TEHNOVÕRGUD**

### **5.1 Veevarustus**

Kinnistu saab vee rajatavast puurkaevus, mille hooldusala on  $R=10m$  , näidatud planeeringu lahendusel.

### **5.2 Kanalisatsioon**

Planeeringuala asub vastavalt Maaameti rakendusele kaitstud põhjaveega piirkonnas. Reovete ärajuhtimiseks on planeeritud septik/biopuhasti. Kanalisatsioonitorustik ei tohi paikneda kaevu hooldusalas.

### **5.3 Elektrivarustus.**

Hooned varustatakse elektriga 0,4kV maakaabli abil olemasolevast liitumiskilbist alajaama juurest, krundi nurgast.. Liitumiskilbi asukoht on näidatud planeeringu lahendusel. Maakaabli kaitsevöönd on kummalegi poole kaablit 1meetrit.

### **5.4 Sidevarustus**

Kuna piirkonnas puudub sidevõrk, siis krundile planeeritava elamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal otstarbekas lahendada mobiililahendusena. Täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga.

### **5.5 Vertikaalplaneerimine**

Olemasolevad keskmine maapinna kõrgus on ca 5,30 kõikudes 0,5m ringis. Planeeritavate hoonete abs.  $+0.00=5,80$ . Sajuveed juhitakse oma krundi piires kraavidesse.

### **5.6 Küte**

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel lokaalse küttega, mis antakse täpsemalt ehitusprojektiga.



## 6. TULEKAITSE ABINÕUD.

Planeeritud kinnitu asub hajaasustuses.

Tulepüsivuse klass hoonetele TP 3

Hoonete arv krundil: elamu ja 5 abihoonet.

Elamu max. kõrgus 8m.

Naaberhoonete tuleohutuse kaugusel min.8m, ühe kinnistu piires hoonete kaugusel piirangut pole, kui ei ületata 400m<sup>2</sup> ehitistealust pinda. Kui hoonete alune pindala suurem, peab hoonete vaheline kaugus olema vähemalt 8m. Kuna krunt on piisavalt suur, saab tagada kinnistu siseste hoonete vahelise kauguse min 8 meetrit.

Üldised nõuded: Tuletõrje vee vajadus I kasutusviisiga hoonele 10L/s, kestvusega 3h, veevõtu koha suurus eramule 30m<sup>3</sup>, kaugus mitte kaugemal kui 150m. Käesoleval planeeringu kohal saab rakendada Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud leevendust kauguse osas, kuna lähimad naaberhooned jäävad kaugemale kui 40m (ca 100m+) pole vaja veevõtukohta enda kinnistule rajada.

Lähim tuletõrje veevõtu hüdrant asub ca 1,2km kaugusel Sõru sadamas.

Ehitusprojektid kooskõlastada Lääne Päästkeskusega.

Hoonete ehitusprojektide tuleohutuseosa koostamiseks tuleb lähtuda:

### **Projekti tuleohutuseosa koostamiseks vajalikud õigusaktid ja standardid**

- Tuleohutuse seadus 05.05.2010
- 01.03.21 siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"
- Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- \*EVS 812-2 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- \*EVS 812-3 Ehitiste tuleohutus: Küttesüsteemid
- \*EVS 812-6 Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- \*EVS 812-7 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

\*EVS standardi dateerimata viide on viide standardile ilma vastuvõtu aastat määratlemata. Sellisel juhul tuleb alati järgida standardi viimast kehtivat versiooni. Kui standardile on ilmunud muudatusi, tuleb järgida algset teksti koos muudatustega.

## 7. SERVITUUDID

- Seada Loopealse kinnistule maakaabli servituut 1+1m Elektrilevi OÜ kasuks.

## 8. PLANEERINGU REALISEERIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

- Krundi hoonestusprojektide koostamine ja kooskõlastamine vajalike asutustega (näiteks Päästemeeti ja tehnovõrgu valdajaga)

- Vajalike tehnovõrkude ja kommunikatsioonide rajamine
- Ehitusprojektidele ehituslubade/teatiste taotlemine kohalikul omavalitsuselt
- Hoonestuse püstitamine
- Ehitiste kasutamiseks kasutulubade taotlemine
- Haljastustööd

Seletuskirja koostas: Erki Kallas

## **B. JOONISED**

DP-01 ASUKOHT	M 1:5000
DP-02 OLEMASOLEV OLUKORD	M 1:500
DP-03 PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	M 1:500

## C. MENETLUSE DOKUMENDID

- Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 31.jaanuar 2024 nr.75 korraldus „Detailplaneeringu koostamise algatamine. (Loopealse ,Reheselja küla)
- Hiiumaa vallas Reheselja külas asuva Loopealse kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad , Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 31.jaanuar 2024 nr.75 korraldus Lisa 1
- Eelhindang Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 31.jaanuar 2024 nr.75 korraldus Lisa 2