|  |  |
| --- | --- |
|  | Hiiumaa Vallavalitsusekorralduse nr Lisa |

**Kalana küla Puumetsa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad**

**1. Detailplaneeringu koostamse olulisemad alusdokumendid**

1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 06.03.2025)

1.2 Hiiu Maakonnaplaneering

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 üldiseloomustus**

Detailplaneeringu alana mõistetakse Puumetsa katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus: 39201:001:0540

Planeeritava katastriüksuse suurus: 20 756 m2

Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%

Olemasolevad ehitised: hoonestatud

Kehtivad detailplaneeringud Puumetsa ja Väike-Puumetsa kinnistute detailplaneering

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



Kalana küla Puumetsa kinnistu detailplaneeringuala

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, puurkaevu hooldusala, elektripaigaldise kaitsevöönd ja III kategooria kaitsealuste liikide kasvuala.

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 Puumetsa kinnistu osas juhtfunktsiooni määratud (valge ala) ning paikneb detailplaneeringu kohustusega alal.

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

Puumetsa kinnistu ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse
üksikobjekti kaitsevööndis.

Puumetsa kinnistu alal kehtib Kõrgessaare Vallavalitsuse 30.10.2008 korraldusega nr 360 kehtestatud Puumetsa ja Väike-Puumetsa kinnistute detailplaneering, mille eesmärk on kinnistu kruntimine, ehitusõiguse ja hoonestusala, sihtostarbe määramine ning vajaliku infrastruktuuri planeerimine jagamine. Detailplaneeringuga määrati Puumetsa krundile ehitusõigus kahe äriotstarbega hoone püstitamiseks ehitisaluse pinnaga kokku 350 m2. Detailplaneeringut on hakatud ellu viima. Puumetsa kinnistule on püstitatud toidustushoone (ehitisalune pind 169 m2) ja külalistemaja (ehitisalune pind 166,9 m2).

Puumetsa kinnistule on rajatud Hõbekala külalistemaja, mis pakub aastaringset majutust ja muidu teenuseid. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb äri omaniku soovist teenuseid laiendada ja sellest tulenevalt uusi hooneid rajada.

**3. Detailplaneeringu eesmärk**

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata krundile ehitusõigus olemasolevatele hoonetele lisaks kahe hoone ja lehtla püstitamiseks (olemasolevad hooned ja kavandatavad hooned ehitisaluse pinnaga kokku 900 m2), 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. Kruntide hoonestusalade piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Hoonestusalad planeeritakse mitte lähemale kui 20 m krundi piirist. Arvestades olemasolevat hoonestust, on võimalik Transpordiameti nõusolekul lubatud Ristna majaka teel lähemale hooneid planeerida. Maa kasutamise sihtotstarve määrata ärimaa.

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 5 (2 olemasolevat hoonet, 3 planeeritavat hoonet);
* hoonete (olemasolevate ja planeeritavate) ehitisalune pind kokku maksimaalselt 900 m2;
* hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 8 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;

4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs maaüksusele on olemasoleva mahasõiduga 12140 Ristna majaka teelt. Täiendavaid mahasõite riigiteedelt ei planeerita. Parkimine lahendada kruntide siseselt ning riigiteele parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Säilitad 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 ettevõttelt.

Veevarustus lahendada Puumetsa 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 | märts 2025 |
| Detailplaneeringu algatamine ja Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine | aprill 2025 |
| Detailplaneeringu koostamine | mai-august 2025 |
| Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine | september -oktoober 2025 |
| Detailplaneeringu vastu võtmine | november 2025 |
| Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine. | detsember 2025-jaanuar 2026 |
| Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse | veebruar 2026 |
| Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid | märts2026 |

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 Päästekeskus

-Elektrilevi OÜ

-Transpordiamet

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:

Väike-Puumetsa 39201:001:0543

Nurga-Puumetsa 39201:001:0544

Taga-Puuemetsa 39201:001:0545

Männimetsa 39201:001:0392

Suur-Puumetsa 20501:001:2017

Metsapuu 39201:001:0105

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 tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Päästeametiga, Transpordiametiga 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 PLANK keskkonna materjal.

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

Maa- ja ehitusvaldkonna juhtivspetsialist

maiken.lukas@hiiumaa.ee