

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

Tellija: **HIUMAA VALLAVALITSUS**  
Registrikood: 77000424  
Keskväljak 5a, Kärdla linn 92413  
Hiiumaa vald Hiiumaa maakond  
Huvitatud isik: Rahetormi OÜ

Töö nr. 26 - 01

Detailplaneeringu algatamise otsus:  
18. detsember 2025. a. nr. 19  
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:  
..... 2026. a. nr. ....  
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:  
..... 2026. a. nr. ....

## KÕPU KÜLA KULDALLIKA KINNISTU DETAILPLANEERING

### ESKIISLAHENDUS

Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond



Vaade Kuldallika kinnistule.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets  
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, märts 2026. a.

# KÖITE KOOSEIS

## 1. SELETUSKIRI

1.1	Planeeringu koostamise alused .....	3
1.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeeringutele .....	3
1.3	Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	5
1.4	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs .....	6
1.5	Planeeringuettepanek .....	8
1.6	Tehnovõrkude lahendus .....	13
1.7	Keskkonnatingimused .....	15
1.8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	16
1.9	Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	16

## 2. JOONISED

2.1	Asukoha joonis .....	M 1 : 10 000	19
2.2	Tugijoonis .....	M 1 : 1000	20
2.3	Kruntimise joonis .....	M 1 : 1000	21
2.4	Põhijoonis .....	M 1 : 1000	22
2.5	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis .....	M 1 : 10 000	23

## 3. KOOSKÖLASTUSED

3.1	Kooskõlastuste koondnimekiri .....	25
3.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel .....	26

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hiiumaa Vallavolikogu otsus 18. detsember 2025. a. nr. 19 „Kõpu küla Kuldallika kinnistudetailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamisealgatamata jätmise“ ning Lisa 1 „Lähteseisukohad Kõpu küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringule“ ja Lisa 2 „Kõpu küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.“

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on Rahetormi OÜ.

#### 1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehitusseadustik<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
5. Veeseadus<sup>1</sup> (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 Vallavolikogu otsus 18. detsember 2025. a. nr. 19 „Kõpu küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“  
Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Kõpu küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ juurde.  
Lisa 1 „Lähteseisukohad Kõpu küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringule.“  
Lisa 2 „Kõpu küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.“
10. Transpordiameti kiri 13. oktoober 2025. a. nr. 7.2-2/25/17303-2 „Seisukohtade väljastamine Kuldallika kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.“
11. Keskkonnaameti kiri 22. oktoober 2025. a. nr. 6-5/25/19557-2 „Seisukoht Kuldallika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
12. Maa- ja Ruumiameti kiri 05. november 2025. a. nr 6-3/25/15526-2 „Arvamus Kuldallika kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.“
13. Geodeesia AP OÜ poolt 16. detsember 2025. a. koostatud "Kuldallika kinnistu" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1 : 1000, töö nr. AP25\_087
14. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

### 1.2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUTELE

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Hiiu maakonnaplaneering 2030+, Kõrgessaare valla üldplaneering ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskkonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja looduskeskkonna väärtused).

Kaitstavad loodusobjektid vastavalt looduskaitseadusele on kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Info kaitstavate loodusobjektide kohta on leitav keskkonnaregistri andmebaasist. Planeeringute koostamisel tuleb kasutada ajakohastatud andmeid. Igal kaitsealal peab olema kaitse-eeskiri ja kaitsekorralduskava, hoiualal kaitsekorralduskava.

Maakonnaplaneeringu kohaselt külgneb planeeringuala „Kõpu-Ojaküla-Ülendi“ I klassi väärtusliku maastikuga ning ei paikne rohevõrgustiku alal.

Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu järgselt on Kõrgessaare valla eesmärk suurendada elamufondis ühepere-elamute osakaalu. Üldplaneeringuga on elamualade suurendamiseks märgitud kaardile elamuehituse reservmaa. Nende alade määramisel on arvestatud juba olemasolevate elamupiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning kommertsteeninduslike asutuste paiknemise ja kättesaadavusega.

Kohtades, kus see on võimalik soovitatakse majadegruppide omavahe-liseks vaheliseks kauguseks tagada 100 m.

Lubatud eramaja kõrgus Kõrgessaare vallas on 8 m. Kõrgemaid eramuid võib teha ainult detailplaneeringu alusel.

Samuti tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse muuta käesoleva planeeringuga sätestatud juhtfunktsiooni eesmärgiga võtta kasutusele täiendavaid elamualasid. Tööstusettevõtete maa, haljasalade maa või ärimaa kasutuselevõtt elamumaana on lubatud ainult detailplaneeringu alusel. Maatulundusmaale võib rajada kuni 2 elamut 1 maaüksuse kohta. Kui soovitakse rajada ühele maatulundusmaale tükile enam kui 2 elamut, tootmis- või äriotstarbelisi rajatisi tuleb koostada detailplaneering.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu koondkaardi kohaselt on perspektiivne maakasutuse juhtfunktsiooni määratud planeeringualal juhtotstarbeta maa.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, sooviga määrata juhtotstarbeta maa asemele elamu maa-ala juhtotstarve.

*Üldplaneeringu kohaselt on elamuehituse põhimõtete täiendamine ja täpsustatud nõuded elamute ehitamiseks:*

- *Üldplaneeringu kohaselt peavad 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).*
- *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.*
- *Kõigi uute elamualade siseste teede kruntide miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.*
- *Detailplaneeringu järgsete rohkem kui 3 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 tuletõrjeveevõtu kohad.*

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

- *olemasolevatel tiheasustusaladel ja Lauka külas minimaalselt 2 500 m<sup>2</sup>;*
- *Üldplaneeringu koondkaardil oleval elamumaal ja elamuehituse reservmaal ja kompaktse hoonestuse alal minimaalselt 1 ha;*
- *kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.*

*Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering sätestab ehitamise kaugust krundile järgmiselt:*

- *maapealse ehitise kaugus krundipiirist kompaktse hoonestusega alal on minimaalselt 5 m;*
- *maapealse ehitise kaugus krundipiirist muudel juhtudel on krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m.*

*Soovituslik majagruppide vahekaugus ja kohustuslik kahe maja miinimumkaugus. Käesoleva 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.*

*Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering määrab ühepereelamu, kaksikelamu, ridamaja ja suvila ning nende juurde kuuluvate kõrvalhoonete maksimumkõrguseks Kõrgessaare vallas 8,0 m olemasolevast maapinnast, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti. Paadikuuri ehituskõrguseks võib olla maksimaalselt 6,0 m olemasolevast maapinnast.*

Ajutise ehitise püstitamisel peab arvestama sobivust looduskeskkonnaga ja vältima selle kahjustumist või saastamist. Ajutisi ehitisi võib rajada ainult kirjaliku nõusoleku või ehitusloa alusel.

Kõrgessaare valla teemaplaneering seab järgmised säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused:

- *detailplaneeringu järgse enam kui 3 krundiga elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, puurkaev(ud), vee- ja kanalisatsioonitrassid ja/või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid ning liinid ja tuletõrje veevõtu kohad;*

- hoonestusalade ja neid teenindava infrastruktuuri rajamisel ning põllu- ja metsamaade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine;
- äri- ja puhkemaade ning hoonete kavandamisel tuleb täita teemaplaneeringu ptk 2.1.3 seatud tingimusi, riigikaitseliste ja tootmishoonete ning –rajatiste kavandamisel tuleb täita teemaplaneeringu ptk 2.1.4 seatud tingimusi, et tagada ohutu ja elamisväärne keskkond vallaelanike jaoks;
- valgel alal on lubatud metsa- või põllumajandusmaa sihtotstarbega maaüksused või elamumaa hajaasustus viisil. Seal on elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus piiratud ja sätestatud ptk 2.1.2.2;
- elamute eraldamiseks tootmis- ja tööstusaladest ning elava liiklusega teedest tuleb tagada rohelised puhvervööndid;
- kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine;
- planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehnilike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Selle tagamiseks tuleb hoonestuse rajamisel kõrghaljastuse või väärtusliku haljastuse naabruses (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdearvaid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel. Kui kõrghaljastusega alale plaanitakse alla 1 ha suurusi krunte tuleb detailplaneeringu käigus läbi viia haljastuse hinnangu koostamine;
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada nii detailplaneeringute, kui ka ehitusprojektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigutamisel hoonetesse;
- teedevõrgu loomisel peab kasutama võimalikult suures ulatuses olemasolevaid teid. Väärustiku maastikuga aladel tuleb vältida olemasolevate teede õgvendamist;
- liiklusohutuse ja kommunikatsioonide paigaldamise tagamiseks peab elamuala sisese teekrundi miinimum laius olema vähemalt 10 m;
- suuremate avalike või äri ja tööstusobjekte teenindavate parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid;
- hajaasustuses on lubatud imbväljaku või filterväljaku rajamine elamute kanaliseerimiseks, kui elamukrundi või elamuga maaüksuse suurus on üle 1 ha ning tavapärane põhjavee tase on vähemalt 1,2 m sügavusel maapinnast ja põhjavesi on kaitstud;
- ühepereelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust. Maakütte kollektorite paigaldamisel kasutada säilitatava loodusega alal väikseid ehitusmasinaid (paigaldussügavus ca 80-100 cm). Maaküte mahutada torustiku paigaldamise skeemide koostamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumпасid/seadmeid;
- alla 2,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga;
- kallasraja ulatuses ei ole lubatud reeglina rajada piirdeid. Mere ääres ei tohi piire merele paikneda lähemal kui 50 m tavapärastest veepiiridest. Erandina on rannal lubatud piirata sadamate territooriumi, kuid sellisel juhul tuleb tagada kallasrajal liikujate suunamine ümber sadama kinnise ala ja karjamaasid, kuid sellisel juhul tuleb tagada kallasrajal liikujale võimalus piirde ületamiseks (nt puidust trepi abil) või piirdest läbipääsuks (avatav ja suletav värav karjamaas);
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Oluline on jäätmemajanduse organiseerimine matkaradade ääres, rannas, ujumiskohtades jt avalikult käidavates paikades, et prügi ei satuks loodusesse.

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala puittaimestiku alal.

Nimetatud tingimustega on arvestatud ka käesolevas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

### 1.3 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Kuldallika kinnistu jääb alale, mille juhtotstarve Kõrgessaare valla üldplaneeringus on määramata ning paikneb detailplaneeringu kohustusega alal ja miljöövärtusega alal, kus lubatud elamukrundi suurus on kaks hektarit.

Uue koostatava üldplaneeringu eelnõu kohaselt on uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse lubatud vähima suuruse üldtingimus väljaspool tiheasustusega ala ehk hajaasustuses on 1 ha. Kohalik omavalitsus võib põhjendatud juhul rakendada uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse vähima suuruse erisust kuni 2 % ulatuses.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kõrgessaare Vallavolikogu kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringut, muutes juhtotstarbeta maa juhtotstarvet elamumaaks ja anda ehitusõigus alla 2 ha suurusele krundile.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu kohaselt on minimaalseks elamukrundi suuruseks hajaasustuses 2 ha. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest planeeritakse ehitusõiguse määramine (elamule ja abihoonetele) väiksematele kruntidele, kui üldplaneeringus lubatud Detailplaneeringuga kavandatakse kaks 1 ha suurust elamukrunti. Kuldallika kinnistu paikneb hoonestatud Kõpu küla lähistel, kus on ajalooliselt tihedam hoonestus ning väikesed kinnistud ning planeeritud krundid sobituvad piirkonna väljakujunenud struktuuriga. Kuldallika kinnistule kahe elamukrundi planeerimine järgib piirkonna asustust. Hooned tuleb hoolikalt sobitada väljakujunenud keskkonda, ühe hektari suuruste kruntidele on võimalik vee- ja kanalisatsioonisüsteem rajada nii, et tegevus on kooskõlas veeseaduses sätestatuga.

Kõpu külas on traditsiooniliselt hajaküla iseloom – majapidamised paiknevad eraldi, kuid mitte ülemäära suurte maaüksuste keskel. 1 ha suurune krunt säilitab selle ajaloolise mõõtka. 1 ha suurune krunt kasutab maad otstarbekalt, tagades piisava ruumi elamule, abihoonetele ja haljastusele, ilma liigse maaressursi hõivamiseta. Hiiumaa valla koostatav üldplaneering soodustab hajaasustusega, kuid loogiliselt seotud elamualasid, kus elamukruntide suurus on kooskõlas asustustiheduse ja keskkonnatingimustega. 1 ha suurune krunt sobitub sellesse raamistikku hästi – tagab privaatsuse, kuid ei tekita liigset hajusust ega tarbetut maafragmenteerumist. 1 ha suurusel krundil on lihtsam korraldada veevarustust, kanalisatsiooni ja elektriühendusi – kaugused on väiksemad, hooldus lihtsam.

## 1.4 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

### 1.4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, veebruar 2026)

Planeeringualana mõistetakse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kõpu külas asuvat Kuldallika (katastritunnus 20501:001:1669, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 20287.0 m<sup>2</sup>, registriosaga nr. 22011150) kinnistut.

Maapind Kuldallika kinnistul on langeb ühtlaselt ida suunas. Kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 39,9...45,9 m/abs maa-ala läänepoolisel küljel kuni 35,5...37,2 m/abs maa-ala idapoolisel küljel, st. kõrguste vahe ca 190 m peale on ca 6,6 m.

Maa-ameti andmetel on Kuldallika kinnistu kõlvikuline koosseis: metsamaa 19923.0 m<sup>2</sup> ja muu maa 364.0 m<sup>2</sup>.

Planeeringualal ja selle lähialal maardlad ja maavarad puuduvad. Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa- ja ruumiameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte.

### 1.4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringualana käsitletakse Kuldallika kinnistut. Kuldallika kinnistule on määratud maatulundusmaa sihtotstarve, millel hoonestust ei ole. Maaüksus on kaetud metsaga.

#### 1.4.3 Planeeringuala külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb läänest Tuulepesa kinnistuga (tunnus 39201:001:0381, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 13718.0 m<sup>2</sup>), loodest Mäepere kinnistuga (tunnus 39201:001:0379, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 13663.0 m<sup>2</sup>), põhjast Alango kinnistuga (tunnus 20501:001:1668, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 46675.0 m<sup>2</sup>), idast Kuldaasa kinnistuga (tunnus 20501:001:1670, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 1676.0 m<sup>2</sup>) ja lõunast 12136 Puski-Kõpu-Ristna tee kinnistuga (tunnus 39201:001:2791, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 165246.0 m<sup>2</sup>). 12136 Puski-Kõpu-Ristna tee kinnistust lõuna pool asub Gustavi kinnistu (tunnus 39201:001:0476, sihtotstarbed maatulundusmaa 100%, pindala 38036.0 m<sup>2</sup>).

Tuulepesa, Mäepere, Alango ja Kuldaasa kinnistud on kaetud metsamaaga. Mäepere kinnistu on hoonestatud ning Kuldaasa kinnistul asub avaliku kasutusega eratee.

#### 1.4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kuldallika maaüksus külgneb lõunast riigiteega 12136 Puski-Kõpu-Ristna tee ja ida poolt kohaliku teega Mägipe lauritee 3920319, millelt on ka juurdepääs planeeringualale.

Lähim ühistranspordi bussipeatus asub planeeringuala edelanurgast ca 160 m kaugusel enne Kõpu majaka ristmikku.

#### 1.4.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal olemasolevad tehnoõrgud puuduvad. Lõuna pool riigimaanteed asub elektrivõrgu 10 kV õhuliin.

#### 1.4.6 Kehtivad piirangud

##### 1.4.6.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+;
- Kõrgessaare valla üldplaneering;
- Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: 12136 Puski-Kõpu-Ristna tee (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m);
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: tumepunane neuuvaip (*Epipactis atrorubens*), kood KLO9309833.

##### 1.4.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnoõrkude ja tehnoarajatiste 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 tehnoõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnoõrkude omanikele juurdepääsu tehnoõrkude hooldamiseks.
7. Krundi läbivatele tehnoõrkudele seada servituudid tehnoõrkude valdajate kasuks.
8. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimismõistetest, tuleohutusnõuetest.

#### 1.4.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeringuala külgneb läänest 29. juuni 2006. a. kehtestatud „Mihkli kinnistu detailplaneering“, mille eesmärk oli kinnistu jagamine kaheks, ehitusõiguste ja hoonestusalade määramine.

Tänaseks on planeering realiseeritud: moodustatud on eraldi kinnistud, ühele kinnistule rajatud teed, tehnoõrgud ja hoonestus.

#### 1.4.8 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Kuldallika kinnistu jagada kaheks krundiks, ehitusõiguse määramine krundidele üksikelamu ja kolme abihoone püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnoõrkude ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, krundile sihtotstarbe määramine.



	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase 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 sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid		- kiviaed, puitaed

### 1.5.2.1 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 500 m <sup>2</sup>
suurim maa-alune ehitisealune pind		- 150 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind		- 1070 m <sup>2</sup>
sh suurim 1. korruste suletud brutopind		- 500 m <sup>2</sup>
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 (looduslähedase 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 sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid		- kiviaed, puitaed

### 1.5.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Planeeringuala mõlemale krundile on seatud ehitusõigus kuni ühe üksikelamu ja kolme abihoone rajamiseks.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Uute hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega. Hoonestuse projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;

Krundile rajatakse hoone vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Krundile märgitud hoonestusala on määratud lähtuvalt krundi asukohast planeeringualal ja selle looduslikest tingimustest. Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringulahendus ette ei näe.

Hoonete katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega. Erinevus hoone katusekalde ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda. Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

Hoonete välisviimistluseks on eelistatud puit (värvitud või muud moodi töödeldud voodrilaud) ja krohv, osaliselt kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Käesolev planeeringuala ei asu radooniohtlikul alal, vaid normaalse radoonisisaldusega alal. Radooniohtlikud alad Eestis on ära määratud EVS Standardis 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Madala ja normaalse radoonisisaldusega pinnase puhul ei ole nõutavad spetsiaalsed radoonitõkestusmeetmed, kuid kõrge või ülikõrge puhul on nõutavad.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus ehitusloa ja ehitusteatis kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> ehitisi on lubatud rajada ning nende rajamisel ei ole selle ehitise arv ja ehitisealune pind arvestatud planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka. Alla 20 m<sup>2</sup> ehitisi on lubatud rajada kuni 4 tükki krundi kohta (näiteks grillmaja, puukuur, prügmaja vms). Alla 20 m<sup>2</sup> ehitisi ei tohi rajada ehituskeeluvööndisse ning krundi piirile lähemale kui 20 m.

#### 1.5.4 Piirded

Planeeritud krundi hoonestusala võib vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid.

Koostava Hiiumaa üldplaneeringu järgselt on hoonestatud maaüksuse tänavapoolsel küljel piirde suurim lubatud kõrgus 1,4 m tee tasapinnast. Piire peab olema avastega ja osaliselt läbipaistev. Välja arvatud juhul, kui see on ohutuse tagamiseks või muudel tehnoloogilistel põhjustel vajalik. Võrkpiire krundi teepoolsele küljele ei ole lubatud, välja arvatud juhul, kui asub piirdehekist krundi pool ega ole hekist kõrgem.

Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

#### 1.5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 12136 Puski-Kõpu-Ristna tee km 11,101-11,231. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 132 autot. Riigitee kiiruspiirang on 90 km/h.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Juurdepääsuna planeeringuala mõlemale krundile tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 11,099 (riigitee ristumine kohaliku teega Mägipe lauritee. Juurdepääs kruntidele on planeeritud Mägipe lauriteelt). Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt pole planeeritud.

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. Arvestades riigitee liiklusest põhjustatud häiringutega ja asjaoluga, et tee kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon, on planeeritud kruntide hoonestusala planeeritud riigitee kaitsevööndist väljapoole.

Sõiduautode parkimine on lubatud krundi hoonestusala või selle läheduses. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel, lihtsustatud arvestusega ühele krundile 3 sõiduauto parkimiskohta. Täpsem parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Vastavalt kliimaministri 17. novembri 2023. a. määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“ on olemasoleva Koidu maaüksuse mahasõidu nähtavuse tagamiseks vaja puhastada nähtavuskolmnurgad 7 m x 190 m (7 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutele teljele ja 190 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 riigiteerajatisel 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. hülssstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Kruntide puurkaevu asukoht on planeeritud järgmiselt, et puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lõige 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lõige 1) ei ulatu riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Transpordiamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti on arvestatud asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet).

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 Jäätmeseaduse<sup>1</sup> § 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 väljaehitamiseks.

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 normtasemetega 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).

Krundisisteste 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 jäätmeveoauto), väline pöörderaadius min. 6,5 m ja tee laius 3,5 m. Juurdepääsuteid kasutavate maaüksuste omanike kokkuleppel ja finantseerimisel kaaluda tolmuvaba katttega teekatendi rajamist.

#### 1.5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala puittaimestiku maa-alal. Kruntide haljastuse kujundamisel ei ole selles piirkonnas haljastuse- ja kõrghaljastuse minimaalse piirväärtuste protsenti määratud.

Kruntidele rajatav haljastus lahendatakse detailplaneeringule järgnevas ehitusprojekti staadiumis, kui on selgunud krundi juurdepääsu ja hoonete täpsed asukohad.

Üldplaneeringu kohaselt peab kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine. Kõrghaljastuse all on planeeringus mõeldud vana männimetsa tihedust, sest selline mets on sageli valgusküllane ja samblase alusega. Tüüpiline tihedus 200 – 600 puud / ha ning puude vahe umbes 4–8 m.

Kruntidel võib raiet teostada ainult sanitaarraiena või ohtlike puude eemaldamiseks. Üldjuhul on lubatud eemaldada puud hoonestusalalt, juurdepääsutee või tehnovõrkude koridorist ning alusmetsa (väikesed põõsad, noor kasv) puhastamine. Uued hooned, teed ja tehnovõrgud tulevad rajada selliselt, et vältida kõrghaljastuse raie. Raiatud puud tuleb asendada uute puude istutusega.

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

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016. a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ määrus nr 71 lisa 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17. mai 2002. a. määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

### 1.5.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad planeeritava maa-ala kõrgusmärgid. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevete ärajuhumine hoonetest ja naaberkruntidelt eemale. Tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus koos kõrgusmärkide määramisega antakse hoone, teede ja platside ehitusprojektide käigus, kui on teada uue hoone täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning krundile projekteeritud trasside täpsed paiknemised ja kõrgused/sügavused.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkla ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja drenliivaga.

### 1.5.8 Tuleohutusnõuded

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 üksikelamutel I kasutusviis. TP3 klassi ehitise maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 8 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 TP3.

Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk planeeritud üksikelamutel on 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestvusega 3 tundi.

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 m<sup>2</sup> ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui (erinevate kruntide) hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Samal krundil paiknevaid eraldiseisvaid hooned võib lugeda üheks hooneks, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning summaarne hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonel on 400 m<sup>2</sup> ning TP2- ja TP1-klassi hoonel 800 m<sup>2</sup>. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Planeeritud hoonete katusekatte väline tuletundlikkus peab olema Broof(t<sub>2</sub>-t<sub>4</sub>). Savist, eterniidist või betoonist katusekivide ja metallist katusekattematerjal loetakse vastavaks Broof(t<sub>2</sub>) nõudele. Katusekatte väline tuletundlikkus peab olema Broof(t<sub>2</sub>-t<sub>4</sub>). Savist, eterniidist või betoonist katusekivide ja metallist katusekattematerjal loetakse vastavaks Broof(t<sub>2</sub>) nõudele. Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Broof(t<sub>1</sub>), Croof(t<sub>x</sub>), Droof(t<sub>x</sub>), Eroof(t<sub>x</sub>) või Froof(t<sub>x</sub>), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonetele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Puski-Kõpu-Ristna tee mahasõiduga Mägipe lauriteed ja planeeritud juurdepääsuteid. Teede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, väline pöörderaadius vähemalt 6,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m. Päästeauto ümberpööramiseks eraldi ei planeerita. Ümberpööramiseks kasutatakse teede ristmike ja vajadusel mahasõite kruntidele.

Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>;
- 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/m<sup>2</sup> kohta.

Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone (garaaž, kuur, saun, väliköök) veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästeteskusega.

### 1.5.9 Maa-ala ja teede avalikku kasutusse vajaduse määramine

Planeeringualaga külgnev Kuldaasa kinnistul paiknev Mägipe lauritee 3920319 on avaliku kasutusega. Kuldallika kinnistule avalikku kasutusse määramise vajadust ei ole planeeritud.

### 1.5.10 Juurdepääsuservituutide vajaduse määramine

Juurdepääsuks Positsioon 1 krundile on Positsioon 2 krundile planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Positsioon 1 krundi kasuks. Juurdepääsuks Positsioon 2 krundile on Positsioon 1 krundile planeeritud teele 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 lepitakse kokku täiendavate kokkulepete alusel.

## 1.6 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 1.6.1 Veevarustus

Planeeritud kruntide hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud kruntide piirile lähedusse planeeritud ühiskasutusega 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 m<sup>3</sup> 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 ulatus<sup>1</sup>“.

### 1.6.2 Tuletõrjevastustus

Planeeringuala hoonete väline tulekustutusvesi saadakse nõuetele vastavast 100 m<sup>3</sup> veevõtukohast Kõpu külas Päkese maaüksusel (tunnus 39201:001:0541) ca 1,6 km kaugusel, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada riigimaanteelt 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee mahasõidult Serva ja Päkese maaüksuste juurdepääsuteid. Veevõtukohta kaugus planeeringualast on mõeldud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Veevõtukoht (hüdrandid) peavad vastama Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusele nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ 22. jaanuar 2024. a. jõustunud redaktsioonile.

Olemasoleva veevõtukohta asukoht ning teeninduspiirkond on määratud Asukoha joonisel.

### 1.6.3 Reoveekanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad planeeringuala hoonestusalad suhteliselt 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 piirväärtused<sup>1</sup>“ § 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 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- 2) kuni 5 m<sup>3</sup> 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 purgimissõlme.

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 ulatus<sup>1</sup>“.

#### 1.6.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala krundil tekkivad sademeveed on ettenähtud juhtida osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale. Naaberkinnistutele sadevee juhtimine ei ole lubatud.

Krundi hoonestusala või hoonete sademevee- ja drenaazitorude edasisel projekteerimisel tuleb arvestada vooluhulkadega. Edasise projekteerimise käigus täpsustada krundi sademevee kogused. Sadevee torustik kavandada selliselt, et neile oleks tagatud juurdepääs hilisemaks puhastamiseks ja hoolduseks. Sademevett on soovitatav kasutada kastmisveena.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

#### 1.6.5 Elektrivarustus

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ „Liitumisleping nr 506964“ ja „Liitumisleping nr 506965“ alusel.

Olemasoleva Kõpu-Mäe:(Hiiu) alajaama baasil on ette nähtud planeeringualale toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina. Planeeringuala elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõiguse käigus on tagatud servituudialana kaitsevööndi ulatuses. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudialad. Elektri kaablite planeerimine piki sõidutee katendit ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse, kui need ei ole projekteerimisnormidega lubatud.

Kuldallika kinnistu 12136 Puski-Kõpu-Ristna tee ja Mägipe lauritee poolsele küljele on planeeritud 0,4 kV maakaabelliini koridor, projekteerimisel on lubatud samasse kaevikusse kavandada 10 kV maakaabelliini koridor.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ -le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud maaüksuse aadress.

Planeeritud liinide trassid, jaotus- ja liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tehnilise projektiga.

#### 1.6.6 Tänavavalgustus

Planeeringulahendus ei näe planeeringualaga külgnevale Mägipe lauritee ega planeeringuala sisestele juurdepääsuteede äärde tänavavalgustuse 0,4 kV maakaabelliini ja valgustusmastide rajamist.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on soovituslik kasutada juurdepääsutee ja parkla servas madalaid valgustimaste ning hoone lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoone seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema (liiklus-)turvalisuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-painttorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial. Kaasaegse LED-valgustustehnoloogial tänavavalgustuse väljaehituse toetamine annab võimaluse luua energiasäästlik keskkond, mis ei hoia kokku vaid kulusid, vaid suurendab ka eelkõige piirkonna turvalisust.

Projekteerimisstaadiumis tuleb krundi hoonete välisvalgustus, teede ja parkimisalade valgustus lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendamaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal naaberkinnistuste ning selle ümbruses elavaid elanikke ning valgustid ei tohi pimendada teel liiklejaid. Ümbritsevasse keskkonda sobivate valgustite asukohad ning tehnilised parameetrid lahendatakse soovitatavalt hoone projekti või selle eriosade projekti käigus.

#### 1.6.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal siderajatised puuduvad. Lähim sidevõrgu ELA\_SA sidekanalisatsioon asub ca 250 m kaugusel 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.

### 1.6.8 Soojavarustus

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 kütteliike. 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 kasutusteateise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteateise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teateise vormid“ kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määrusekohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“ kehtivast redaktsioonist.

### 1.6.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 01. jaanuar 2019. a. jõustunud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“ kehtivast redaktsioonist.

### 1.6.10 Tehnovõrkude koridorid

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus 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 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast, ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

### 1.6.11 Tehnovõrguservituutide vajaduse määramine

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (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.

Planeeringualal nähakse ette tehnovõrkude servituudialad vastavalt tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

## 1.7 KESKKONNATINGIMUSED

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ei asu tegevustega hõlmatud ala kaitsealal, hoialal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Kuldallika kinnistu kattub kogu ulatuses III kaitsekategooria taimeliigi tumepunase neiuvaiba (*Epipactis atrorubens*) elupaigaga (KLO9309833). Tegu on kunagise taimekattekaardi alusel EELISesse kantud suurepinnalise elupaigaga, mille kohta on värskemaid vaatlusi vaid üksikutest kohtadest elupaigas, kuid konkreetse kinnistu osas andmed puuduvad.

Tumepunane neiuvaip kasvab kuivadel rannavallidel, rannamännikutes, loo- või palumetsades, klibukadastikes, puisniitudel ja muudel lubjarikastel kasvukohtadel. Kuldallika kinnistul on liigi esinemise tõenäosus suurem tee ja radade ääres ning

vanemas ja valgusrikkamas metsas, mis asub kinnistu kirde- ja idapoolsemas osas (metsaeraldisel 4). Seega on planeeritud hoonestuse paigutus lääne poole liigile kindlasti sobivam ja tumepunase neiuvaiba seisundit suures elupaigas oluliselt ei mõjuta.

Planeeringuala külgneb lõuna poolt Hiiu maakonna teemaplaneering 2030+ järgse „Kõpu - Ojaküla - Ülendi“ I klassi väärtusliku maastikuga ning seal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused.

Maanteelt tuleva müra summutamiseks tuleb hoone(-te) piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta 01. jaanuaril 2019. a. jõustunud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist 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 määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Säilitatava looduskoosluse hoidmine tuleb tagada koos ehitustegevusega.

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

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

Planeeringuala on suhteliselt 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.

Krundile on kavandatud sorteeritud jäätmete kogumispunkt prügikonteineritele, mis tuleb paigutada jäätmeveo teenusepakkuja transpordile juurdepääsetavasse asukohta, soovitavalt juurdepääsutee juurde. Liigiti kogutud jäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

## 1.8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

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 linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusid 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 hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

## 1.9 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. kohaliku omavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus planeeringust huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

#### 1.9.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. planeeritava kinnistu 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;
2. krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele seada reaalservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks;
3. krundi/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks;
4. teede ja tehnovõrkude rajamine:
  - teede 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 liitumispunkti 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 veetorustike 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;
  - teede 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 ehitusprojektis 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.