

## **Hiiumaa vallas Haldi külas asuva Meistri kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad**

### **1. Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid**

- 1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 05.10.2022)
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3 Emmaste valla üldplaneering
- 1.4 Transpordiameti 22.11.2022 kiri nr 7.2-2/22/24068
- 1.5 Rahandusministeeriumi 21.11.2022 kiri nr 15-3/8488-2
- 1.6 Keskkonnaameti 28.10.2022 kiri nr 6-2/22/20881-2
- 1.7 Maaeluministeeriumi 09.12.2022 kiri nr 4.1-5/2088-1

### **2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus**

Planeeringualana mõistetakse Meistri kinnistust ca 1 ha suurust ala (joonis 1)

#### Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	20501:001:1520
Sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Kinnistusraamatu registriosa nr	21324350
Planeeritav Meistri kinnistu on hoonestamata.	

Emmaste valla üldplaneeringu järgi asub Meistri kinnistu detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Õngu-Mänspe-Haldi II klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgsed kasutustingimused väärtuslikul maastikul: Ala sobib elamu- ja suvilaehituseks, kuid uued hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada; hooldussoovitused: Teega piirnevad külapõllud ja rohumaad tuleks hoida kasutuses (niitmine, karjatamine), et säilitada ala esteetilist ja ajaloolist väärtust. Ala vanemaid okasmetsi oleks soovitatav majandada püsimeetsana. Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja läänest erakinnistutega, lõunast riigimaanteega ja loodest merega. Planeeringualale toimub perspektiivne juurdepääs 12134 Haldi-Sadama riigimaanteelt. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada. Planeeringuala ala asub Haldi külas, kus antud piirkonnas on tegemist endise rannakarjamaaga. Ala on hoonestamata ja seal ei ole olnud ajaloolist asustust.

Emmaste valla üldplaneeringu muutmise põhjendatud kaalutlused: lähimad majapidamised asuvad planeeringualast ca 200-250 m kaugusel Toobri ja Kaheaakri kinnistutel ehk olemasolev hoonestus asub planeeringualale suhteliselt lähedal; planeeringualast ca 750 m kaugusel asub Haldi sadam, mis on kasutusel kohalike kalurite väikesadamana ja on viimastel aastatel läbi teinud suure arengu (sadama kaid on värskest rekonstrueeritud, hetkel rekonstrueeritakse sadamakuuri); sadamaalaga piirnev Haldi sääär on munitsipaalomandis ja kasutusel avaliku puhkealana; planeeringualaga piirnevast riigimaanteest lõunapool tee ääres asub kaks majapidamist; planeeringuala ja sadama

vahelisel alal on kehtestatud Haldi-Urve, Haldimere ja Haldiranna detailplaneering, kus on Emmaste valla üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud.

Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei rikutaks üldist miljööd, tekiks häirivat ebakõla ega väheneks ala väärtus.

Perspektiivne hoonestusala ei asu ühelgi kaitse- ega hoiualal. Meistri kinnistule jäävad Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel ühe II kaitsekategooria taimeliigi, harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja ühe II kaitsekategooria linnuliigi, väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), ning kolme III kaitsekategooria taimeliigi: soo-neiuvaiba (*Epipactis palustris*), kuradi-sõrmkäpa (*Dactylorhiza maculata*) ja kahelehise käoquee (*Platanthera bifolia*) elupaigad. II kaitsekategooria kaitsealuste liikide kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, on keelatud. III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kuna perspektiivne hoonestusala jääb III kaitsekategooria elupaikadest väljapoole ja II kaitsekategooria taimeliigi elupaigast ca 300 m kaugusele ning linnuliigi elupaigast ca 450 m kaugusele, siis kavandatav tegevus neid liike ega nende elu- ja kasvupaiku ei ohusta.

Meistri kinnistu asub terves ulatuses ranna või kalda ehituskeeluvööndis (joonis 3). Meresaartel on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole Meistri kinnistu osas ehituskeeluvööndit vähendatud. Üldplaneeringu järgi on perspektiivne hoonestusala määratud perspektiivseks pere- ja ridaelamu jaoks (joonis 4).

### **3. Planeeringu eesmärk**

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Meistri kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ühe elamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramisega ning parkimiskorralduse ja liikluse lahendamine, vajalike servituutide asukoha määramine, üldplaneeringu muutmine, ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja juurdepääsutee osas.

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

#### 4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine

Planeeringuga kinnistut ei jagata.

#### 4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ühele elamule ja kuni kahele abihoonele koos peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarve määratakse planeeringuga.

#### 4.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- hoonestatavale krundile on lubatud püstitada üks elamu ja kuni 2 abihoonet;
- hoonestuse korruselisus: elamul kuni 2, abihoonetel kuni 1; ehitiste suurim lubatud kõrgus elamul kuni 8 m, abihoonetel kuni 6 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;
- suurim lubatud ehitisealune pind ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

#### 4.4. Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs hoonestusalale lahendada 12134 Haldi-Sadama riigimaanteelt. Krundile planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv. Vajadusel määrata servituutide asukohad. Tee asukoht määrata nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ümberkaudse loodusega. Planeeringu koostamisel lähtuda Transpordiameti 22.11.2022 kirjast nr 7.2-2/22/24068-2.

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

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

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

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

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

#### 4.7. Kujade määramine

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

#### 4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

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

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

#### 4.10. Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjaveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

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

Vajadusel koostada kitsenduste kaart.

## 5. Detailplaneeringu koostamine

### 5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

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

Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning seada tingimused võimalike mõjude leevendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha.

### 5.2. Detailplaneeringu vormistamine

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

- seletuskiri
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanel määrata tehnovõrkude (elekter, side, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus. Detailplaneeringu joonisele (geo-alusele) peavad olema kantud kraavid, truubid, teed, puhastuslodu, tuletõrje veevõtukoht
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igapäev luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega)
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).
- üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine	jaanuar 2023
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	veebruar–juuli 2023
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste siseseviimine	august-september 2023
Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	oktoober-november 2023
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning	detsember 2023 - mai 2024 (avalik

avaliku arutelu korraldamine	väljapanek vähemalt 30 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	juuni 2024
Rahandusministeeriumi poolt planeeringu heakskiitmine	juuli-august 2024
Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	september 2024

### 5.3. Täiendavad uuringud

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

### 5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostamise korraldaja kavandab tehnovõrkude lahenduse koostöös maa-alal olemasolevate või sinna kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule. Planeeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule.

### 5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Emmaste Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile [emmaste@hiiumaa.ee](mailto:emmaste@hiiumaa.ee)

Detailplaneering kooskõlastatakse:

- Päästeameti Lääne Päästekeskus
- Transpordiamet
- Keskkonnaamet

Planeeringu menetlusse kaasatakse Rahandusministeerium, Elektrilevi OÜ, piirinaabrid – Seere (20501:001:1519), Haldi-Urve (17501:001:0166), Siimu-Sauna (17501:002:2720), Männi (17501:002:2740), Kadaka (17501:002:2750), Sambliku (17501:002:0441) ja Uue-Sambliku (17501:002:0442) kinnistute omanikud.

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused.

### 5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavolikogule vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paber kandjal ühes eksemplaris. Digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga saata e-posti aadressile [emmaste@hiiumaa.ee](mailto:emmaste@hiiumaa.ee) ja pabertoimik aadressile Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja.

### 5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

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

Kui detailplaneeringusse tehakse muudatusi, mis muudavad planeeringu põhilahendust, korratakse osaliselt detailplaneeringu menetlust. Menetluse kordamise vajadust tuleb hinnata ka detailplaneeringu osalisel kehtestamisel.

Lähteseisukohad koostas:

Pilvi Post, 462 2445

maa- ja ehitusspetsialist

[pilvi.post@hiiumaa.ee](mailto:pilvi.post@hiiumaa.ee)