

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

Tellija: **HIIU JORN OÜ**  
Registrikood: 10894694  
Pärdi, Poama küla 92259,  
Hiiumaa vald, Hiiu maakond  
Esindaja: Jaanus Pauklin, juhatuse liige  
+372 5040967  
hiujorn@hotmail.ee

Töö nr. 22 - 19

Detailplaneeringu algatamise korraldus:  
11. mai 2021. a. nr. 283  
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:  
..... 2023. a. nr. ....  
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:  
..... 2023. a. nr. ....

## KASE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Poama küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Kase maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets  
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, märts 2023. a.

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa .....	4
1.2	Lähtesituatsioon .....	4
1.3	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus .....	6
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....	7
1.5	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed .....	7
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded .....	8
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad .....	9
1.8	Tehnovõrkude lahendus .....	9
1.9	Tehnovõrkude koridorid .....	11
1.10	Tulekaitse abinõud .....	11
1.11	Keskkonnakaitsenõuded .....	12
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus .....	13
1.13	Piirkonna turvalisus .....	14
1.14	Planeeringu realiseerimine .....	14

### 2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem .....	M 1 : 10 000	17
2.2	Tugiplaan .....	M 1 : 1000	18
2.3	Kruntimise plaan .....	M 1 : 2000	19
2.4	Põhiplaani .....	M 1 : 1000	20
2.5	Elektrivarustuse skeem .....	M 1 : 4000	21

### 3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast .....	23
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon .....	25
3.3	Hiiu- ja Valla- ja Vallavalitsuse korraldus 11. mai 2021. a. nr. 283 „Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.“ .....	26
	Lisa „Hiiu- ja Valla- ja Vallavalitsuse lähteseisukohad Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“ .....	27
3.4	Hiiu- ja Valla- ja Vallavalitsuse korraldus 18. mai 2021. a. nr. 8-3/105-1 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“ .....	32
3.5	Hiiu- ja Valla- ja Vallavalitsuse korraldus 18. mai 2021. a. nr. 8-3/105-2 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“ .....	33
3.6	Hiiu- ja Valla- ja Vallavalitsuse 18. mai 2021. a. kodulehe väljavõte „Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.“ .....	34
3.7	Elektrilevi OÜ 31. august 2021. a. „Tehnilised tingimused 386735.“ .....	35
	Lisa „386735 Eskiis.“ .....	37
3.8	Hiiu- ja Valla- ja Vallavalitsuse korraldus 18. oktoober 2021. a. nr. 8-3/214 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“ .....	38
3.9	Transpordiameti kiri 09. november 2021. a. nr. 7.1-2/21/24987-2 „Seisukohtade väljastamine Poama küla Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“ .....	39
3.10	Hiiu- ja Valla- ja Vallavalitsuse e-kiri 15. detsember 2022. a. „Kase DP eskiislahendus (Poama k. Hiiu- ja Valla- ja Vallavalitsuse v. Hiiu mk).“ .....	44
3.11	Rahandusministeeriumi kiri 08. veebruar 2023. a. nr. 15-3/237-2 „Arvamus Kase kinnistu detailplaneeringu kohta.“ .....	45

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

#### 1.1.1 Detailplaneeringu planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Poama külas asuvat Kase maaüksust, katastritunnusega 39201:002:0392, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6.59 ha ja registriosi nr. 712033.

#### 1.1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on jagada Kase maaüksus kuni kolmeks elamukrundiks ja määrata kruntidele ehitusõigus üksikelamu ja kõrvalhoonete rajamiseks, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

### 1.2 LÄHTESITUATSIOON

#### 1.2.1 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. Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkirjaga 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
6. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5).
7. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr. 9).
8. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 11. mai 2021. a. nr. 283 „Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.“  
Lisa „Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“
9. Elektrilevi OÜ 31. august 2021. a. „Tehnilised tingimused 386735.“  
Lisa „386735 Eskiis.“
10. Transpordiameti kiri 09. november 2021. a. nr. 7.1-2/21/24987-2 „Seisukohtade väljastamine Poama küla Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“
11. Hadwest OÜ poolt 13. juuli 2021. a. koostatud "Kase kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaan M 1 : 500, töö nr. T-21-325.
12. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

#### 1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, detsember 2022)

Kase maaüksus asub Poama külas riigitee 12162 Poama tee kõrval, Luidja lahe lähedasel maa-alal.

Maaüksus piirneb kagust Simuna maaüksusega (tunnus 39201:002:1812, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 28.86 ha), edelast Putkaste metskond 24 maaüksusega (tunnus 39201:002:0530, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 25.42 ha), läänest Pallimetsa maaüksusega (tunnus 39201:002:3152, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6.01 ha), loodest Metsa maaüksusega (tunnus 39201:002:2792, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6707 m<sup>2</sup>) ja loodest 12162 Poama tee maaüksusega (tunnus 39201:002:2950, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 4.03 ha).

Maa-ameti andmetel on Kase maaüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel: metsamaa 6.54 ha ja muu maa 0.05 ha.

Kase maaüksus on hoonestamata, piirnevad maaüksused on samuti hoonestamata. Hoonestatud on kirdest riigimaanteega piirnevad Tõnise maaüksus (tunnus 39201:002:0103, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 18547 m<sup>2</sup>) ja Metsa maaüksus (tunnus 39201:002:2791, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 10.69 ha).

Kase maaüksus jääb alale, kus on ca 150 m kagu poolsetele maaüksusele kehtestatud „Kopli maaüksuse detailplaneering“, mis on koostatud toonase Kopli maaüksuse kohta.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi põhjustavad Kase maaüksusel kitsendusi: geoloogiline uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine, tunnus U1073), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd nr. 12162 Poama tee, III kategooria kaitsealused liigid: Huperzia selago (harilik ungrukold) (tunnus KLO9304560) ja III kategooria kaitsealused liigid: Neottia nidus-avis (pruunikas pesajuur) (tunnus KLO9304960). Kaitsevööndites teostatavad tegevused tuleb kooskõlastada vastavate ametiasutustega.

Planeeringualal ei asu kaitse- ega hoiualal, samuti ei kuulu Natura 2000 võrgustiku aladele. Lähim kaitseala (Kõpu looduskaitseala, registrikood KLO1000570) asub ca 1,0 km kaugusel edela suunal, mille tõttu eeldatav mõju kaitsealale puudub. Samuti ei paikne planeeringuala ühelgi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega. Keskkonnaregistri andmetel on osaliselt maa-alal tõenäosus kahe III kaitsekategooria taimeliigi (harilik ungrukold ja pruunikas pesajuur) esinemiseks.

Planeeringuala ei asu Hiiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohase väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustiku alal.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi pole planeeringualal juhtotstarvet määratud. Maaüksus asub hajusalt asustatud piirkonnas, vahetult kompaktelt asustatud piirkonna kõrval. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisestuse § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

### 1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

#### 1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Uuringu ala: Hiiumaa geoloogiline kaardistamine (tunnus U1073);
- III kategooria kaitsealused liigid: Huperzia selago (harilik ungrukold) (tunnus KLO9304560);
- III kategooria kaitsealused liigid: Neottia nidus-avis (pruunikas pesajuur) (tunnus KLO9304960);
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: 12162 Poama tee (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m).

#### 1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste 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 2 ja Positsioon 3 kruntidele on Positsioon 1 krundile planeeritud tee juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutavate Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntide kasuks.
5. Juurdepääsuks Positsioon 3 krundile on Positsioon 2 krundile planeeritud tee juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Positsioon 3 krundi kasuks.
6. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
7. Maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimismõistetest, tuleohutusnõuetest.



### 1.3 ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS

Kase maaüksus asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud maaüksus detailplaneeringu kohustusega maastikul, üldplaneeringu järgse juhtotstarbeta maal. Maaüksus asub hajusalt asustatud piirkonnas, vahetult kompaktselt asustatud piirkonna kõrval, aga on kujunemas kompaktselt asustatud piirkonnaks - nõutud suvitus piirkonna tõttu, mis tingib piirkonnas uute suvemajade ehituse. Piirkonna hoonestuse moodustavad suures osas aastaringsete elanike kodud kui ka suvemajad. Planeeritava alal kultuuripärandit ei esine ning intensiivset maakasutust ei toimu.

Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavallas on kompaktse hoonestusega alad piirkonnad, kus lähestikku on vähemalt 10 põhihoonet (elamut ja nende juurde kuuluvat üle 60 m<sup>2</sup> abihoonet, tootmishoonet, ärihoonet jms), kruntidega, mille suurus on alla 2 ha. Taolisi uusi kompaktse hoonestusega alasid ja ka uusi tiheasustusalasid ei lubata rajada ranna aladele.

Nõuded hoonete välimusele ja ehitusõiguse täpsele ulatusele tuleb detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määrata detailplaneeringus, arvestades nii Kõrgessaare valla üldplaneeringus kui ka siinses teemaplaneeringus toodud reegleid. Detailplaneeringus tuleb määrata nii lubatav maa-pealsete, kui ka maa-aluste korruste arv. Kui seda ei ole määratud ei ole maa-aluste korruste rajamine lubatud.

Kõigi Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavaldade ehitatavate hoonete ja rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete ja rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripäradest. Selle tagamiseks tuleb:

- detailplaneeringu algatamise taotlemisel Hiiumaa Vallavalitsusele esitada planeerida soovitava ala hoonestust, maakasutust, teid jms kajastav põhimõtteline eeliskiis;
- projekti koosseisus hoonestatud alal anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod ja hoonestamata alal vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas.

Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) peavad Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtestatud detailplaneeringuga või maakatastri järgi määratud maatulundusmaal (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala).

Valgel alal ja rohevõrgustiku aladel, kus ei ole detailplaneeringu koostamise kohustust, toimub elamute projekteerimine reeglina projekteerimistingimuste alusel, kuid lähtuvalt konkreetse koha eripäradest võib vald ka siis nõuda detailplaneeringu koostamist (nt ehitamisel väärtusliku maastiku alale või loodus- või kultuurimälestise ala või objekti lähedusse vms juhul).

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. Krundi pinna kõrguse muutmine üle 0,2 m, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.

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 vähemalt 1 ha;
- kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering täpsustab sätestatud 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.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu 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.

Detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määratakse edaspidi kõigi lubatud hoonete arv krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringus määratule täiendavaid hooneid ilma uut detailplaneeringut koostamata projekteerida ei lubata. Abihoonete asukohad detailplaneeringu kohustusega alal tuleb näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.

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

Koostatava detailplaneeringuga piiritletakse üldplaneeringuga planeeritud kruntide hoonestusalad ja määratakse ehitusõigused hoonete rajamiseks ning määratakse haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimused. Nimetatud tingimustega on arvestatud ka kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse üldplaneeringus toodud põhimõtteid. Detailplaneeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut.

#### 1.3.1 Olemasolevad detailplaneeringud:

Kase maaüksus jääb alale, kus on ca 150 m kaugusel kagu poolsetele maaüksusele kehtestatud „Kopli maaüksuse detailplaneering“, mis on koostatud toonase Kopli maaüksuse kohta ning planeeringuga nähti ette olemasoleva maaüksuse jagamise, ehitusõiguse seadmine, sihtotstarbe muutmine. Pärast detailplaneeringute kehtestamist Kopli maaüksus jagati ning maa-alale on moodustatud viis maaüksust. Nendest kaks maaüksust on hoonestatud ja välja on ehitatud ka detailplaneeringuga kavandatud tee ja tehnoõrgud.

#### 1.4 PLANEERINGU ÜDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnoõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Säilitatakse planeeritaval maa-alal olemasolevad üksikud puud hoonestusalal ja selle ümber.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud ühe ehitusõigusega krundi hoonete kompleks, 1 üksikelamu ja 5 kõrvalhoonet, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 600 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile. Planeeritud üksikelamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja kõrvalhoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

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

Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil hoonete läheduses.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteiner, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Postkastid rajatakse vastavalt posti teenusettevõtte (näiteks Eesti Post AS) juhiste.

#### 1.5 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	2,34	Üksikelamu maa, EP 20%, Metsamaa, MM 80%	Maatulundusmaa 100%
2.	Positsioon 2	2,25	Üksikelamu maa, EP 20%, Metsamaa, MM 80%	Maatulundusmaa 100%
3.	Positsioon 3	2,00	Üksikelamu maa, EP 25%, Metsamaa, MM 75%	Maatulundusmaa 100%

## 1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.

Nii hoonestuslale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Põhiplaani toodud uute hoonete paigutus on illustreeriva eesmärgiga ning ei märgi hoonete lõplikku asukohta. Täna ei ole teada täpsemalt uue hoonestuse arhitektuurne lahendus, sellepärast on määratud hoonestuse projekteerimiseks suurem hoonestusala, et tagada vabam arhitektuurne loomingulisus ning uute hoonete paigutamise võimalus hoonestuslal.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitistele kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele, mille ehitisealune pindala on suuremad kui 20 m<sup>2</sup>. Lubatud on alla 20 m<sup>2</sup> väikehoonete püstitamine ainult eluhoonete teenindamiseks. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehooneid võib püstitada väljapoole planeeritud hoonestusala, aga nende püstitamise asukoha valikult peab kinni pidama kaitsevöönditest ja tuleohutus kujudest.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud suurim suletud brutopind on kõikide hoonete kõigi lubatud korruste suletud brutopindade summa. Samuti on määratud kõikide hoonete 1. korruse lubatud suurim suletud brutopindade summa.

### 1.6.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 6 (1 üksiklamu ja 5 kõrvalhoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 600 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 730 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 600 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksiklamul - 6,0 m kõrvalhoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 0° - 45° 1. kordsel üksiklamul 35° - 45° 2. kordsel üksiklamul 0° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), roog. Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksiklamul viilkatus, kelpkatus, pultkatus, lamekatus kõrvalhoonel viilkatus, kelpkatus, pultkatus, lamekatus
Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

### 1.6.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 6 (1 üksiklamu ja 5 kõrvalhoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 600 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 730 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 600 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksiklamul - 6,0 m kõrvalhoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 0° - 45° 1. kordsel üksiklamul 35° - 45° 2. kordsel üksiklamul 0° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), roog. Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksiklamul viilkatus, kelpkatus, pultkatus, lamekatus kõrvalhoonel viilkatus, kelpkatus, pultkatus, lamekatus
Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

### 1.6.3 Planeeritud Positsioon 3 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 6 (1 üksiklamu ja 5 kõrvalhoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 600 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 730 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 600 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksiklamul
	- 6,0 m kõrvalhoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 0° - 45° 1. kordsel üksiklamul
	35° - 45° 2. kordsel üksiklamul
	0° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), roog. Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksiklamul viilkatus, kelpkatus, pultkatus, lamekatus
	kõrvalhoonel viilkatus, kelpkatus, pultkatus, lamekatus
Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiad	- kiviaed, puitaed

### 1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- |                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| 1. Planeeringuala suurus        | - 6,59 ha             |
| 2. Planeeritud maaüksuse suurus | - 6,59 ha             |
| 3. Ehitisealune pind kokku      | - 1800 m <sup>2</sup> |
| 4. Planeeritud maaüksusi        | - 1                   |
| 5. Planeeritud krunte           | - 3                   |

### 1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

#### 1.8.1 Veevarustus

Planeeritud hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud igale krundile planeeritud 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 kohane 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. jaanuar 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>“.

#### 1.8.2 Reoveekanaliseerimine

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala põhjaveega kaitstus hoonestusalad keskmiselt kaitstud alal. Keskkonnaministri 08. november 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, 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 järgmistest kogustest, 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 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 puhastamisviisi.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoonete heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 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>“.

### 1.8.3 Soojusvarustus

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 küttesüsteeme. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, 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 kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

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

### 1.8.4 Elektrivarustus

Planeeringualal elektrivõrgu liinirajatised puuduvad.

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 31. august 2021. a. koostatud „Tehnilised tingimused 386735“.

Planeeringuala lähialal on vastavalt tehnilistele tingimustele ette nähtud võimalik asukoht uuele komplektalajaamale, mis paikneb võimalikult koormuskeskme läheduses. Alajaama teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Poama alajaamast, vastavalt tehnilistele tingimustele eskiisjoonisele.

Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uute kruntide elektrivarustuseks 0,4 kV maakaabelliinide baasil kruntide piiridel 0,4 kV liitumiskilbid, soovitatavalt mitmekohalistena teealal. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Võimalike jaotuskilpide vajadus ja asukohad selgitatakse välja projekteerimise staadiumis.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuseni on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Krundisisised võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnoarhitektidele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana, alajaamale eraldi krundi ei ole moodustatud.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsesoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgeva kaablite trasside tehnovõrguservituudi vajadusega alad.

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

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

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektriennergia saamiseks esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud maaüksuse aadress.



### 1.8.5 Sidevarustus

Planeeringualal siderajatised puuduvad. 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 koos planeeritud hoone projektiga. Krundisisesete perspektiivsete sidetrasside võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel.

### 1.8.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritud kruntide hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatavate projektjoonistega. Positsioon 1 krundi hoone lähiumbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +7,1 m, Positsioon 2 krundi hoone lähiumbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +7,3 m ja Positsioon 3 krundi hoone lähiumbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +7,8 m.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale krundi haljasalale või Ussisoo peakraavi suunas.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimis-ala ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades selle kruusa ja dreniivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

## 1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapöues 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.

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.

10 kV maakaabelliini ja 0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade/jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meetri sideehitistest 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.

## 1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01. märts 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 üksikelaamutel I kasutusviis.

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.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonetele või muule hoonetele, 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 hoonestusaladeni tuletorjehahenditega juurdepääsuks kasutada alates 12162 Poama tee riigiteelt mahasõiduga planeeritud rekonstrueeritavat juurdepääsuteed. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Planeeringuala tulekustutusvesi saadakse Positsioon 1 krundile planeeritud tuletorje veevõtukohast. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada 12162 Poama tee riigiteelt mahasõiduga planeeritud rekonstrueeritavat juurdepääsuteed.

Veevõtukoha rajamisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivast redaktsioonist ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletorje veevarustus“. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. I kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³, hoone kustutamiseks vajaliku veevooluhulgaga 10 l/s.

Planeeritud tuletorje veevõtukoht ja selle 200 m ja 400 m ulatusega teeninduspiirkond, päästetehnika manööverdusplats ja võimaliku kuivhüdrandi asukohaga on määratud Asukoha skeemil ja Põhiplaani.

Hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletorje välis- ja siseveevarususe tingimused ja lahendused.

Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästeteskusega.

### 1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala ei kuulu Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi väärtuslike maastike koosseisu ega rohelise võrgustiku alale.

Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega.

Planeeringualal ei esine kaitstavaid elupaigatüüpe. Keskkonnaregistri andmetel on osalisel maa-alal tõenäosus kahe III kaitsekategooria taimeliikide esinemiseks: Huperzia selago (harilik ungrukold) (tunnus KLO9304560) ja Neottia nidus-avis (pruunikas pesajuur) (tunnus KLO9304960). Kõik planeeringualale jäävad III kaitsekategooria taimeliikide elupaigad on keskkonnaregistrisse kantud kunagise taimkattekaardi alusel, st. neid liike võib leida selles piirkonnas alal, kus on säilinud liikidele sobivad kasvutingimused. Looduskaitseeaduse kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Arvestades, et nimetatud III kaitsekategooria taimeliikide levikualad on antud piirkonnas oluliselt laiemad planeeringualast, ei ohusta planeeringuga kavandatu III kaitsekategooria taimeliikide säilimist selles elupaigas.

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (sästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

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“).

Teelt tuleva liikluse müra summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

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.

Ehitus- ja lammutusjätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Jätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjätmed tuleb üle anda liitsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket. Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jätmete lõppkäitleja juures.

## 1.12 PIIRKONNA LIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 12162 Poama tee km 2,30-2,55 ning asub osaliselt riigitee kaitsevööndis. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 88 autot.

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

Juurdepääsuna kasutatakse olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 2,305 (juurdepääs Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntidele) ja planeeritud mahasõitu riigiteelt km 2,47 (juurdepääs Positsioon 1 krundile). Planeeritud kruntide juurdepääsuteed on näidatud Põhiplaani.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3. Hajaasustusest tingituna pole ehitusjoont riigitee suhtes välja kujunenud. Sellest tulenevalt on planeeritud hoonestusalad ja üksikelaamud väljapoole riigitee kaitsevööndit.

Parkimine on lahendatud planeeringualal kruntide siseselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Vastavalt juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt on olemasoleva mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 7 x 190 m (7 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja 190 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) teeäär ja planeeritud mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 3 x 190 m (3 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja 190 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) teeäär. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad planeeritud tehnovõrgud ning muu asjakohane taristu. Uusi tehnovõrke koos nende kaitsevööndi ulatusega ei ole riigitee alusele 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. hülstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida riigitee alusele maaüksusele ega riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Transpordiamet ei võta Planeerimisseaduse § 131 lõige 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 „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ alusel kehtestatud Keskkonnaministri 03. oktoober 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas Keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise,

määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks.

Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud Planeeringu põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kruntide teenindamiseks vajalik tehnika).

Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Juurdepääsuks Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntidele on Positsioon 1 krundile planeeritud teele juurdepääsuvõrgu seadmise vajadus teed kasutavate Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntide kasuks. Juurdepääsuks Positsioon 3 krundile on Positsioon 2 krundile planeeritud teele juurdepääsuvõrgu seadmise vajadus teed kasutava Positsioon 3 krundi kasuks.

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad maaüksuste omanikud vastavasisulises servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse. Raske tehnika läbipääsutee tingimused lepatakse kokku täiendavate kokkulepete alusel.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m. Juurdepääsuteid kasutavate maaüksuste omanike kokkuleppel ja finantseerimisel kaaluda rajada tolmuva kattedega teekatend.

### 1.13 PIIRKONNA TURVALISUS

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 soovitus 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 konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- vajadusel oleks ehitusperioodil hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu maaüksuse territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

### 1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

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

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

#### 1.14.1 Detailplaneeringu kavandatud tööde järjekord:

##### 1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist:

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. Enne krundi/maaüksuse müüki seada krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele reaalservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.

3. Enne krundi/maaüksuse müüki seada krundi/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
4. Teede ja tehnovõrkude rajamine:
  - Teedele 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 kokku lepitud teisiti.  
Puurkaevu ja veetorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.
  - Teede ja 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 EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
  - Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
  - Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
5. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
  - Vastavalt Põhiplaanile on hoonestatavad krundid Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3.  
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 ehitusprojekti 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 kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.



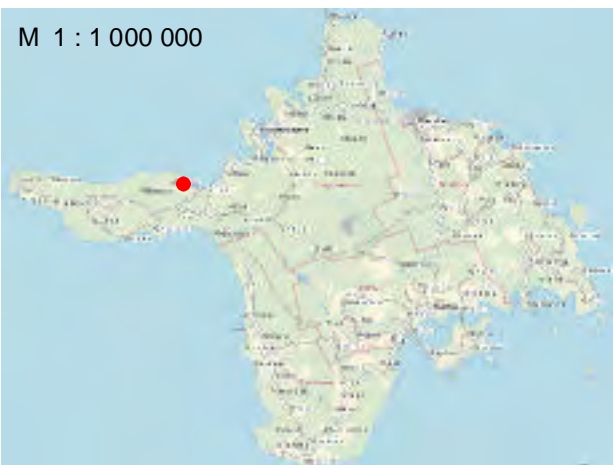
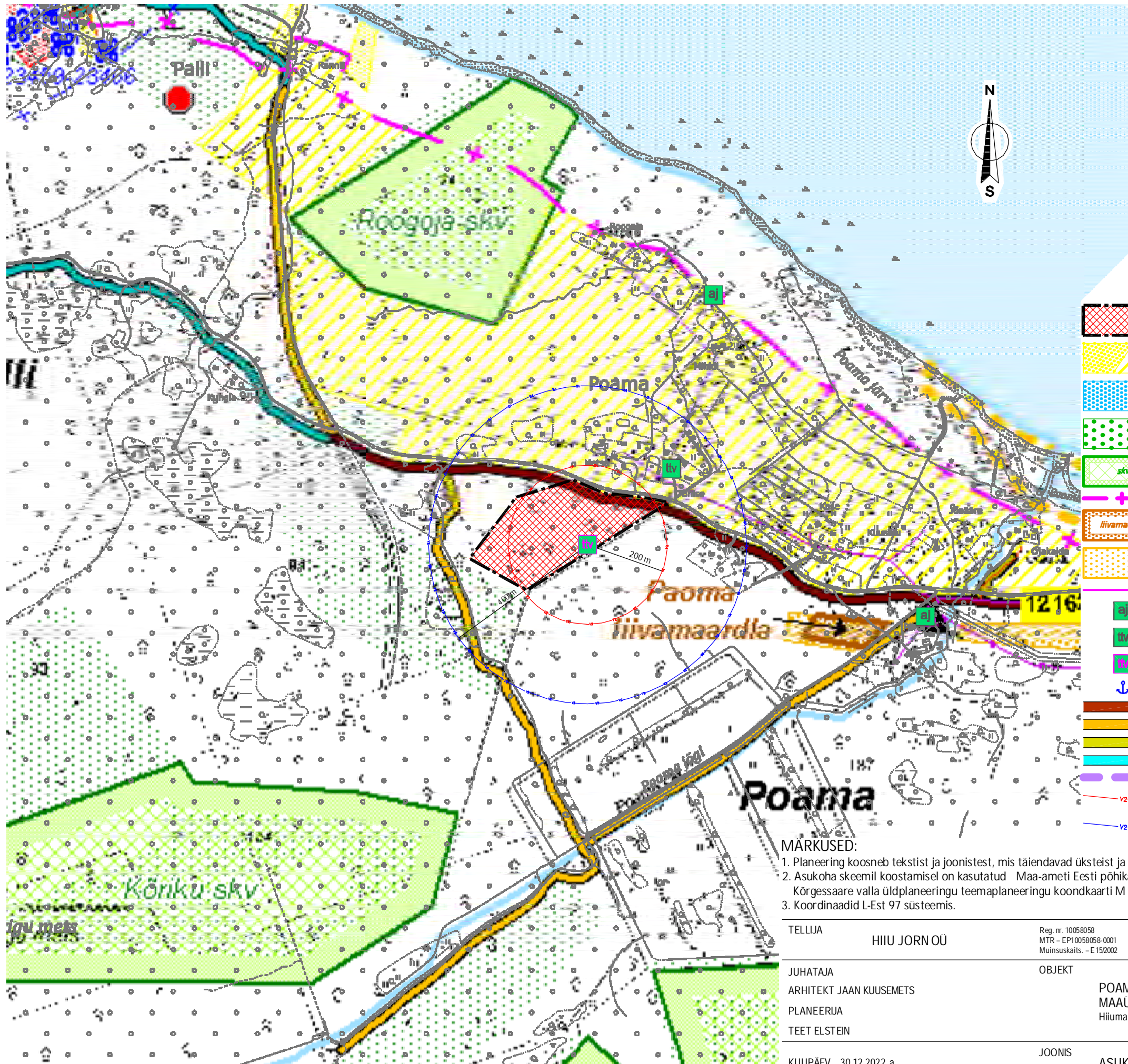
#### 4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info .....	47
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina .....	47

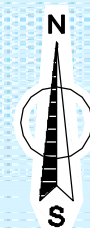
#### 5. KOOSKÖLASTUSED

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri .....	49
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel .....	50

## 2. JOONISED



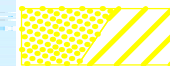
M 1 : 1 000 000



## TINGMÄRGID



PLANEERITUD MAA-ALA



ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ELAMUMAA/  
ELAMUEHITUSE RESERVMAA



ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE JÄRV VÕI VEE-ALA



ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE RIIGIMETS



ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LOODUSKAITSEALA



ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE EHITUSKEELUVÕOND



ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE MAARDLA NIMEGA



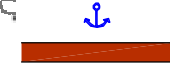
ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LIIVA LEIUKOHT



10 KV ELEKTRIÕHULIIN



OLEMASOLEV ALAJAAM



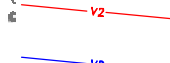
OLEMASOLEV LOODUSLIK TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT



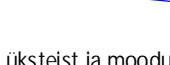
PLANEERITUD TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT



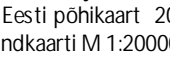
ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LAUTER



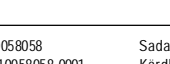
KÕRVALMAANTEE



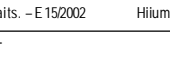
ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KOHALIK MAANTEE



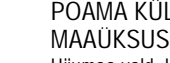
ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ERATEE



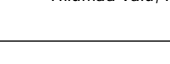
ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE METSATEE



ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KESTVUSRATSUTAMISE RADA



TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA TEENINDUSPIIRKONNA VÄLISPIIR  
(peab paiknema ehitise sissepääsust kuni 200 m kaugusel)



TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA TEENINDUSPIIRKONNA VÄLISPIIR  
(1. kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugus ehitisest 400 m)

## MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Asukoha skeemil koostamisel on kasutatud Maa-ameti Eesti põhikaart 2022 kaardilehti nr. 62301, 62302, 62303 ja 62304 M 1:10000 ning Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu koondkaarti M 1:20000.
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA

HIJU JORN OÜ

Reg. nr. 10058058

MTR - EP10058058-0001

Muinsuskaitse - E152002

Sadama 15

Kärdla 92412

Hiiumaa

Kreutzwaldi 24

Tallinn 10147

Harjumaa

tel: 46 32024

dagopen@dagopen.ee

www.dagopen.ee

TÖÖ NR. 22 - 19

JUHATAJA

ARHITEKT JAAN KUUSEMETS

PLANEERUJA

TEET ELSTEIN

OBJEKT

POAMA KÜLA KASE  
MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING  
Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond

**DAGOpen**  
ARHITEKTUURIBÜROO

KUUPÄEV 30.12.2022. a.

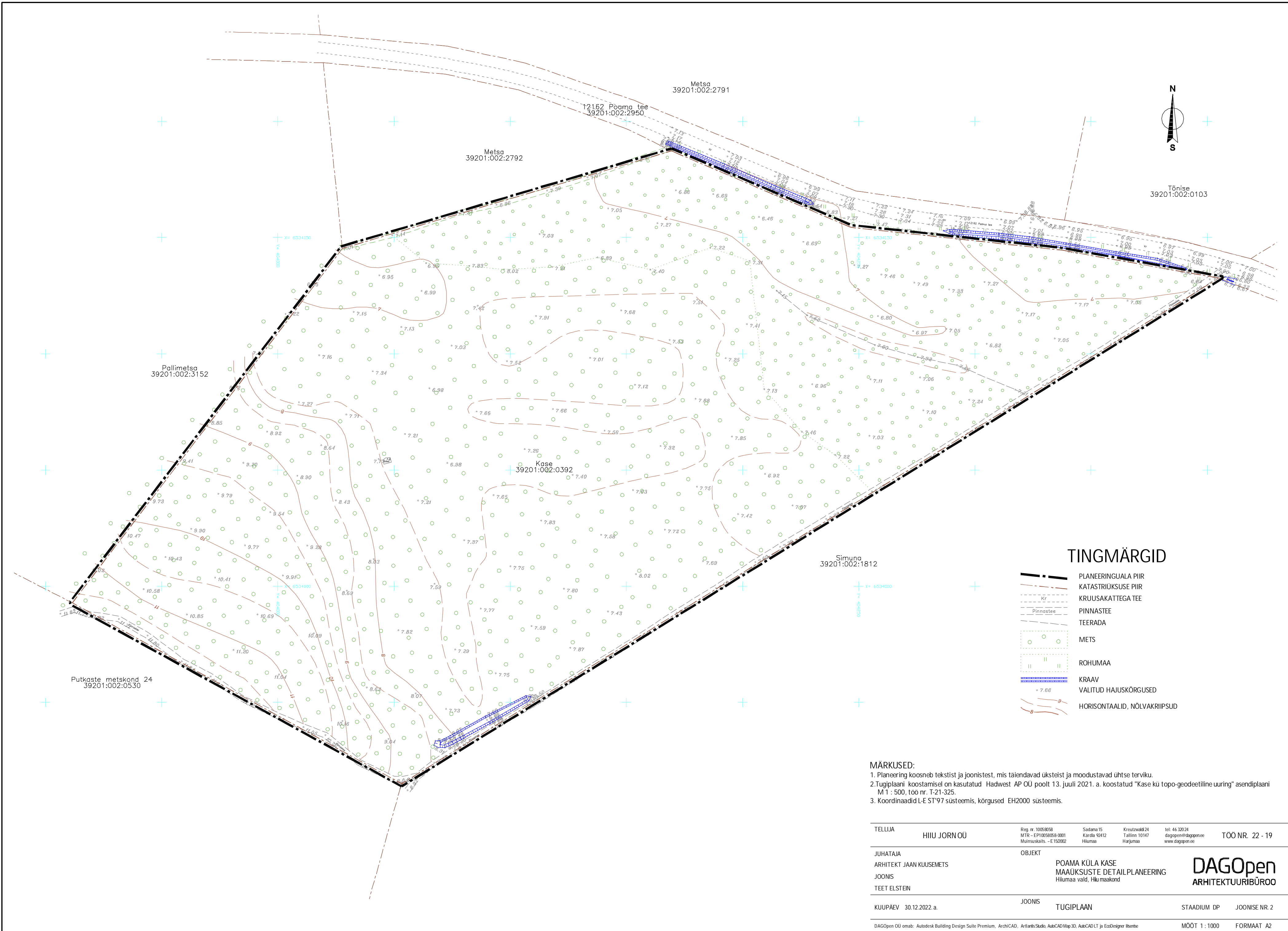
JOONIS

ASUKOHA SKEEM

STAADIUM DP

JOONISE NR. 1





TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA PIIR
- KATASTRIRIIGI PIIR
- KRUUSAKATTEGA TEE
- PINNASTEE
- TEERADA
- METS
- ROHUMAA
- KRAAV
- VALITUD HAJUSKÕRGUSED
- HORISONTAALID, NÕLVAKRIIPSUD

MÄRKUSED:  
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.  
2. Tugiplaani koostamisel on kasutatud Hadwest AP OU poolt 13. juuli 2021. a. koostatud "Kase kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M1 : 500, töö nr. T-21-325.  
3. Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLUJA	HIJU JORNÕ	Reg. nr. 10068058 MTR – EP10058058-0001 Müümisuuskaitse – E 152002	Sadama 15 Kärde 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÕO NR. 22 - 19
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	POAMA KÜLA KASE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond			DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO
JOONIS	TEET ELSTEIN	JOONIS	TUGIPLAAN			
KUUPÄEV	30.12.2022. a.	STAADIUM	DP	JOONISE NR. 2		
DAGOpen OU omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, Artlantis Studio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsents						MÕÕT 1 : 1000 FORMAAT A2

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS						
Pos nr	Krundi address	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (m²)	Moodustatakse kinnistutest(nr). k.a. riigi / linna maa	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (ha)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Positsioon 1	Maatulundusmaa 100%	2,34	39201:002:0392	6,59 4,25	Maatulundusmaa 100%
2	Positsioon 2	Maatulundusmaa 100%	2,25	39201:002:0392	6,59 4,34	Maatulundusmaa 100%
3	Positsioon 3	Maatulundusmaa 100%	2,00	39201:002:0392	6,59 4,59	Maatulundusmaa 100%
Kokku:			6,59			

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE			
DETAILPLANEERING		KATASTER	
EP	üksiklamu maa	E	elamumaa
MM	metsamaa	M	maatulundusmaa

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD					
POS. NR.	KRUNDI AADDRESS	KRUNDI SUURUS (ha)	SIHTOTSTARVE (Det.planeering)	SIHTOTSTARVE (kataster)	SIHTOTSTARVE OSAKAAL (%)
1	POSITSIOON 1	2,34	EP MM	M M	20 80
2	POSITSIOON 2	2,25	EP MM	M M	20 80
3	POSITSIOON 3	2,00	EP MM	M M	25 75

## TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA PIIR  
KATASTRIÜKSUSE PIIR  
PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR
- 1

PLANEERITAV KRUNDI POSITSIOONI NUMBER
- 10

KOORDINAATPUNKT JA SELLE NUMBER
- Kr

Pinnastee

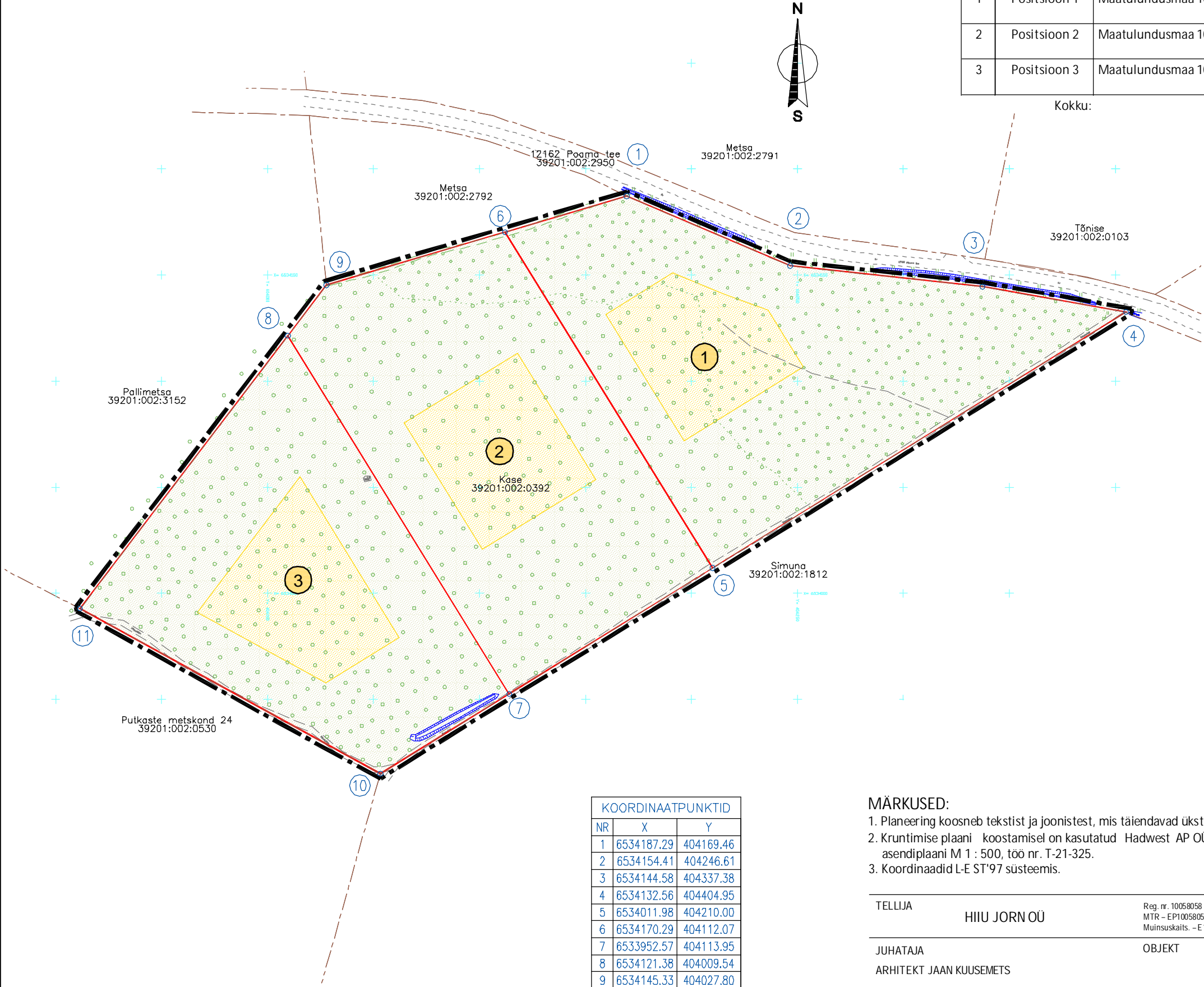
Teerada

KRUUSAKATTEGA TEE  
PINNASTEE  
TEERADA
- METS
- ROHUMAA
- KRAAV

### MÄRKUSED:

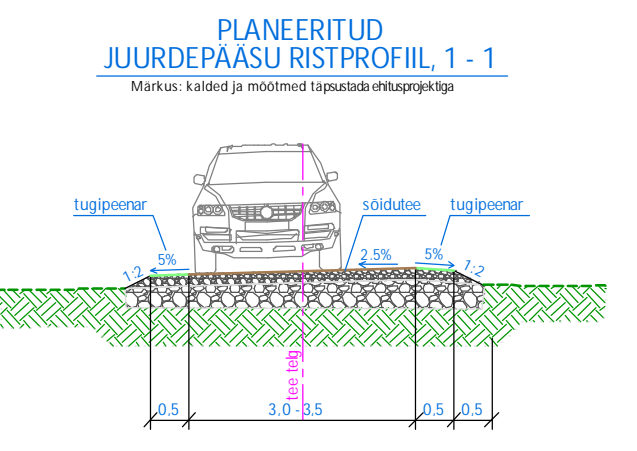
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Kruntimise plaani koostamisel on kasutatud Hadwest AP OÜ poolt 13. juuli 2021. a. koostatud "Kase kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1 : 500, töö nr. T-21-325.
3. Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis.

TELLIJA	HIIU JORN OÜ	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse. – E152002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 22 - 19
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	POAMA KÜLA KASE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaakond	<div>DAGOpen</div> <div>ARHITEKTUURIBÜROO</div>		
JOONIS	TEET ELSTEIN	JOONIS	KRUNTIMISE PLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. 3	



KOORDINAATPUNKTID		
NR	X	Y
1	6534187.29	404169.46
2	6534154.41	404246.61
3	6534144.58	404337.38
4	6534132.56	404404.95
5	6534011.98	404210.00
6	6534170.29	404112.07
7	6533952.57	404113.95
8	6534121.38	404009.54
9	6534145.33	404027.80
10	6533915.03	404053.26
11	6533992.87	403911.57



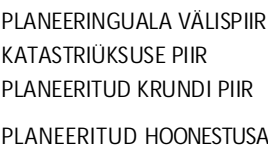


**MARKUSED:**

- 1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- 2. Plaanil kujutatud ruum ilahendus ja tehnovõrkuke asukoht on tinglikud ning tapusatakse ehitusprojektiidega .
- 3. Põhiplaani koostamisel on kasutatud Hadwest AP OÜ poolt 13. juuli 2021. a. koostatud "Kase kü tuu-goda-ede-line uuring" asendiplaani M1 : 500, too nr T-21-325.
- 4. Koordinaadid L-E-TS97 süsteimis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELJUA	HIJU JORN OU	Reg nr: 10050856 MTR - EP1005856-0001 Matrikulatsioon - L100502	Sadama 15 Kärda 1012 Hüman	Kristnõu 824 Tallinn 10147 Eesti	tel: 44.50024 dagsopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 22 - 19
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	POAMA KÜLA KASE MAUKAUSTE DETAILPLANEERING	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO		
JOONIST	TEET ELSTEIN	POAMA KÜLA KASE Hüman vald, Hümanikond				
TEEPEEV	07.03.2023.a	JOONIS	PÕHIPLAAN	STAADIUM	DP	JOONISE NR. 4
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ARCHICAD, Arhitektuurskaala, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EsriGeograpy Ilumote						
				MÕÖT 1 : 1000	FORMAAT A1	





## PLANEERITUD ÜKSIKELAMU SOOVITUSLIK ASUKOHT

## PLANEERITUD KÕRVALHOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT

RIIGI MAANTEE JA TEE NUMBER

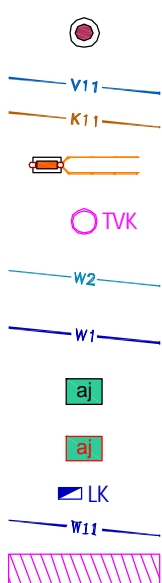
## PLANEERITUD REKONSTRUEERITAV JUURDEPÄÄSUTEE

## PLANEERITUD JUURDEPÄÄSUTEE

## PLANEERITUD KRUNDI PARKIMISKOHT SÕIDUAUTODELE

## OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS

PLANEERITUD TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA TIIK



### PLANEERITUD PUURKAEVU VÕIMALIK ASUKOHT (veehaarde hooldusala ulatus 10 m)

## PLANEERITUD KRUNDI VEETORU

## PLANEERITUD KINNISTU KANALISATSIOONITORU

PLANEERITUD OMAPUHAsti JA IMBVÄLJAK  
(omapuhasti kuja on 5 m, imbväljaku kuja on 10 m)

PLANEERITUD TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA VÕIMALIK ASUKOHT  
(üldjuhul peab paiknema ehitisest 30 m kaugusel)

### PLANEERITUD 10 KV KAABELLIINI VÕIMALIK ASUKOHT (kaitsevöönd mõlemal pool liini kaablit 1 m kaugusel)

PLANEERITUD 0,4 KV KAABELLIINI VÕIMALIK ASUKOHT  
(kaitsevöönd mõlemal pool liini kaablit 1 m kaugusel)

OLEMASOLEV ALAJAAM  
(alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 m seadmest)

PLANEERITUD ALAJAAMA VÕIMALIK ASUKOHT  
(alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 m seadmest)

PLANEERITUD MÕÕTKILBI VÕIMALIK ASUKOHT  
PLANEERITUD KRUNDI 0,4 KV KAABELLIIN

## TEHNOVÕRGUSERVITUUDI VAJADUSEGA ALA

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Elektrivarustuse skeemi koostamisel on kasutatud Hadwest AP OÜ poolt 13. juuli 2021. a. koostatud "Kase kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1 : 500, töö nr. T-21-325 ning Maa-ameti 23. aprill 2020. a. tavaline RGB foto nr. 62301 ja 62302.
3. Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis.

TELLIJA	HIJU JORNOÜ	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskalts. – E15/2002	Sadama 15 Kardla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 32024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 22 - 19	
JUHATAJA	OBJEKT	POAMA KÜLA KASE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaakond				DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO	
ARHITEKT JAAN KUUSEMETS							
JOONIS							
TEET ELSTEIN							
KUUPÄEV	30.12.2022. a.	JOONIS	ELEKTRIVARUSTUSE SKHEEM			STADIUM DP	JOONISE NR. 5

### 3. LISAD





FOTO 1: Vaade Kase maaüksusele idapoolsest nurgast riigimaanteelt, lääne suunal.



FOTO 2: Vaade Kase maaüksusele põhjapoolsest nurgast riigimaanteelt, lõuna suunal.



FOTO 3: Vaade Kase maaüksusele loodepoolsest nurgast kagu suunal.





FOTO 4: Vaade Kase maaüksusele läänepoolsest nurgast ida suunal.



FOTO 5: Vaade Kase maaüksusele lõunapoolsest nurgast põhja suunal.



FOTO 6: Vaade Kase maaüksusele kagupoolsest piirilt servast loode suunal.









## HIIUMAA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Kärdla

11. mai 2021 nr 283

#### **Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1, Hiiumaa Vallavolikogu 19. aprilli 2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ alusel ning tulenevalt asjaolust, et huvitatud isiku poolt 22.03.2021 esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks ei sisalda tegevusi, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes oleksid olulise keskkonnamõjuga tegevused, samuti asjaolust, et planeeringuga kavandatav on kooskõlast Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“, annab Hiiumaa Vallavalitsus

korralduse:

1. Algatada Poama küla Kase maaüksuse (katastritunnusega 39201:002:0392) detailplaneeringu koostamine maaüksuste kruntimiseks, sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa).
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
4. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.

Hergo Tasuja  
vallavanema asendaja

Annika Grauberg  
vallasekretär

**Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad  
Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

**1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid**

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 06.05.2021)
- 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. Detailplaneeringu koostamine**

2.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Kõrgessaare Osavalla Valitsus. 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:

- mai-juuni 2021  
detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase helduslepingu sõlmimine
- juuli-september 2021  
tehniliste tingimuste hankimine ja esialgse planeeringulahenduse vormistamine planeerija poolt
- oktoober-november 2021  
planeerimislahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine
- detsember 2021-jaanuar 2022  
planeeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega
- veebruar- märts 2022  
planeeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine
- aprill 2022  
planeeringu kehtestamine vallavalitsuse poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid
- 2022-2027  
detailplaneeringu elluviimine

2.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- Seletuskiri



- Joonised (asendiplaan, tugiplaani, detailiplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (nt hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani
- 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)

### 2.3 Koostöö ja kaasamine

Planeeringu menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud ja/või nende kinnistute valdajad:

Metsa	39201:002:2792
Pallimetsa	39201:002:3152
Putkaste metskond 24	39201:002:0530
Simuna	39201:002:1812

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Elektrilevi OÜ – elektriliitumise kavandamine
- Päästeamet – tuleohutusnõuded
- Maanteeamet – riigitee kaitsevöönd ja mahasõit

Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

### 2.3 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt ja paberkandjal (pabertoimik aadressile Keskväljak 5a, Kärkla, Hiiumaa vald, digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile [valitsus@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@hiiumaa.ee)). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada maaüksuse omaniku, tehnovõrkude valdajate, Päästeameti, Maanteeameti.

### 2.4 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada Hiiumaa Vallavalitsusele kaks paberkandjal toimikut, mis sisaldavad digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

## **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeringuala näol on tegemist Poama külas maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega. Piirkond on hajusalt asustatud. Kase maaüksustest lõuna, ida ja lääne poole jäävad maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega metsa ja haritavad maad. Juurdepääs Kase maaüksusele on 12162 Poama riigiteelt mahasõiduga olemasolevale pinnasteele. Maaüksus jääb alale, mille juhtotstarve Kõrgessaare valla üldplaneeringus on määramata. Kase maaüksus on kaetud metsamaaga, millest valdavas osas on teostatud valgusraie.

### 3.1 Asukoht

Detailplaneeringu alana mõistetakse **Kase maaüksust** (joonis 1).

Planeeringuala andmed:

- katastritunnus: 39201:002:0392
- olemasoleva katastriüksuse suurus: 6,59 ha
- olemasolev katastriüksuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
- kinnistusraamatu registriosa nr: 712033

- olemasolev hoonestus: hoonestamata
- planeeritava krundi suurim ehitisealune pind:
 

krunt 1	600 m <sup>2</sup>
krunt 2	600 m <sup>2</sup>
krunt 3	600 m <sup>2</sup>

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| suurim lubatud hoonete arv: |   |
| krunt 1                     | 6 |
| krunt 2                     | 6 |
| krunt 3                     | 6 |

- planeeringuala külgnemine teiste maaüksustega:

Külgnemine	Address	Tunnus
Loodest	Metsa	39201:002:2792
Läänest	Pallimetsa	39201:002:3152
Edelast	Putkaste metskond 24	39201:002:0530
Idast	Simuna	39201:002:1812

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



#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

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

Kase maaüksus jagatakse kolmeks krundiks. Kruntide kavandatav sihtotstarve on detailplaneeringu liikides 20%-30% üksikelamu maa ja 70%-80% metsamaa ning maakatastri sihtotstarve liikides 100% maatulundusmaa.

#### 4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Kase maaüksusest moodustatakse kolm krunti. Tekkivate kruntide pindala on ca 2 ha, kuhu planeeritakse üksikelamu ja kuni 5 abihoonet. Kruntide kavandatud sihtotstarve on detailplaneeringu liikides 20%-30% üksikelamu maa ja 70%-80% metsamaa ning maakatastri sihtotstarve liikides 100% maatulundusmaa. Seega Kase maaüksusest suuremal osal pindalast määratakse maatulundusmaa ja tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas. Maapealse ehitise kaugus on krundipiirist tee poolsest servast minimaalselt 10 m ja teistest maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m.

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

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- kõik ühel krundil paikevad hooned projekteerida samase materjalikasutuse ja arhitektuurse joonega;
- üksikelamu ja nende juurde kuuluvate abihoonete korruselisus on kuni 2, maksimaalne kõrgus maapinnast 8 m;
- planeeringus täpsustada tingimused hoonete kujunduse ning materjalikasutuse osas;

#### 4.4 Liikluskorralduse määramine

Olemasolev juurdepääs alale on 12162 Poama riigiteelt mahasõiduga olemasolevale pinnastele.

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

Planeeringualale näha ette haljastuse kavandamine, et tagada kõrg- ja madalhaljastus. Lähtuvalt Kõrgessaare valla teemaplaneeringust tagada krundil kõrghaljastus vähemalt 70% ulatuses. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse, maapinna kuivenduse ja piirete osas.

#### 4.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Võrgupõhise elektri- ja sidevarustuse kavandamisel ja võimsuse suurendamisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt. Kinnistu asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud septik imbväljakuga või kaasaegsetele standarditele vastav väikepuhasti.

#### 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 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

## **5. Täiendavate uuringute vajadus**

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

## **6. Detailplaneeringu elluviimine**

Ehitustegevuse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine ning ehitustegevusega ei või alustada enne, kui vallavalitsus on andnud detailplaneeringu kehtestamise korralduse.

lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

ehitusspetsialist

[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)



**HIIUMAA VALD**

**KÕRGESSAARE OSAVALLA VALITSUS**

Ametid, puudutatud isikud ja asutused

Meie: 18.05.2021 nr 8-3/105-1

**Detailplaneeringu algatamisest teavitamine**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 alusel teavitame Teid, et Hiiumaa Vallavalitsuse 11.05.2021 korraldusega nr 283 algatati Poama küla Kase maaüksuse (katastritunnus 39201:002:0392) detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused. Planeeringuala näol on tegemist 6,59 ha suuruse maatulundusmaaga. Planeeringu eesmärk on maaüksuse kruntimine kolmeks, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine koos põhiliste arhitektuursete nõuetega.

Korralduse ja väljastatud lähtetingimustega saab tutvuda Hiiumaa Vallavalitsuses ja avalikus dokumendiregistris: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=207082>.

Palume kirja kätte saamisest teavitada aadressil [maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee). Juhul, kui soovite antud küsimuses edasisi teavitusi saada mõnel teisel aadressil (eelistatult elektrooniliselt), palume meile vastav soov edastada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Üllar Laid  
osavallavanem

Maiken Lukas  
[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)



**HIIUMAA VALD**

**KÕRGESSAARE OSAVALLA VALITSUS**

Rahandusministeerium  
[info@rahandusministeerium.ee](mailto:info@rahandusministeerium.ee)

Meie: 18.05.2021 nr 8-3/105-2

**Detailplaneeringu algatamisest teavitamine**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 alusel teavitame Teid, et Hiiumaa Vallavalitsuse 11.05.2021 korraldusega nr 283 algatati Poama küla Kase maaüksuse (katastritunnus 39201:002:0391) detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused. Planeeringuala näol on tegemist 6,59 ha suuruse maatulundusmaaga. Planeeringu eesmärk on maaüksuse kruntimine kolmeks, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine koos põhiliste arhitektuursete nõuetega

Korralduse ja väljastatud lähtetingimustega saab tutvuda Hiiumaa Vallavalitsuses ja avalikus dokumendiregistris: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=207082>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Üllar Laid  
osavallavanem

Maiken Lukas  
[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)





[Kodu](#) > [Valdkonnad](#) > [Ehitus ja planeerimine](#) > [Detailplaneeringud](#) > [Detailplaneeringute algatamine](#) > [Kase maaüksuse detailplaneering...](#)

## Detailplaneeringu algatamise taotlus

Taotlusvorm: [Detailplaneeringu algatamine](#)

### Detailplaneeringute algatamine

## Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine

« Tagasi

18.05.2021

Hiiumaa Vallavalitsuse 11.05.2021 korraldusega nr 283 otsustati algatada Poama külas Kase (katastritunnus 39201:002:0391; üldpind 6,59 ha; sihtotstarve maatulundusmaa) maaüksuse detailplaneering, mille eesmärgiks on maaüksuse kruntimine kolmeks, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine koos põhiliste arhitektuursete nõuetega.

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimiseks vajadus puudub. Detailplaneeringuga kavandatakse on kooskõlas Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering” ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine”.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kõrgessaare Osavalla Valitsus (aadress Kõpu tee 8, Kõrgessaare 92201) ja kehtestaja on Hiiumaa Vallavalitsus (aadress Keskväljak 5a, Kärkla 92413). Korraldusega saab tutvuda töö ajal Hiiumaa Vallavalitsuse kontoris aadressiga Keskväljak 5a, Kärkla ja aadressil <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=207082>.

**TAOTLUSE ESITAJA**

Nimi / ärinimi DAGOpen OÜ			Isiku- või registrikood 10058058
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Sadama tn, 15	Sihtnumber 92412	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 522 9032	e-post tiiu@dagopen.ee;info@dagopen.ee	
Kontaktisik	Nimi Teet Elstein		
	Telefon +372 463 2019	e-post teet@dagopen.ee	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Kase Poama küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 39201:002:0392	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

**TOOTEVALIK**

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
---

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv 3	Amprite arv 25 A
------------------	---------------------

**ELEKTRILEVI TEGEVUSED**

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--



**KLIENDI TEGEVUSED**

1. Detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide planeerida 10 kV maakaabelliiniga Poama alajaamast, vt. lisatud eskiisjoonis.
2. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektrioteide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elektri- ja kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri- ja kaablite kaitsetsoonidesse.
7. . Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Enefit Connecti piirkonna võrguplaneerija poole (Kardo Link, tel. 5884 4354, Kardo.link@enefit.ee).
8. Detailplaneering kooskõlastada Enefit Connectiga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
10. 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 kinnistute aadressid.

**TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA**

Nimi: Kardo Link

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja

5884 4354 | Kardo.Link@enefit.ee

**Koostatud:** 31.08.2021**Kehtib kuni:** 31.08.2023





**HIIUMAA VALD**

## **KÕRGESSAARE OSAVALLA VALITSUS**

Transpordiamet  
[info@transpordiamet.ee](mailto:info@transpordiamet.ee)

Meie: 18.10.2021 nr 8-3/214

### **Detailplaneeringu algatamisest teavitamine**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 alusel teavitame Teid, et Hiiumaa Vallavalitsuse 11.05.2021 korraldusega nr 283 algatati Poama küla Kase maaüksuse (katastritunnus 39201:002:0392) detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused. Planeeringuala näol on tegemist 6,59 ha suuruse maatulundusmaaga. Planeeringu eesmärk on maaüksuse kruntimine kolmeks, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine koos põhiliste arhitektuursete nõuetega.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 12162 Poama tee ning asub osaliselt riigitee kaitsevööndis. Juurdepääs Kase maaüksusele on lahendatud kahe mahasõiduga 12162 Poama teelt. Planeeritud krundi juurdepääsuteed on näidatud kirjale lisatud esialgsel eskiislahendusel.

Korralduse ja väljastatud lähtetingimustega saab tutvuda Hiiumaa Vallavalitsuses ja avalikus dokumendiregistris: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=207082>.

Lähtudes eeltoodust, palun anda arvamus algatatud Kase maaüksuse detailplaneeringu mahasõitude ja tee kaitsevööndi osas ja palume kirja kätte saamisest teavitada aadressil [maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Liili Eller  
osavallavanem

Maiken Lukas  
[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)

Kõpu tee 8  
Kõrgessaare alevik  
92201 Hiiumaa vald

Telefon +372 463 6071  
e-post [korgessaare@hiiumaa.ee](mailto:korgessaare@hiiumaa.ee)

registrikood 77000588  
Swedbank EE692200221068460924  
SEB EE651010220267833220  
Danskebank EE263300333716550003



Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
maiken.lukas@hiiumaa.ee  
Kõpu tee 8  
92201, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa  
vald Hiiu maakond

Teie 18.10.2021 nr 8-3/214

Meie 09.11.2021 nr 7.1-2/21/24987-2

### **Seisukohtade väljastamine Poama küla Kase maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

Austatud pr Lukas

Olete teavitanud Transpordiametit Poama küla Kase maaüksuse (katastritunnus 39201:002:0392) detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) algatamisest ja lähtetingimuste väljastamisest Hiiumaa Vallavalitsuse 11.05.2021 korraldusega nr 283.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 12162 Poama tee km 2,30-2,55 ning asub osaliselt riigitee kaitsevööndis. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 88 autot.

Planeeringu eesmärk on 6,59 ha suuruse maatulundusmaa maaüksuse kruntimine kolmeks, sihtotstarbe muutmine (20%-30% üksikelamu maa ja 70%-80% metsamaa), ehitusõiguse määramine koos põhiliste arhitektuursete nõuetega. Kinnistul on olemasolev juurdepääs riigitee km 2,305 (teeregistrisse kandmata pinnastee). Teie poolt saadetud eskiislahenduse (kirjale lisatud) järgi on juurdepääs Kase maaüksusele lahendatud kahe mahasõiduga riigitee nr 12162 Poama tee km 2,305 ja 2,54.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Palume planeeringu koostamisel kasutada nimetuse *Maanteeamet* asemel nimetust *Transpordiamet*.
2. Lisaks lähteseisukohtades toodule külgneb planeeringuala riigitee aluse maaüksusega 12162 Poama tee (katastritunnus 39201:002:2950). Palume see maaüksus lisada planeeringu dokumentidesse.
3. Esikiislahenduse järgi on juurdepääsud planeeringualale kavandatud riigitee km 2,305 (juurdepääs kolmele kinnistule) ja 2,54 (juurdepääs ühele kinnistule). Lähtudes juhisest [„Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“](#) peab ristmike minimaalne omavaheline kaugus olema 10 m. Ristmikualaks loetakse ala, mis ulatub kuni ristmiku geomeetriliste elementide, mis on põhjustatud ristmikust (sh ringikõverad), lõpuni. Sealjuures arvestatakse mõlemas sõidusuunas olevaid ristmikke. Lähtudes juhisest on riigitee km 2,305 kavandatud ja km 2,292 olemasoleva ristmiku vahekaugus liiga väike, kavandatavat ristumiskohta tuleks nihutada ca 10 m Palli küla poole. Ristumiskoha vajalikku nähtavusala 7x190 m (näidatud alloleval joonisel punase joonega) tagamiseks tuleks eemaldada teeäärne võsa ning tagada nähtavusala naaberkinnistul, Simuna maaüksusel.

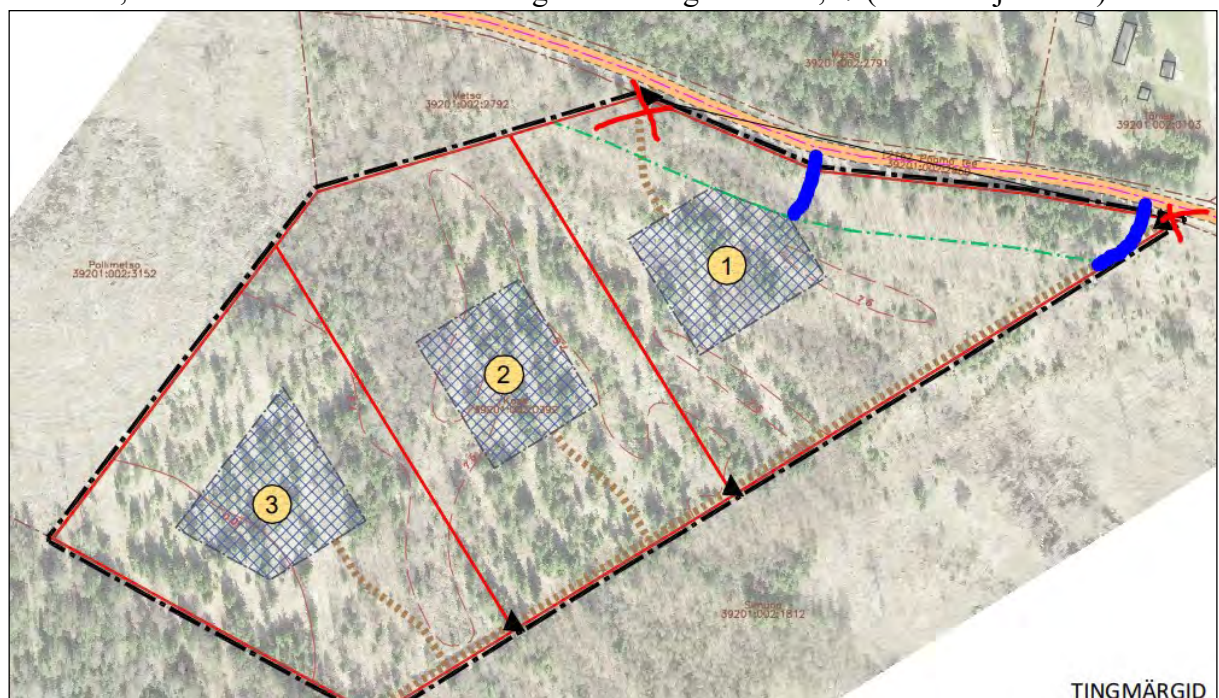




Veelgi problemaatilisem on nähtavuskauguse tagamine riigitee km 2,54 kavandatud ristmiku puhul. Võsa tuleks eemaldada nii naaberkinnistul kui üle maantee asuval Metsa kinnistul.



Peame sobilikuks ja vajalikuks selles asukohas mahasõidu rajamisest loobuda. Juhul, kui eskiisis POS 1 näidatud kinnistule on vajalik kahe juurdepääsu olemasolu, tuleks see rajada asukohta, kus nähtavusala on võimalik tagada ehk riigitee km 2,47 (näidatud joonisel).



Riigiteel konfliktpunktide arvu vähendamiseks palume kaaluda, kas krundil POS 1 on piisav ka ühe, riigitee km 2,315 rajatava juurdepääsu olemasolu.



4. Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
5. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist (30 m riigitee äärmise sõiduraja servast) väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
6. Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute (nende olemasolul) lahendustega.
7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada juhise „[Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine](#)“ kohased nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavus, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Näha ette metsa, võsa, aia vm nähtavust piirava rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
9. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku seda maad tehnovõrkude paigutuseks kasutada. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
10. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.
11. Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.
12. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
13. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
14. Kanda joonistele planeeritud objektide (sh hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee kätte servast.
15. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
16. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 [määrusele nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju leevendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 [määruse nr 71](#) lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
17. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast,

tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Oleme tänulikud, kui teavitame meid edaspidi planeeringu menetlusest planeerimisseaduse kohaselt (§ 127 lg 2 (koostöö valitsusasutustega) ja § 128 lg 8 (algatamisest teavitamine 30 päeva jooksul)).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

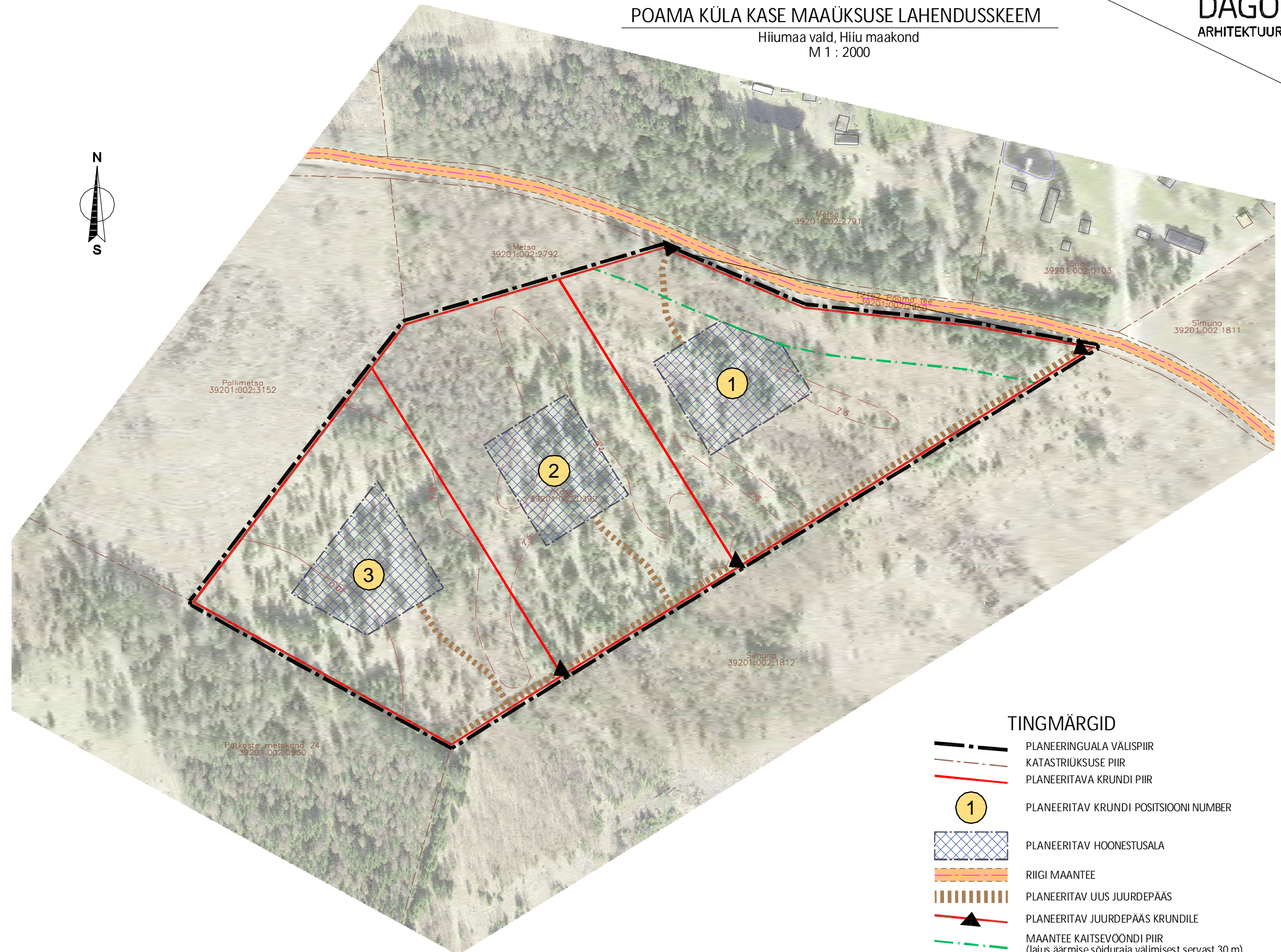
Marje-Ly Rebas

peaspetsialist










projekteerimise osakonna taristu koostööstuste üksus

Lisa: Kase\_DP\_lahendusskeem2.pdf

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee



## TINGMÄRGID

- |   |  |
|---|--|
|  | PLANEERINGUALA VÄLISPIIR   |
|  | KATASTRIÜKSUSE PIIR  |
|  | PLANEERITAVA KRUNDI PIIR   |
|  | PLANEERITAV KRUNDI POSITSIOONI NUMBER  |
|  | PLANEERITAV HOONESTUSALA   |
|  | RIIGI MAANTEE  |
|  | PLANEERITAV UUS JUURDEPÄÄS   |
|  | PLANEERITAV JUURDEPÄÄS KRUNDILE  |
|  | MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR<br>(laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m) |



Teema: RE: Kase DP eskiislahendus (Poama k. Hiiumaa v. Hiiu mk)  
Saatja: Maiken Lukas <maiken.lukas@hiiumaa.ee>  
Kuupäev: 15/12/2022, 11:50  
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere,

Eskiisile täiendusi ega ettepanekuid esitada ei ole.  
Võite esitada detailplaneeringu Hiiumaa Vallavalitsusele kooskõlastamiseks  
ja arvamuste avaldamiseks.

Lugupi dami sega,  
Maiken Lukas  
Kõrgessaare Osavallavalitsus

-----Original Message-----

From: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>  
Sent: Wednesday, December 14, 2022 9:36 AM  
To: Kõrgessaare osavald <korgessaare@hiiumaa.ee>  
Cc: Maiken Lukas <maiken.lukas@hiiumaa.ee>; hiiujorn Pauklin  
<hiiujorn@hotmail.ee>  
Subject: Kase DP eskiislahendus (Poama k. Hiiumaa v. Hiiu mk)

Tere,

Esitan Hiiumaa Vallavalitsusele ülevaatamiseks "Kase maaüksuse  
detailplaneering" kausta portfoolio eskiislahenduse pdf formaadis.

Kaustast puuduvad lisamaterjal komplekteeritakse peale eskiislahenduse  
ülevaatamist.

Teadmiseks: maaüksuse omanik.

Parimat,

Teet Elstein  
DAGOpen OÜ  
+372 5034055

--

This email has been checked for viruses by Avast antivirus software.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)



Hiiumaa Valla Kõrgessaare Osavalla  
valitsus

Teie 10.01.2023

nr 8-3/9-2

Meie 08.02.2023

nr 15-3/237-2

### **Arvamus Kase kinnistu detailplaneeringu kohta**

Hiiumaa Valla Kõrgessaare Osavalla Valitsus esitas Rahandusministeeriumile 10.01.2023 Kase kinnistu 17.01.2003 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohase detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 133 lõike 1 kohaselt arvamuse andmiseks.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavalitsuse 11.05.2021 korraldusega nr 283. Detailplaneeringuga ei kavandata Plan § 124 lõigetes 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

Planeeringuala moodustab Kase kinnistu (6,59 ha, 39201:002:0392). Planeeringuala on hoonestamata, kõlvikuliselt koosseisult mets ja muu maa. Juurdepääs planeeringualale on külgnevalt Poama (12162) riigiteelt. Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas ja seal on kahe III kategooria kaitsealuse taimeliigi esinemise tõenäosus. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala maa-alal, kuhu maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Kahele 20% elamumaa ja 80% metsamaa kasutamise sihtotstarbega ning ühele 25% elamumaa ja 75% metsamaa kasutamise sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus ja hoonestusala 8 m kõrguse elamu ja viie 6 m kõrguse abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga 600 m<sup>2</sup>.

Tutvunud esitatud materjalidega, juhime tähelepanu järgnevale:

1. Seletuskirjas on korduvalt osutatud Kõrgessaare vallale. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu koostamist korraldab alates 25.10.2017 Hiiumaa Valla Kõrgessaare Osavalla Valitsus<sup>1</sup>. Lisame täiendavalt, et juhul, kui detailplaneeringus on vajadus tsiteerida üldplaneeringut, tuleks see vormistada selliselt, et see oleks arusaadav lugejale.
2. Palume parandada järgmised vead detailplaneeringus.
  - Arusaadavad ei ole järgnevad laused seletuskirjas: *Kõrgessaare (osa-)vallas on kompaktse hoonestusega alad piirkonnad; Kase maaüksus on hoonestamata, piirnevad maaüksused on samuti hoonestatud; varem kehtinud detailplaneeringuga või katastri järgi määratud maatulundusmaal.*
  - Seletuskirjas lk 5 on märgitud *Lennuki maaüksuse kõlvikuline koosseis* ja lk 13, et arvestama peab *lennuvälja lähiümbruses kohatise keskmisest kõrgema*

---

<sup>1</sup> 25.10.2017 ühinesid Emmaste, Käina, Pühalepa ja Hiiu vallad Hiiumaa vallaks.

*mürafooniga. Juhime tähelepanu, et käesolev planeeringuala on Kase kinnistu ja see ei asu Kärkla lennuvälja lähiümbruses.*

PlanS § 3 lõike 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (edaspidi määrus) § 2 lõike 2 kohaselt peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas. Detailplaneeringu koostamisel palume juhinduda PlanS-st, määrusest, detailplaneeringute nõustikus toodud soovitudest (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

PlanS § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõikest 2 tulenevalt võib planeeringu koostamise korraldaja huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse eelpoolnimetatud rajatiste väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

PlanS § 127 lõike 5 kohaselt avalikustatakse detailplaneering selle koostamise vältel koos olulisemate lisadega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. PlanS § 3 lõike 4 kohaselt sisaldavad planeeringu juurde kuuluvad lisad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Seega juhul, kui sõlmitakse PlanS § 4 lõike 2<sup>1</sup> või § 130 või § 131 kohased lepingud, on need lepingud planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks ja tuleb avalikustada kohaliku omavalitsuse veebilehel.

Palume eeltoodud märkustega detailplaneeringu koostamisel arvestada. Rõhutame, et PlanS § 124 lõike 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus, seega kohaliku omavalitsuse vastutus ja ülesanne on, et detailplaneering vastaks kehtivatele õigusaktidele, sh PlanS-s sätestatud nõuetele.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Lisaadressaadid:

Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809

Urve.Pill@fin.ee

## 4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGU- LAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

### 4.1 JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO:

#### 4.1.1 Jooniste digitaalsete kihtide koostamiseks kasutatud tarkvara ja tarkvara versioon:

- AutoCAD 2010 LT

#### 4.1.2 Jooniste esituskujude mõõtkaava ehk jooniste koostamise üldistusaste:

- Asukoha skeem	M 1 : 10 000
- Tugiplaani	M 1 : 1000
- Kruntimise plaan	M 1 : 2000
- Põhiplaani	M 1 : 1000
- Elektrivarustuse skeem	M 1 : 4000

#### 4.1.3 Jooniste digitaalsete kihtide koostaja või koostajate andmed isikute kaupa nimeliselt ja nende roll kihtide koostamisel:

- Teet Elstein

### 4.2 PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI TABELINA:

Kihi/faili nimetus	Sisu kirjeldus	Muu oluline info
DK202_Kase_Poama_DP_digitaalsed_kihid.dwg		
DP_hoonestus	Planeeritud hoonestusala	Tärkandmed seotud kihiga DP_hoonestus
DP_juurdep	Planeeritud juurdepääsuservituut	Tärkandmed seotud kihiga DP_juurdep
DP_krunt	Planeeritud krunt	Tärkandmed seotud kihiga DP_krunt
Plan_ala	Planeeringuala	Tärkandmed seotud kihiga Plan_ala
DP_transp_tee	Planeeritud sõidutee	Tärkandmed seotud kihiga DP_transp_tee

## 5. KOOSKÕLASTUSED

## 5.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Päästeamet Galina Klivit Ohutusjärelevalve büroo peainspektor Lääne päästkeskus	Nr. 7.2-3.4/239-2, 20.01.2023	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästkeskus kooskõlastuse Dagopen OÜ poolt koostatud töö nr 22-19 Hiiu vallas Poama külas Kase maaüksuse detailplaneeringu tuleohutuse osale.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 3021-2023-2.
2.	Elektrilevi OÜ Maie Erik Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Nr. 6285286226, 31.01.2023	Projekti kooskõlastus.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
3.	Transpordiamet Marje-Ly Rebas peaspetsialist projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus	Nr. 7.2-2/23/3327-2, 02.03.2023	Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimiseseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevat: 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. 3. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt Plans § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne ehitusloaohustustlikele ehitistele ehitusloa väljastamist.
4.	Kase maaüksuse omanik Hiu Jörn OÜ Jaanus Pauklin, juhatuse liige	07.03.2023	Loodan et on korras.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-





PÄÄSTEAMET

Niels-Peter Rattiste  
Hiiumaa Vald Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 10.01.2023 nr 8-3/9-1

Meie 20.01.2023 nr 7.2-3.4/239-2

**Kooskõlastuse taotlus Kase maaüksuse  
detailplaneeringule tuleohutuse osa  
kooskõlastamine**

Austatud Niels-Peter Rattiste

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse Dagopen OÜ poolt koostatud töö nr 22-19 Hiiumaa vallas Poama külas Kase maaüksuse detailplaneeringu tuleohutuse osale.

Kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 3021-2023-2

Päästeameti Lääne päästekeskuse kooskõlastamine on sisult menetlustoiming. Üldjuhul saab haldusmenetluse toimuingu vaidlustada koos haldusaktiga (sisulise otsusega) - antud juhul on vaide või kaebuse esitamine võimalik pärast Hiiumaa Vallavalitsuse otsust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Galina Kiivit  
Ohutusjärelvalve büroo  
peainspektor  
Lääne päästekeskus

Galina Kiivit  
+372 4725105  
galina.kiivit@rescue.ee

## PROJEKTI KOOSKÕLASTUS

Kooskõlastuse nr 6285286226

Kooskõlastuse kuupäev 31.01.2023

### KOOSKÕLASTUSE TELLIJA

Isikukood 49101284717

Isiku nimi MAIKEN LUKAS

Kontakisik MAIKEN LUKAS

Objekti aadress Kase, Poama küla, Hiiumaa vald (DP)

Töö number 22-19

Töö sisu Detailplaneeringu tehnovõrgud

Etapp Detailplaneering

### KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL

\* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS

Maie Erik

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja



**TRANSPORDIAMET**

Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
korgessaare@hiiumaa.ee  
Kõpu tee 8  
92201, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa  
vald Hiiu maakond

Teie 09.02.2023 nr 8-3/9-6

Meie 02.03.2023 nr 7.2-2/23/3327-2

**Poama küla Kase maaüksuse  
detailplaneeringu kooskõlastamine**

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Poama küla Kase maaüksuse detailplaneeringule (katastritunnus 39201:002:0392, edaspidi *planeering*). Planeeringu eesmärk on 6,59 ha suuruse maatulundusmaa maaüksuse kruntimine kolmeks, sihtotstarbe muutmine (20%-30% üksikelamu maa ja 70%-80% metsamaa), ehitusõiguse määramine koos põhiliste arhitektuursete nõuetega.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.
3. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.[siia kirjuta kirja sisu]

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marje-Ly Rebas

peaspetsialist

projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

Lisa: Kase\_DP-Poama\_20221231.asice

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee

Teema: FWD: detail manuses  
Saatja: "hiiujorn Pauklin" <hiiujorn@hotmail.ee>  
Kuupäev: 07/03/2023, 12:48  
Saaja: "" <teet@dagopen.ee>

TERE

Loodan et on korras Tervitades Jaanus Pauklin

Täna, 12:47 hiiujorn Pauklin <hiiujorn@hotmail.ee> Kirjutas:

TERE

Tee see siis Ära Tervitades Jaanus Pauklin 5040967

—Manused:—

Kase\_DP-Poama\_20230307.asice

6,4 MiB