



# Paope küla Laaneotsa maaüksuse detailplaneering

Hiiu maakond, Hiiumaa vald,  
Paope küla, Laaneotsa maaüksus

Hiiumaa Vallavalitsus

Janar Pähn

Jaanmar 2024

13.03.2024

DP21-07

## 1. SELETUSKIRI

### Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	6
2.1. Planeeringuala.....	6
2.1.1 Asukoht.....	6
2.1.2 Maakasutus.....	7
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	9
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	9
2.1.5 Kitsendused.....	10
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	10
2.2.1 Asukoht.....	10
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....	10
2.2.3 Maakasutus.....	11
2.2.4 Hooned ja rajatised.....	11
2.2.5 Tehnovarustus.....	11
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	12
3.1. Maakonnaplaneering.....	12
3.2. Üldplaneering.....	13
3.3. Detailplaneeringud.....	15
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	16
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	17
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	17
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	17
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	18
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	18
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal.....	18
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	19
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	19
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule tee juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	20
4.4.1 Elektrivarustus.....	20
4.4.2 Veevarustus.....	20
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....	21
4.4.4 Sidevarustus.....	22
4.4.5 Avalikule tee juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.....	22
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	22
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	22
4.5.2 Energiakasutus.....	23
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	23
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	24
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	24
4.6.1 Materjalivalik.....	24
4.6.2 Hooned.....	24

4.6.3 Piirded, väikevormid.....	25
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	25
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	25
4.9. Tegevuspõhimõtted maaparandussüsteemi piirkonnas.....	26
4.10. Kuja määramine.....	26
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	26
4.12. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	27
4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	28
4.14. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	28

## 2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan .....	29
Joonis 1.2. Põhijoonis .....	30

## 3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

### 1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Hiiumaa Vallavalitsuse 27.10.2021 korraldus nr 620 .....	31
Lisa 1.2. Hiiumaa Vallavalitsuse 27.10.2021 korraldus nr 620 lisa 1 .....	32
Lisa 1.3. Rahandusministeeriumi 26.11.2021 arvamus .....	37
Lisa 1.4. Elektrilevi OÜ 26.05.2022 tehnilised tingimused nr 410779 .....	39

### 2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. Geoman OÜ topograafiline alusplaan, töö nr 17-2022 .....	41
--	----

### 3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolt kohustused .....	42
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed .....	44

### 4. Lepingud

Lisa 4.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping .....	45
--	----

### 5. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 5.1. Ruumilised illustratsioonid .....	49
---	----

## 1. Detailplaneeringu üldandmed

Planeerimisseaduse<sup>1</sup> (*PlanS*) kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ehitiste planeerimiseks ning detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Seaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi ning see võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu olemasolul või selle koostamise kohustuse korral on see ehitusprojekti koostamise ja lähiaastate ehitustegevuse alus.

### **Paope küla Laaneotsa maaüksuse detailplaneeringu üldandmed:**

Planeeringuala <sup>2</sup> :	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Paope küla, Laaneotsa maaüksus (katastritunnus 39201:002:0346, registriosa 19419050)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavalitsuse 27.10.2021 korraldus nr 620 „Laaneotsa maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine” <sup>3</sup>
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Laaneotsa maaüksuse kruntimine kaheks 1 ha suuruseks krundiks, ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks (hoonete ehitisealune pindala kokku kuni 300 m <sup>2</sup> ), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste tingimuste määramine hoonetele, kruntidele sihtotstarbe määramine elamumaaks.
Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ Arhitekt: Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251) Projektijuht: Arno Kuusk
Detailplaneeringu koostamise aeg:	Jaanuar 2024

1 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023057>

2 Planeeringuala: maa-ala, mille kohta koostatakse terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused

3 Hiiumaa Vallavalitsuse 27.10.2021 korraldus nr 620: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=217038>

Jooniste koostamise alusmaterjal:

Laaneotsa 39201:002:0346 Paope küla Hiiumaa  
vald Hiiu maakond topograafiline alusplaan  
(Geomant OÜ, töö nr 17-2022, 02.04.2022)

Lähtuvalt planeeringuala asukohast, olemasolevast situatsioonist, kehtivatest kitsendustest ja muudest asjaoludest, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel valdkondlike seaduste ning nendest tulenevate määruste ja kõrgema liigi planeeringutega:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+<sup>4</sup>
- Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine<sup>5</sup>
- Tuleohutuse seadus<sup>6</sup>
- Ehitusseadustik<sup>7</sup>
- Rahvatervise seadus<sup>8</sup>
- Asjaõigusseadus<sup>9</sup>
- Jäätmeseadus<sup>10</sup>
- Maaparandusseadus<sup>11</sup>

Detailplaneeringu koostamise perioodil kehtib planeeringualal üldplaneeringuna Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine, mis on kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19.

Hiiumaa Vallavolikogu 18. oktoober 2018 otsusega nr 90 on algatatud Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise koostamine<sup>12</sup>, mille eelnõu avalik väljapanek ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi/väljatöötamise kavatsuse avalikustamine toimus 01. märtsist 03. aprillini 2023.

---

4 Hiiu maakonnaplaneering 2030+: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiumaa/>

5 Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu seletuskiri:  
[https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/2010\\_11\\_11\\_Korgessaare\\_TP\\_Seletuskiri.pdf/0f3a1a0e-8775-4f6a-aa48-4fc58123bf0e](https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/2010_11_11_Korgessaare_TP_Seletuskiri.pdf/0f3a1a0e-8775-4f6a-aa48-4fc58123bf0e)

6 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

7 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023003>

8 Rahvatervise seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103022023007>

9 Asjaõigusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023057>

10 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023037>

11 Maaparandusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023038>

12 Hiiumaa vallavolikogu 18. oktoober 2018 otsus nr 90: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=146644>





- Kärkla linn (maakonnakeskus) – 19 km;
- Kärkla lennujaam (Tallinn-Kärkla lennuliin) – 24 km;
- Sõru sadam (Triigi-Sõru parvlaevaliin) – 28 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 37 km.



Joonis 2: Planeeringuala situatsiooniskeem Paope küla territooriumil, M 1:5000  
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Kõik planeeringualaga piirnevad maaüksused on riiklikus maakatastris registreeritud:

Tabel 1: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed  
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Peebo	39201:002:0101	38,61 ha	100% maatulundusmaa
Laaneluite	39201:002:0402	16677 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
Paope-Niidimetsa tee	20501:001:0749	19906 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa
Koidu	39201:002:0208	9,19 ha	100% maatulundusmaa

## 2.1.2 Maakasutus

Riikliku maakatastri järgi on planeeritava kinnistu sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Kõlvikuliselt on planeeringualal metsamaa (2,35 ha) ja muu maa (0,9 ha) kõlvikud. Aastatel 2014-2015 on maa-alal teostatud lageraie ja kasvama jäetud üksikud säilikuud. Maa-alalt on välja juuritud kändud ning kooritud pinnast.



Planeeringuala maa-ala tasase reljeefiga, keskmine maapinna absoluutkõrgus jääb +4,20 .. +4,50m merepinnast.



Joonis 3: Katastriüksuse kõlvikulise koosseisu kaart

Allikas: Maa-ameti ruumiandmete katastriüksuse kõlvikute päring

<https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Maakatastri-andmed/Katastriuksuse-kolvikute-paring-p631.html>



Tabel 2: Planeeritava Laaneotsa maaüksuse andmed

Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Paope küla
Lähiaadress	Laaneotsa
Katastriüksuse tunnus	39201:002:0346
Katastriüksuse registreerimise aeg	14.08.2008
Sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Pindala	2,44 ha
Sh metsamaa	2,35 ha
Sh muu maa	0,09 ha
Registriora	19419050
Omandivorm	Eraomand
Hinnatsoon	H0392002 <sup>13</sup> 100%
Viljakustsoon	V0392002 <sup>14</sup> 100%

### 2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Planeeringuala on hoonestamata, alal ei paikne rajatise ega tehnovarustust.

### 2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala on endine metsamaa, kus on teostatud lageraie ja kasvama jäetud üksikud seemnepuud. Maa-alalt on välja juuritud kändud ning kooritud pinnast.

Piirkond paikneb alal, kus on õhukese pinnakattega ala, pinnakatte paksus on < 1 m.

Planeeringuala kaguosas on inventeeritud III kategooria kaitsealuse taime tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*) kasvuala. Planeeringuala kagupoolsest piirist ca 10 m kaugusele ulatub Paope loo hoiuala piir.

Planeeringuala ida- ja põhjaküljes paiknev magistraalkraav on Laasma maaparandusüsteemi eesvoolu osa. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

<sup>13</sup> Hinnatsoonid: <http://www.maaamet.ee/hv/392.pdf>

<sup>14</sup> Viljakustsoonid: <http://www.maaamet.ee/hv/392.pdf>

## 2.1.5 Kitsendused

Tabel 3: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

Allikas: Maa-ameti kitsenduste päringu portaal: <http://kitsendused.maaamet.ee>

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Maaparandus-süsteemi eesvool kuni 10 km <sup>2</sup>	Laasma	71600001100100011M	Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet	54,28 m <sup>2</sup>
Eesvoolu kaitsevöönd				3570,06 m <sup>2</sup>
Ranna või kalda veekaitsevöönd				235,66 m <sup>2</sup>
Elektriõhuliin alla 1 kV	MP elektriline seos	596307049	Elektrilevi OÜ	2,64 m <sup>2</sup>
Elektripaigaldise kaitsevöönd				16,75 m <sup>2</sup>
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	<i>Epipactis atrorubens</i> (tumepunane neiuvaip)	KLO9337373	EELIS, Keskkonnaagentuur	

## 2.2. Planeeringuala mõjuala

Planeeringuala mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks. Mõjuala on määratud arvestusega, et sel on planeeringualaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

### 2.2.1 Asukoht

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Paope küla lääneosa, Paope-Niidimetsa tee äärde jäävaid krunte ja maaüksusi. Vaadeldavasse mõjualasse jääb ca 15 majapidamist ning erinevas suuruses põllu- ja metsamaa kõlvikuga maaüksusi. Paljudel juhtudel on maaüksused mitme hektari suured, mille koosseisus on samaaegselt nii hoonestatud õueala ning ka põllukui metsamaad. Hoonegrupid paiknevad teineteisest vähemalt 100..150 m kaugusel, kaugemate kruntide puhul on lähimad naabrid 300..400 m kaugusel.

Mõjuala maapinna reljeef on tasane ja kerge tõusuga kagu suunal. Paope-Niidimetsa tee maanteepoolses otsas on maapinna absoluutkõrgus ca +3 m, tee lõpus (ca 1,5 km maanteest) on maapinna absoluutkõrgus tõusnud +6 m.

### 2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Planeeringuala mõjuala maaüksusi teenindab Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteelt alguse saav ca 1,5 km pikkune kahesuunaline Paope-Niidimetsa tee (katastritunnus 20501:001:0749), mille omanik ja haldaja on kohalik omavalitsus. Tee on heas seisus ja ca 3,5 m laiuse kruuskattega.

### 2.2.3 Maakasutus

Planeeringuala mõjualas on kolm peamist maakasutust: hoonestatud õuealad ja nende lähiumbrus ning hoonestamata põllu- ja metsamaad, kõige suurema osakaaluga on metsamaa.

Piirkonna katastriüksuste suurused varieeruvad väga suures ulatuses. Valdavalt on hoonestatud maaüksuste pindalad vähemalt 1 ha suurused, suuremad hoonete ja metsamaaga maaüksused on enam kui 10 ha suurused.

### 2.2.4 Hooned ja rajatised

Planeeringuala mõjualasse püstitatud hoonestuse vanus on väga erinev - piirkonna vanemad hooned pärinevad aastast 1883, tuvastatavad ehitusperioodid on 1920- ning 1960ndatel ning uusimad hooned pärinevad viimase kümne aasta perioodist. Valdavalt on krundi põhihooneks üksikelamu, mille ümber on mitu väiksemat abihoonet.

Valdavalt levinud hoonestusmudeli järgi on üksikelamu 1- või 2-korruseline ning erinevas kõrguses abihoone 1-korruseline. Peamiselt on hoonestusel lihtne ristküliku-kujuline põhiplaan, millel kahepoolne viilkatus, vanematele hoonetele erinevatel perioodidel tehtud erinevates mahtudes juurdeehitusi.

### 2.2.5 Tehnovarustus

Veevõtuks on piirkonna kruntidele rajatud lokaalsed puurkaevud ning heitvee käitlemiseks lokaalsed kanalisatsioonisüsteemid.

Paope küla territooriumil paikneb neli alajaama, kust valdavalt on hoonestuseni rajatud õhuliinid. Viimasel kümnendil on osaliselt õhuliine asendatud ka õhukaablitega. Uued liitumised teostatakse valdavalt maakaablitega.

### 3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise planeerimise peamine ülesanne on leida tasakaal ja leppida kokku konkreetse maa-ala arengu põhimõtetes, et seeläbi tagada demokraatia, pikaajaline vaade ning kestlik areng. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb arvestada ka looduslikke, majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ning muude valdkondade vajadusi ja suundumusi.

Ruumilise arengu tagamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada iga liigilt kõrgema planeeringuga kehtestatud sätteid:

- täpsusastmelt on kõige üldisem üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine;
- maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel;
- üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneeringus määratakse üldised ruumilise arengu visiooni aluseks olevad väärtused, võetakse arvesse rahvastiku arengusuundumusi ja prognoositakse elamualade mahtu, hinnatakse olulisemate ressursside mõju arendustegevusele, kavandatakse maakasutuse muudatusi, järgitakse taristu arengu võimalusi jne;
- detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringuala maaüksusele sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

#### 3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+<sup>15</sup> on kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.

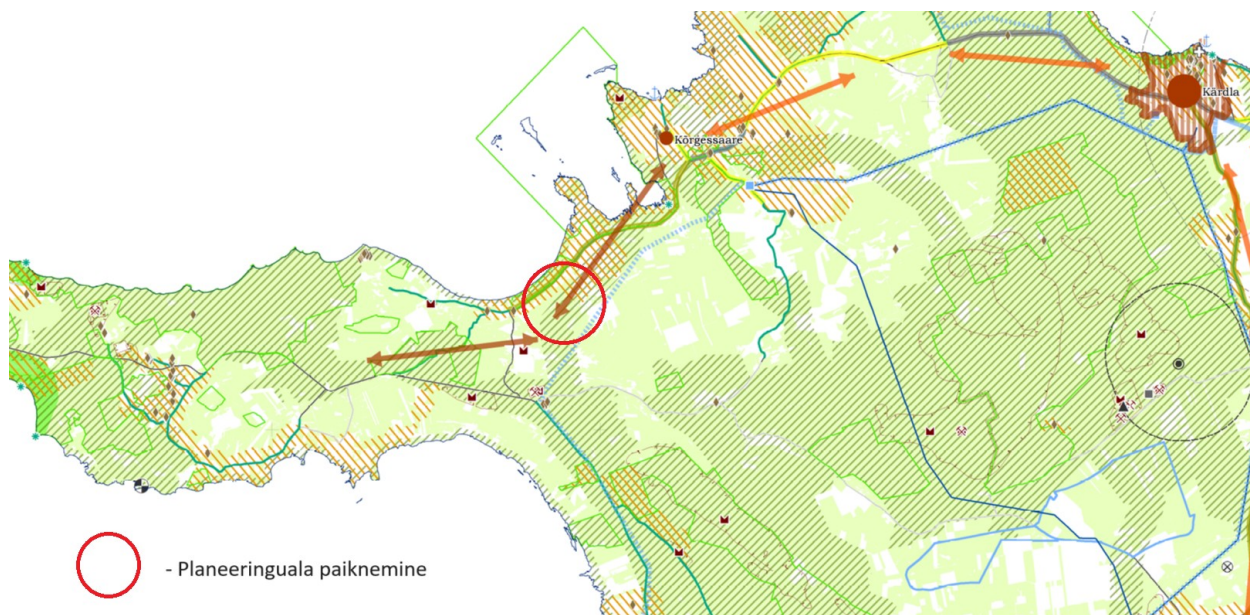
Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala roheline võrgustiku koridoris, kus võib arendada majandustegevust kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist.

Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringu kohaselt II klassi maakondliku tähtsusega Luidja-Paope-Jõeranna väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringu kohaselt sobivad külad suvilaehituseks, kuid uusi hooneid tuleb hoolikalt maastikku sobitada. Sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ja kultuurmaad teede jm kommunikatsioonivõrkude läheduses.

---

<sup>15</sup> [Hiiu maakonnaplaneering 2030+ | Maakonnaplaneering.ee](#)





Joonis 4: Väljavõte Hiiu maakonnaplaneering 2030+ põhijoonisest

### 3.2. Üldplaneering

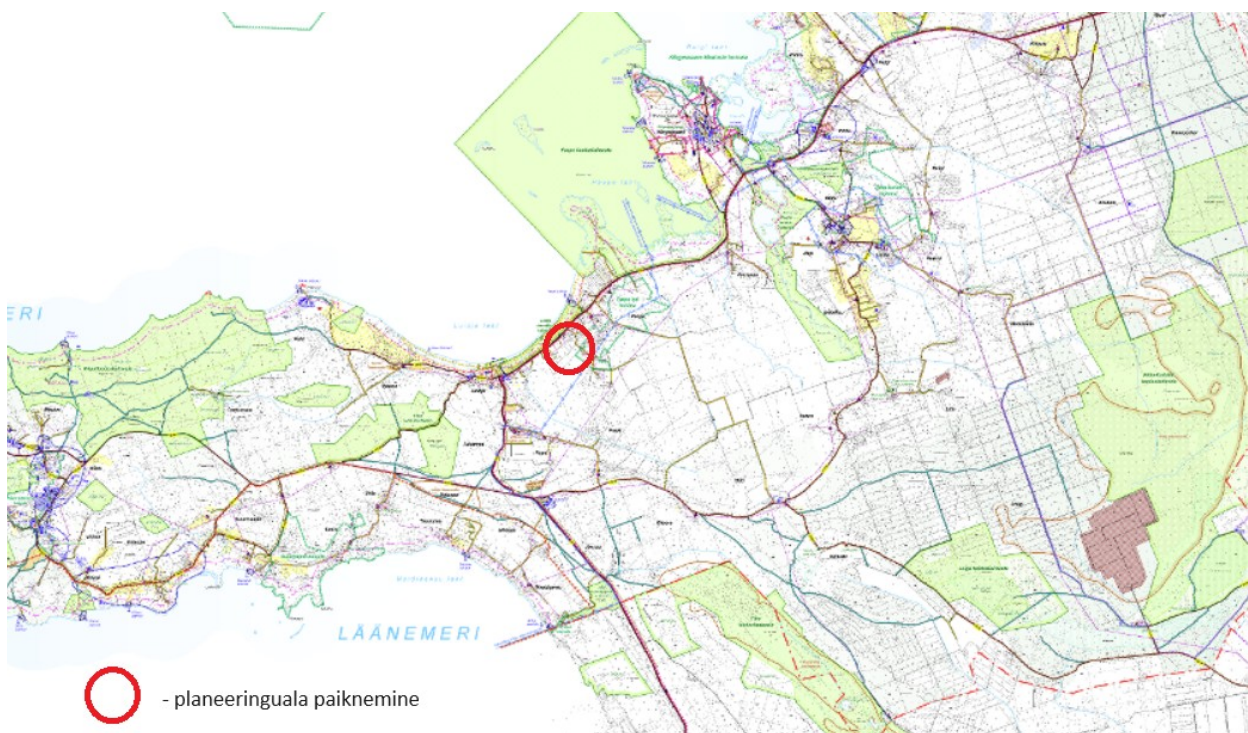
Planeeringualal kehtib üldplaneeringuna Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine, mis on kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19. Üldplaneeringuga ei ole planeeringuala maa-alale juhtotstarvet määratud.

Planeeringuala ja selle mõjuala saab lugeda kompaktse hoonestusega piirkonnaks, sest planeeringualast 500 m raadiuses on vähemalt kümme maaüksust, millel paikneb kokku enam kui 50 elu- ja abihoonet ning kruntidega seotud õuealade suurused on alla 2 ha. Riiklike maakasutusreeglite kohaselt puudub kohustus õuealast suuremate katastriüksuste jagamiseks eraldiseisvateks elamu- ja muu sihtotstarbega katastriüksusteks.

Üldplaneeringuga määratud nõuded, mida on planeeringuala asukohast, suurusest ja maakasutusest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

- minimaalsed üheperealume ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suurus – kompaktse hoonestusega alal minimaalselt 1 ha. Nõude seadmise eesmärgiks on vältida liialt tiheda asustuse tekkimist ja säilitada juba välja kujunenud asustusstruktuur ja keskkond (sh roheline võrgustik);
- maapealse ehitise kaugus krundi piirist 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;
- kompaktse hoonestusega aladel peab elamute miinimumkaugus olema 20 m, muudel juhtudel elamute või elamugruppide vahekaugus vähemalt 50 m;

- krundile tohib rajada ühe elamu ja detailplaneeringuga lubatud hoonete arvust ühe võrra vähem abihooneid; määratud nõude eesmärk on vältida, et abihooneks planeeritud hooneid kasutataks elamutena;
- ühepereelamu ning selle juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrgus on 8 m olemasolevast maapinnast;
- liigvesi ja vihmaveed tuleb ära juhtida kraavide baasil või immutada omal krundil. Kinnistute kõvakattega pindade osakaal võiks olla võimalikult väike, et sademevee imbumine ei oleks takistatud;
- nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb ehitamisel ja majandustegevuse arendamisel kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks;
- rohevõrgustiku alal tuleb vältida kompaktse asustuse tekkimist ja ulatuslikumaid uusehitisi (va talukohad ja üksikud elamud hajaasustusviisil). Rohevõrgustiku alal ei tohi uus elamu paikneda naaberkinnistul olevale elamule lähemal kui 100 m.

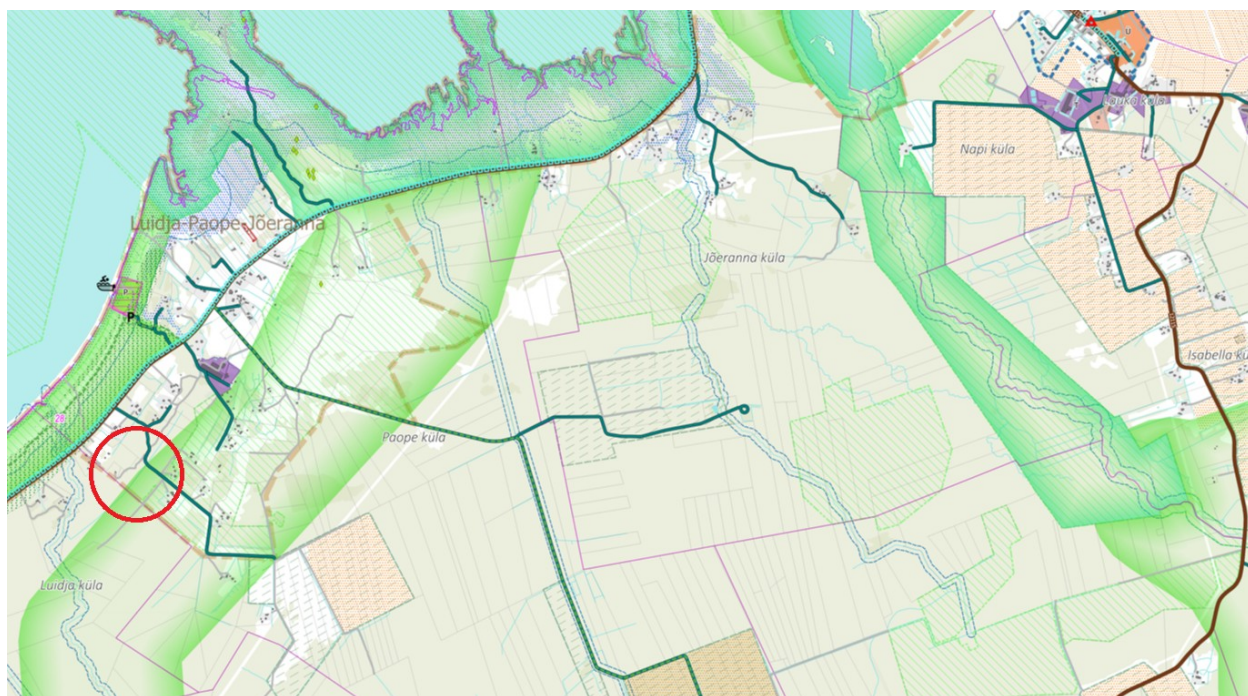


*Joonis 5: Väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringust Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine*

2017. aastal ühinesid varasemalt eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Dokumendi kohaselt paikneb planeeringuala üldplaneeringuga planeeritud rohevõrgustiku koridori alas. Kavandatud maakasutuseks on maalise kasutusega ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine.



Maalise asustuse ala hõlmab endas metsa- ja põllumaid ning teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis moodustavad väiksemaid külakeskusi.



Joonis 6: Väljavõte Hiiu valla üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt  
Allikas ja tingmärkide seletus: <https://vald.hiiumaa.ee/uldplaneering>

### 3.3. Detailplaneeringud

Planeeringualal on varasemalt kehtestatud Maripuu kinnistu detailplaneering (Dagopen OÜ töö nr 07-117), millega ei ole planeeringuala maaüksusele ehitusõigust määratud ning maaüksuse sihtotstarbeks on määratud haljasala. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel kaotab nimetatud detailplaneering planeeringuala ulatuses kehtivuse.

Planeeringualast 500 m raadiuses on koostatud detailplaneeringud:

Tabel 4: Planeeringualal ja selle mõjualas koostatud detailplaneeringud

Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
51000	Lubjaselja kinnistu	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv
50835	Uue-Tagapõllu maaüksuse	Ehitusõiguse määramine uue põhihoone ehitamiseks ja sihtotstarbe muutmine	Ei	Kehtiv
51005	Nigusma maaüksuse	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv
51014	Koolimaja kinnistu	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv

51004	Maripuu kinnistu	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv
96373	Paope küla Valve maaüksuse detailplaneering	Sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv

### 3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumendid käsitletud piirkonnana, millele ei ole määratud konkreetseid juhtfunktsioone ega ka olulisi kitsendusi.

Planeeringuala sobib planeeritud ehitustegevuseks, sest:

- planeeringuala paikneb piirkonnas, kuhu on hooneid järjepidevalt püstitatud juba üle-eelmise sajandi lõpuperioodist. Planeeringuala piirneb avaliku kasutusega teega ning piirkonnas on tsentraalsed tehnovõrgud (säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut);
- planeeringualast 500 m raadiuses paikneb enam kui kümmekond eluhoonetega hoonestatud maaüksust;
- mõne kilomeetri raadiuses on kõik vajalikud teenused kaasaegse ja kvaliteetse elukorralduse tagamiseks – lasteaed, kool, erinevad riiklikud teenused ning erasektori teenindusettevõtted jne;
- planeeringuala paikneb ühtehoidva küla territooriumil, looduslikult kaunis asukohas metsade keskel. Planeeringuala suurus ja paiknemine võimaldavad kaasaegse arhitektuuri kaasabil luua elukeskkonna, mis arvestab ja toob esile piirkonna väärtusi;
- lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala on varasemalt olnud metsamaa, kus on ca 10 aastat enne käesoleva detailplaneeringu koostamist teostatud lageraie, ei ole võimalik maa-ala sihtotstarbe muutmisel järgida maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus toodud nõuet, mille kohaselt ei tohiks roheline võrgustikuna piiritletud aladel looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus langeda alla 80%;
- detailplaneeringu koostamisel järgitakse maakonnaplaneeringus toodud väärtusliku maastiku hooldus- ja kasutussoovitusi, sest planeeritud hooned paiknevad teede ja kommunikatsioonivõrkude läheduses;
- planeeritud hooneid on võimalik paigutada hajusalt, et oleks täidetud maakonnaplaneeringu nõue, mille kohaselt ei tohi rohevõrgustiku alal uus elamu paikneda naaberkiinnistul olevale elamule lähemal kui 100 m.

**Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise ja koostamise aluseks olevaid andmeid, võib eeldada, et planeeritud tegevused planeeringuala maaüksuse jagamisel kruntideks ning maa-ala kasutuselevõtul elamualana on kooskõlas valla arengusuundadega ning vastab kehtivatele nõuetele.**



## 4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette planeeringuala jaotamise kaheks elamukrundiks ning planeeritavatele kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramise uute hoonete püstitamiseks. Lisaks määratakse planeeringuga üldised arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehitustingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, käsitletakse tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ning nende rajamise võimalusi ja määratakse kitsenduste vajadus.

Planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatisi, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehtis.

Kui planeeritud tegevuste elluviimisel järgitakse üldplaneeringus, detailplaneeringus ja muudes arengudokumentides toodud põhimõtteid ja nõudeid ehitus-, arendus- ning käitlustegevusele, siis eeldatavalt ei kujuta need olulisi ega pöördumatult negatiivseid mõjusid.

### 4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jaotatakse Laaneotsa maaüksus kaheks eraldiseisvaks krundiks:

- **Krunt 1** – krunt paikneb planeeringuala teepoolisel küljel ja on pindalaga 1,21 ha;
- **Krunt 2** – krunt paikneb planeeringualaga piirneva tee vastasküljel ja on pindalaga 1,22 ha.

### 4.2. Krundi hoonestusala määramine

Mõlemale planeeringuala krundile määratakse üks hoonestusala, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi:

- **Krunt 1** – hoonestusala pindalaga ca 4851 m<sup>2</sup>;
- **Krunt 2** – hoonestusala pindalaga ca 4940 m<sup>2</sup>.

Hoonestusalade asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb igas suunas krundi piirist minimaalselt 20 m kaugusel;
- hoonestusala ei ulatu III kaitsekategooria taimeliikide kasvualadele;
- hoonestusalad paiknevad teineteisest ning naaberkruntide hoonestusest piisavalt kaugel, et tagada nõuetekohased tuleohutuskujad.

Hoonestusalad on määratud suuremana kui planeeritud hoonete ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel valida täpsemalt hoonete asukohti ning paigutada need hajusalt. Hoonestusaladel on piisavalt ruumi, et püstitada hooned, rajada hoonetevahelised sõidu- või liikumisteed ning rajada privaatsust ja tuule, müra, tolmu jm eest kaitset pakkuvat haljastust.

Iga projekteeritav hoone peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Hoonestusala väljapoole võib äärmisel vajadusel ulatuda kuni 0,5 m ulatuses hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne naaberkinnistu hoonestusest tulenevas tuleohutuskujas.

Planeeritud hoonestust teenindavad ligipääsuteed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised jne ei pea paiknema krundi hoonestusala sees.

### 4.3. Krundi ehitusõiguse<sup>16</sup> määramine

Planeeringuga määratakse mõlemale planeeritud krundile ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

#### 4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Tabel 5: Krundi kasutamise sihtotstarbed<sup>17</sup>

Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
1	Pereelamu maa	100%	EP	Maa ühele perele sobivas suurusel elamu ja seda teenindavate abihoonete ehitamiseks
2	Pereelamu maa	100%	EP	Maa ühele perele sobivas suurusel elamu ja seda teenindavate abihoonete ehitamiseks

Elamumaa sihtotstarbe määramine järgib üldist levinud põhimõtet, mille kohaselt on detailplaneeringuga jaotatud kruntidel üks sihtotstarve, mis tuleneb planeeritud hoonestuse põhihoone kasutusviisist.

#### 4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Tabel 6: Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal
1	3	-
2	3	-

<sup>16</sup> Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega: krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

<sup>17</sup> Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.

Kruntidele määratud hoonete suurim lubatud arv maa-alal lähtub hoonestusala asukohast, suurusest ning vajaduspõhisusest - võrreldes varasemate aastakümnete jooksul püstitatud talu- ja elamukohtadest ei ole kaasaegsetel elamukruntidel palju väikesi erineva funktsiooniga abihooneid, vaid üksikud suurema mahuga abihooned, millel üheaegselt mitu kasutusotstarvet.

### 4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 7: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind<sup>18</sup>

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi täisehituse osakaal lubatud pinna ehitamisel
1	300 m <sup>2</sup>	-	2,5%
2	300 m <sup>2</sup>	-	2,5%

Planeeringuga võimaldatud ehitusmaht ei ole maksimaalse täisehituse korral keskkonnale koormav - lisaks hoonestusele jääb planeeringualale ka piisavalt ruumi juurdepääsu- ja liikumisteede, tehnovõrkude ning madal- ja kõrghaljastuse rajamiseks, väikevormide paigaldamiseks jms.

### 4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 8: Hoonete suurim lubatud kõrgus

Krundi nr	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast	Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus	Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus
1	8,0 m, sh abihoone lubatud maksimaalne kõrgus 6 m	2	+ 12,5 m
2	8,0 m, sh abihoone lubatud maksimaalne kõrgus 6 m	2	+ 12,5 m

Hoonete lubatud maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad planeeringualal kehtivast üldplaneeringust ning TP3 hoonestusele kehtivatest tuleohutuse

<sup>18</sup> Ehitisealune pind - hoone ja rajatise maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone vihmaveesüsteemi, päikese- kaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja -seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

nõuetest. Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad ka juhul kui projekteeritakse kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hooneid.

Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda täidetakse ja tõstetakse niiskuserežiimi tagamiseks ning sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni +0,5 m.

#### **4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine**

Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike tehnovõrkudena on planeeritud elektri-, vee- ning kanalisatsioonivarustus. Planeeringu elluviimisel on võimalik rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatise, mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkuvalt tehnilised tingimused. Tehnovõrgud on võimalik projekteerida ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koosseisus kui ka eraldiseisva projektiga.

Avalikule teele juurdepääsuks rajatakse üks ühine mahasõit planeeringuala kagunurka.

##### **4.4.1 Elektrivarustus**

Kruntide elektrivarustusega liitumiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 22.05.2022 tehnilised tingimused nr 410779, mille kohaselt tuleb uute kruntide elektritoide ette näha 0,4 kV maakaabelliinina olemasoleva alajaama Paope 3:(Hiiu) fiidri F1 baasil. Planeeritud kruntide ühisele piirile, juurdepääsutee serva planeeritakse mitmekohaline liitumiskilp, mis peab olema alati vabalt teenindatav.

Liitumiskilbist kuni hoone peakilbini jääv ühendus tuleb rajada maakaabliga.

##### **4.4.2 Veevarustus**

Planeeritud kruntide veevarustuse tagamiseks rajatakse Krunt 2 idaossa uus kahe krundi ühine veehaarde puurkaev. Planeeritud puurkaevu veevõtt on alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ning selle ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala. Puurkaevust rajatakse kuni planeeritud kruntide hooneteni maa-alune veetrass, millelt tehakse sobivas kohas väljavõtte ning lisatakse sulgemist võimaldav maakraan.

Uue puurkaevu täpse asukoha määramisel ja kaevu puurimise tehnoloogia valikul tuleb lähtuda järgnevatest asjaoludest:

- arvestatakse maa-ala hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- piirkonna põhjavesi on nõrgalt kaitstud;
- planeeritud puurkaevu hooldusala välispiirist 50 meetri raadiuses ei tohi paikneda kanalisatsiooni imbväljakut ega toimuda heitvee juhtimist kraavi.



#### 4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Planeeritud kruntidele rajatakse lokaalsed kanalisatsioonisüsteemid. Kanalisatsioonisüsteemi valik sõltub konkreetse krundi perspektiivsest kasutuskooormusest:

- kui planeeritud hoonestuse kasutus ei ole regulaarne või aastaringne ning veetarbimine on väike, saab tekkiva reovee koguda suletud kogumismahutisse, mille tühjendamiseks tuleb tellida tühjendusteenus. Kogumismahuti tuleb varustada täitumisanduriga ning selle asukohas tuleb tagada aastaringne pargimisautoga ligipääsuvõimalus;
- regulaarse kasutuskooormuse korral on võimalik rajada igale planeeringuala krundile lokaalne biopuhasti, milles töödeldud reovesi juhitakse kraavi või hajutatult immutatakse pinnasesse imbväljaku kaudu.

Biopuhasti asukoha määramisel tuleb lähtuda tingimustest:

- puhasti tühjendus- ja hooldustööde teostamiseks peab puhasti asukohas olema tagatud pargimissõiduki ligipääsuvõimalus;
- valitud asukoht peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu, et mitte ohustada puhasti avarii korral põhjavett;
- asukohta ei ohusta üleujutused;
- on arvestatud maa-ala ehitus- ja geoloogilisi tingimusi;
- pealt kinnise omapuhasti kuja on >5 m.

Biopuhastis töödeldud vett võib juhtida planeeritud kraavi või hajutatult immutada pinnasesse imbväljaku kaudu järgmistel tingimustel:

- peale reovee bioloogilist puhastust peab heitvesi vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”<sup>23</sup> § 3 lg 3 nõuetele;
- tegevuste planeerimisel ja elluviimisel tuleb järgida Hiiumaa Vallavolikogu määrust „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Hiiumaa vallas”<sup>19</sup>;
- imbväljak paikneb planeeritud puurkaevust allavoolu;
- immutada on lubatud kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas;
- immutusväljaku immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest;
- imbväljaku minimaalne kaugus hoonest, teest ja krundi piirist vähemalt 10 m ja vähemalt 50 m puurkaevu hooldusala välispiirist.

19 Hiiumaa Vallavolikogu 24.01.2019 määrus nr 49 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Hiiumaa vallas”:  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/402022019025>

Omapuhasti ega imbväljaku kohale ei ole lubatud istutada taimestikku, mis võib süsteemi rikkuda.

#### 4.4.4 Sidevarustus

Planeeringuala mõjualas ei paikne olemasolevaid sideliini rajatisi, millega oleks võimalik liituda. Telefoni-, tv- ja internetiühenduse kasutamiseks on võimalik liituda kliendi poolt valitud üle mobiilse võrgu teenust pakkuva sideteenuse ettevõttega.

#### 4.4.5 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeeringuala piirneb avaliku kasutusega Paope-Niidimetsa teega. Planeeringuala kagunurka rajatakse avalikult teelt mahasõit ning mahasõidust kuni planeeritud hoonestusaladeni pääsemiseks tuleb rajada ca 100 m pikkune juurdepääsutee Krunt 1 maa-alale.

#### 4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine<sup>20</sup>

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest<sup>21</sup>, majandus- ja taristuministri määrustest „Nõuded ehitusprojektile”<sup>22</sup> ja siseministri määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”<sup>23</sup> ning radooniohtutu elamu ehitamise üldnõuetest.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsmine hoonetesse.

##### 4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Tabel 9: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruselisus <sup>24</sup>
1	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8,0 m	Kuni 2
2	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8,0 m	Kuni 2

Üldjuhul peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala kruntidele planeeritud hooned on samast tuleohuklassist ning kruntidele ei planeerita hooneid, mille summaarne ehitisealune pind jääb üle 300 m<sup>2</sup>, saab ühe kinnistu piires

<sup>20</sup> Ehitise ehituslikud tingimused on eelkõige ehitise konstruktsiooni ja selle eripära käsitlevad nõuded, mis lähtuvad ehitisele esitatavatest nõuetest seoses mehhaanilise vastupidavuse ja stabiilsusega, tuleohutusega, hügieeni, tervise ja keskkonnaga, ehitise kasutamise ohutuse ja juurdepääsuga, kaitsega müra eest, energiasäästlikkuse ja -tõhususega ning loodusvarade säästva kasutamisega.

<sup>21</sup> Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

<sup>22</sup> Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023292>

<sup>23</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

<sup>24</sup> Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2: [https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa\\_2.pdf](https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf)

paiknevad hooned lugeda üheks hoonetekompleksiks, mille puhul on lubatud planeeritud hoonete omavaheline kuja vajadusel jätta väiksemaks kui 8 m.

Naaberkinnistutel paiknevate eluhoonete tulelevik teistele ehitistele peab olema takistatud vähemalt 30 minutit.

Iga hoone eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsioonanduriga, ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur.

Kuna detailplaneering näed planeeritud kruntidele ette uute I kasutusviisiga hoonete püstitamise, mis asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit, võib siseministri 18.02.2021 määruse nr 10<sup>25</sup> alusel hoone veevõtukohana käsitada lähimaid nõutele vastavaid veevõtukohti. Lähim veevõtukoht paikneb planeeringualast linnulennul ca 800 m (mööda teed ca 1,4 km) kaugusel Paope küla Uuepõllu maaüksusel (katastritunnus 39201:002:0201). Lähim vabatahtlik päästekomando paikneb Kõrgessaare alevikus (kaugus ca 6 km), lähim riiklik päästekomando paikneb Kärddlas (kaugus ca 18 km).

Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik ette näha täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks (näiteks: automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne).

## 4.5.2 Energiakasutus

Iga hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest<sup>26</sup> ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega iga hoone projekteerimise käigus. Soovituslikult kasutada täies ulatuses, osaliselt või kombineeritult maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

## 4.5.3 Loodusvarade kasutus

Ehitiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeritud ehitusmahte ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist olulisel määral.

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada. Lähim olemasolev kohalik loodusvara, mida saab ehitamisel kasutada, on liiv (kaevandatakse Puski liivakarjääris, kaugus ca 3,5 km) ning kruus (suurepsi kruusakarjäär, kaugus ca 13,5 km). Kohalikku puitmaterjali saab Lauka saeveskist (kaugus ca 6 km).

Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud ning füüsilised omadused säilitanud materjale.

25 Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104042023005>

26 Ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

#### 4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. 2004. aastal välja antud kaardi<sup>27</sup> järgi on Malvaste ja Luidja vaheline piirkonda määratud normaalse radooniriskiga alaks, kus võib lokaalselt esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. 2020. aastal uuendatud kaardi<sup>28</sup> andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m<sup>3</sup>. Radooniohtlikel aladel tuleb esimesel korrusel soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigud on hoolikalt tihendatud.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele<sup>29</sup> ning standardile<sup>30</sup>.

#### 4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine<sup>31</sup>

Arhitektuursete tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale elukeskkond, mis on ühtaegu nii kaasaegne, hubane kui piirkonna looduslikke objekte ja väärtusi, ehitus- ja arhitektuurivõtetega arvestav.

##### 4.6.1 Materjalivalik

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste projekteerimisel eelistada väikesema keskkonnamõjuga, naturaalseid ja kohalikul toorainel baseeruvaid või kohapeal saadaolevaid materjale. Ehitus- ja viimistlusmaterjalidena eelistada puitu, kivi, krohvi, tellist, betooni ja klaasi. Eelistatud katusekattematerjalid on kivi-, roo-, sindel- või laastukatus, plekk-katuse korral eelistada profiilplekile valtsplekki.

Hoonete fassaadi ja sokli viimistlusmaterjalivalikul tuleb vältida imiteerivate või tootmis- ja tööstushoonetel levinud materjalide kasutamist (näiteks: plastvooder, profiilplekk, sandwich-paneelid, plastraamiga aknad jne).

Hoonete katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral valida selline tehnoloogia, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud või mis on eraldi katusekattematerjali peale paigaldamise korral välimuselt ning konstruktiivselt tagasihoidlikumad.

##### 4.6.2 Hooned

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste osas tuleb hoonete projekteerimisel arvesse võtta:

---

27 Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: <https://envir.ee/media/1445/download>

28 Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga): <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

29 Radooniohutu elamu: <https://envir.ee/media/3996/download>

30 EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”: <https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

31 Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused käsitlevad ehitise terviklahenduse raames näiteks ehitise detaile



- kohustuslikku ehitusjoont detailplaneeringuga ei määrata. Planeeritud hoone asukoht tuleb arhitektil sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks vajaliku ruumiga ning vaadetega teelt ja naaberkruntidelt, arvestaks hoone asukohas valitsevate looduslike tingimustega – ala niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled, perspektiivne kõrghaljastus jne.
- hoone asukoht peab tagama tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse;
- piirkonnas levinud hoonestusmustri põhimõtete järgi tuleks üldjuhul projekteerida elamu suurema ja kõrgemana kui elamut teenindavad abihooned;
- hoonete tehnilised seadmed (õhksoojuspumpad, ventilatsioonivad, liitumiskapid jms) paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet;
- hoonestusele projekteerida ühe- või kahepoolne viilkatus, katusekalde vahemik 30°..45°.

### 4.6.3 Piirded, väikevormid

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste osas tuleb piirete ja väikevormide projekteerimisel arvesse võtta:

- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud;
- krundi või selle osa võib soovi korral piirata kuni 1,5 m kõrguse läbipaistva piirdeaia või hekiga. Piirde materjalina eelistada hõredat puitu.

Krundile piirde rajamisel arvestada, et seda ei pea rajama vaid füüsilise ruumi piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka hoonete esile toomine ning aiakujunduse ja väikevormide rõhutamine.

### 4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda avaliku kasutusega Paope-Niidimetsa teed. Planeeringualale ligipääsuks rajatakse teele uus mahasõit ning Krunt 1 lõunapiiriga paralleelselt vähemalt 100 m pikkune ligipääsutee, mis tagab ligipääsu mõlemale planeeritud krundile.

Planeeritud ligipääsutee peab kogu pikkuses olema minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga, piisava pöörderaadiusega ning piisava kandevõimega, et aastaringselt kanda pääste- ning rasketehnikat (nt päästemasin, ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne).

Sõidukite parkimine lahendatakse iga planeeritud krundi territooriumil. Parkimiskohtade<sup>32</sup> hulga määramisel hajaasustuses ei ole kehtivaid normatiive, hinnanguliselt peaks elanike ja külaliste sõidukitele olema minimaalselt kaks parkimiskohta igal krundil.

### 4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krunt tuleb heakorrastada ja haljastada kohe peale ehitusperioodi lõppu - hoonestuse lähiümbrusesse rajada muru ja sillutatud alad, istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid puid ning põõsaid. Kogu planeeringualal tuleb tagada regulaarne hooldus ja heakord.

<sup>32</sup> Arvestuslik sõiduauto parkimiskoha suurus 2,5 m X 5 m

Tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest kaitseks ning loodusliku miljöö osakaalu suurendamiseks tuleb planeeringualale istutada uued puud (puid ei tohi istutada hoonetele lähemale kui 3 m).

Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires. Selleks, et sajuveed ei valgusk naaberkruntidele, rajatakse planeeringuala kahe krundi piirile ühine kraav, samuti rajatakse ühised kraavilõigud planeeringuala lõunapoolse naaberkrundiga. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused määratakse hoone ehitusprojekti.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjaga. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu;
- erinevad jäätmeliigid (nt olmejäätmed, pakendijäätmed, ehitusjäätmed) tuleb krundil kohapeal sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina osavald) või anda üle jäätmevedajale.

#### 4.9. Tegevuspõhimõtted maaparandussüsteemi piirkonnas

Planeeringuala ida- ja põhjaküljes paiknev magistraalkraav on Laasma maaparandussüsteemi (7160000110010) eesvool, mille kaudu juhitakse liigvesi kuivendusvõrgust ära. Eelvooluks oleva kraavi ümber on maaparandussüsteemi kaitsevöönd ulatusega 12 m mõlemal kaldal. Maaharimise keeld ulatub 1 m kraavi pervest, veekaitsevöönd 1 m eesvoolu süvendi servast mõlemal kaldal.

Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Kuna maaparandussüsteemid on pindalalt suured ja kulgevad üle mitmete kinnisasjade, siis on oluline, et süsteem toimiks tõrgeteta igas lõigus.

#### 4.10. Kuja<sup>33</sup> määramine

- Naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8 m;
- pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m.

#### 4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Eestis kuulub kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu<sup>34</sup>.

<sup>33</sup> Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad

<sup>34</sup> Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”

Planeeringuala paikneb hajaasustatud piirkonnas, mis ühest küljest suurendab privaatsust ja loob sellega kaasneva turvatunde. Teisalt võimaldab eraldatus ka varjatud tegevusi, mis võivad turvatunnet kõigutada eriti juhtudel, mil kõik planeeritud tegevused ei ole veel ellu viidud ning planeeritud hoonestus ei ole alalises kasutuses.

Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja muid tingimusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi ligipääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
- hoone ukсед on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine lähipiirkonna teiste elanikega, et toimiks parimas mõttes n-ö naabrivalve süsteem.

#### **4.12. Mära-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine**

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi.

Üldised määrangud müra-, vibratsioon-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste tagamiseks:

- planeeringu elluviimisel ja hoonestuse sihtotstarbelisel kasutuselevõtul ei kaasne eeldatavalt müra normtaseme ületamist planeeringualal ja puudub vajadus mürahinnangu koostamiseks. Igapärase müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, kuid tuleb järgida, et ehitustegevuse perioodil ei teostata mürarikkaid töid kella 21 ja 07 vahel;
- hoonete kasutusperioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine. Mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;
- juurdepääsuks kasutatav tee on väga väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürahäiringute leevendamiseks tuleb säilitada või rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Liiklusmürast tekitatud hoonesisest müra saab hoone omanik vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;

- krundid ja nende hoonestusalad on piisavalt suured, et planeeringuala hooned ning kõrghaljastus paigutada selliselt, et need ei tekita teineteisele mingeid varje. Eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

Planeeringualal on inventeeritud III kategooria kaitsealuse taime tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*) kasvukoht. Looduskaitseseaduse § 55 nõude kohaselt on keelatud kaitsealuste taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

#### **4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine**

- ligipääsu tagamiseks märgib detailplaneering Krundile 1 juurdepääsuservituudi seadmise vajaduse Krunt 2 igakordse omaniku kasuks;
- planeeringuala teenindavate elektrimaakaablite ja võrguga seotud tehnorajatiste talumiseks määrab detailplaneering Krundile 1 isikliku kasutusõiguse seadmise vajaduse võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks.

#### **4.14. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav**

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Taoliste ehitiste vajaduse või asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur ning need projekteeritakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldiseisva projektiga.

Kõik projekteeritavad rajatised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis.