



## HIIUMAA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Kärdla

09. juuni 2021 nr 345

#### **Põhjanurga maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1, Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ alusel ning tulenevalt asjaolust, et huvitatud isiku poolt 31.05.2021 esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks ei sisalda tegevusi, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes oleksid olulise keskkonnamõjuga tegevused, samuti asjaolust, et planeeringuga kavandatav on kooskõlas Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“

1. Algatada Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse (39201:004:6010) detailplaneeringu koostamine maaüksuse 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  
Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

**1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid**

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 31.05.2021)
- 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 planeerimiseseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi: *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

- juuni-juuli 2021  
detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase halduslepingu sõlmimine
- august-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 koostajastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega
- veebruar 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, tugiplaan, detailplaan, 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 igaühel 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:

Vana-Mihkli	39201:004:1321
Niidi	39201:004:4160
Mihkli	39201:004:0493
Kuusiku	39201:004:0493
Kärdla metskond 1	39201:004:1130

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Elektrilevi OÜ – elektriliitumise kavandamine
- Päästeamet – tuleohutusnõuded
- Maanteeamet- mahasõit maanteelt
- Keskkonnaamet – kaitsealused liigid
- RMK – juurdepääsutee rajamine

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 (pabertoimiks aadressile Keskväljak 5a, Kärdla, 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 ja Päästeametiga.

### 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 Tahkuna külas paikneva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega. Piirkond on hajusalt asustatud. Põhjanurga maaüksustest ida poole jääb hoonestatud maaüksus. Ülejäänud naabermaaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega ja hoonestamata metsamaad. Maaüksus jääb alale, mille juhtotstarve Kõrgessaare valla üldplaneeringus on elamuehitise reservmaa. Põhjanurga maaüksus on valdavalt kaetud metsamaaga ning soostunud alaga. Keskkonnaregistri andmetel on Põhjanurga maaüksusel registreeritud III kaitsekategooria linnuliigi sookurg (*Grus grus*) ja III kaitsekategooria taimeliigi valge vesiroos (*Nymphaea alba*) elupaik.

Juurdepääs Põhjanurga maaüksusele planeeritakse mahasõiduga 12113 Tahkuna majaka teelt piki RMK-le kuuluvat Kärdla metskond 1 (katastritunnusega 39201:004:1130) kinnistu piiri.

### 3.1 Asukoht

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

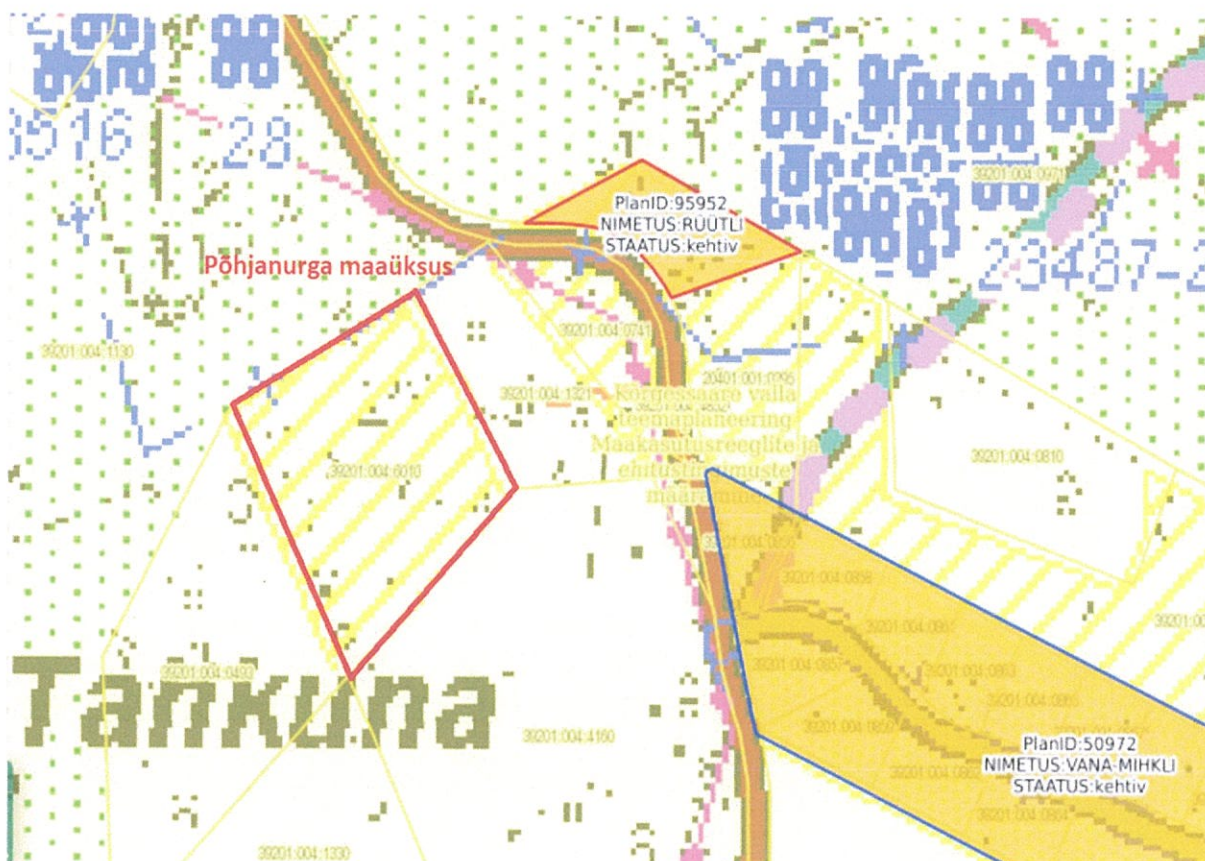


Planeeringuala andmed:

- katastritunnus: 39201:004:6010
- olemasolevate maaüksuste suurus: 4,02 ha
- olemasolev katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistusraamatu registriosa nr: 700733
- olemasolev hoonestus: puudub
  - ühe krundi suurim ehitisealune pind: kuni 500 m<sup>2</sup>
  - suurim lubatud hoonete arv: 4 tk
- planeeringuala külgnemine teiste maaüksustega:

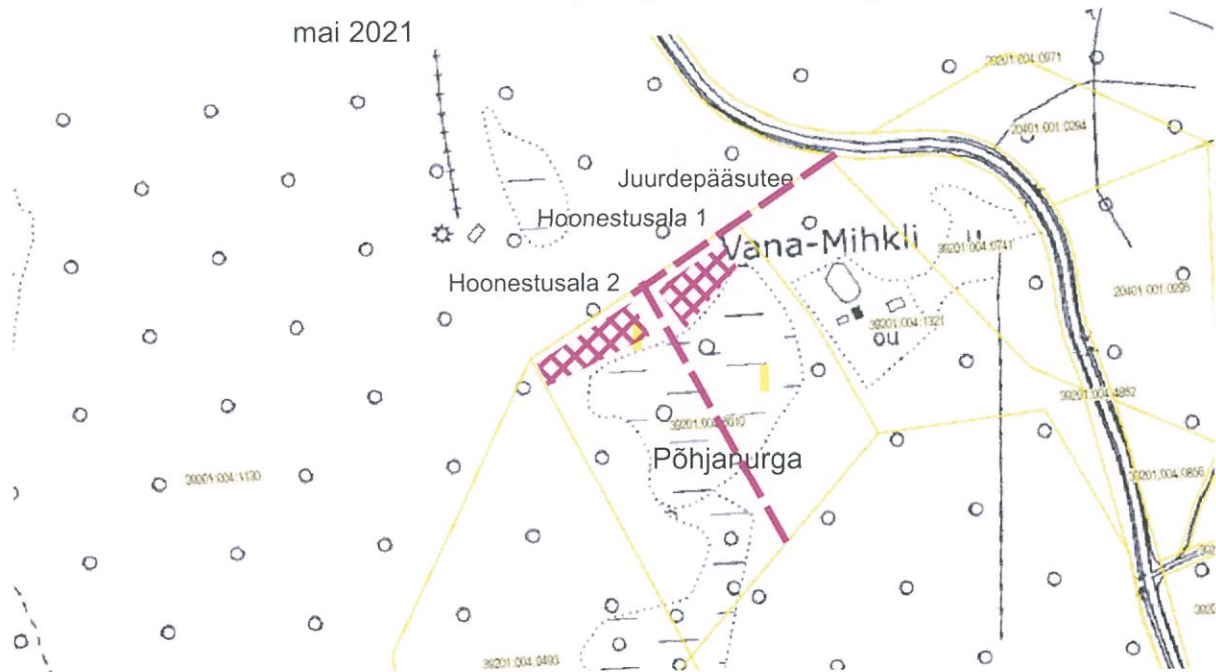
Külgnemine	Aadress	Tunnus
Idast	Vana-Mihkli	39201:004:1321
Läänest-kagust	Niidi	39201:004:4160
Lõunast	Mihkli	39201:004:1330
Edelast	Kuusiku	39201:004:0493
Põhjast	Kärdla metskond 1	39201:004:1130

**Joonis 1.** Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Kõrgessaare osavalla teemaplaneeringu kaarti ja planeeringute kaarti)



**Joonis 2.** Taotlusele lisatud eskiislahendus kavandatava juurdepääsuteega, hoonestusalaga, kruntide jagamisega

mai 2021



#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

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

Põhjanurga maaüksusele kavandatakse jagada kaheks 2 ha suuruseks krundiks ning määratakse ehitusõigus ja hoonestusala. Kavandatavad sihtotstarbed kruntidele on elumumaa ja maatulundusmaa.

##### 4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga kavandatakse eluhoonestus, mis koosneb ühest põhihoonest ning selle juurde kuuluvatest abihoonetest. Kavandatavad sihtotstarbed kruntidele on elumumaa ja maatulundusmaa. Hooned ei tohi paikneda kinnistu piirile lähemal kui 20 m, teepoolses küljes vähemalt 10 m kaugusel. Seega Saarelepa maaüksusest suuremal osal pindalast määratakse maatulundusmaa ja tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas.

##### 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 paiknevad hooned projekteerida samas materjalikasutuse ja arhitektuurse joonega;
- elamu hoonestuse korruselisus on kuni 2, maksimaalne kõrgus maapinnast 8 m (abihoonetel 6 m);
- planeeringus täpsustada tingimused hoonete kujunduse ning materjalikasutuse osas;

##### 4.4 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs Põhjanurga maaüksusele planeeritakse mahasõiduga 12113 Tahkuna majaka teelt piki RMK-le kuuluvat Kärkla metskond 1 (katastritunnusega 39201:004:1130) kinnistu piiri. Parkimine kavandada kinnistu piirides.



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

Planeeringualale näha ette haljastuse kavandamine, et tagada kõrg- ja madalhaljastus. Tagada vähemalt 70% ulatuses kõrghaljastuse säilimine. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse, maapinna kuivenduse ja piirete osas.

#### 4.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Võrgupõhise elektri- ja sidevarustuse kavandamisel 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 eramu väikepuhasti (bioloogilise filtriga).

#### 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)