

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  | HIIUMAA VALLAVALITSUS |  |
|  | **KORRALDUS** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Kärdla | [kuupäev] nr [nr] |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Kasela detailplaneeringu koostamise algatamine** |  |
|  |  |
|  |  |
| Planeerimisseaduse § 124 lõigete 1 ja 10, § 125 lõike 2, § 128 lõigete 1, 5-8, § 130 lõike 1 ning Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ p 1.1.1 ning seletuskirjas toodud kaalutluste alusel | |
|  | |
|  | |
| 1. Algatada Hiiumaa vallas Linnumäe külas Kasela kinnistu detailplaneeringu koostamine. 2. Kinnitada Kasela kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa). 3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pühalepa Osavalla Valitsus (aadress Vallamaja, Tempa küla 92348) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavalitsus (aadress Keskväljak 5a, Kärdla 92413). 4. Anda detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õigus huvitatud isikule. 5. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade 14 päeva jooksul algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Hiiumaa valla veebilehel, 30 päeva jooksul ajalehes Hiiu Leht ning esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes. 6. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid. 7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest. 8. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus. | |
|  | |

Hergo Tasuja

vallavanem Annika Grauberg

vallasekretär

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „**Kasela detailplaneeringu koostamise algatamine**“ juurde |  |
|  | |
|  | |

**Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Linnumäe külas asuva Kasela kinnistu detailplaneering.**

Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus, milles soovitakse maa-ala jagamist kaheksaks ehitusõigusega krundiks ja kaheks teemaa krundiks. Moodustatavate kruntide ligikaudne suurus 0.3 kuni 0.8 ha. Lisaks soovitakse alale sihtotstarveteks elamumaa, ärimaa ja tööstusmaa, määrata hoonestusalad, haljastuse ja heakorra põhimõtted, planeerida vajalikud tehnorajatised.

**1.** **Olemasolev olukord**

1.1  Kasela kinnistu asub Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Kasela katastriüksus detailplaneeringu kohustusega maal, mis on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaaks ja osaliselt pere- ja ridaelamumaa 50% ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa 50%.

1.2  Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Linnumäe külas asuvat Kasela kinnistut katastritunnusega 63901:001:1047, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja pindalaga 4,00 ha. Kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist loodusliku rohumaaga (4,00 ha). Ala on olnud kasutusel hobuste karjamaana, osaliselt kaetud kadakatega. Ala ei kuulu PRIA põllumassiivide hulka.

1.3. Maaüksusele juurdepääsuks on riigimaanteelt (12111 Rehemäe tee) rajatud üks mahasõit.

1.4. Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Tareste loodusala) *ca* 2,3 km kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

**2. Hiiu maakonnaplaneering**

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala linnalise asustusega alal, suures osas väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 37) ja II klassi väärtuslikul maastikul (Kärdla – Hausma – Heilo ranniku- ja metsamaastik), mille üheks esteetiliseks väärtuseks on looalade rikkalik taimestik, loodusväärtuseks asjaolu, et Linnumäe piirkonnas formeerub suur osa Kärdla põhjaveest, maastik on peamiselt väärtustatud Kärdla elanike poolt ja väärtuslik Kärdla puhkealana. Hooldussoovituseks on hoida kasutusel säilinud põllu- ja rohumaid külades.

**3. Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneering**

Kasela katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Kasela katastriüksus detailplaneeringu kohustusega alal, mis on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaaks ja osaliselt pere- ja ridaelamumaaks 50% ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks 50%. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks Linnumäe küla piirkonna väikeelamute alal 0,3 ha. Linnumäe küla asub kehtiva üldplaneeringu järgi hajaasustuse ala serval, kus valdavalt asuvad pere- ja ridaelamumaad, looduslikud haljasmaad ja kaitsehaljastusmaad. Maantee äärset ala võib kasutada ka ärimaana (äriteenus või majutus).

Planeeringulahenduse koostamisel on võetud eesmärgiks säilitada maastikulisi vaateid, looduslikku omapära ja väljakujunenud taimestiku kooslust. Ka varasemate detailplaneeringutega selles piirkonnas on püütud leida arendusteks tingimused, mis võimalikult palju säilitavad linna ümbritsevat looduslikku haljasmaad (säilinud kadastik).

Detailplaneeringuga kavandatav ei lähe vastuollu kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega.

**4. Seosed Hiiumaa Valla uue üldplaneeringuga**

Hiiumaa Vallavalitsusel on koostamisel uus, kogu Hiiumaad hõlmav üldplaneering, mille eskiisi avalikustamine toimus 01.03.-03.04.2023.

Uue, töös oleva üldplaneeringu kohaselt asub kõnealune maatükk perspektiivse segahoonestusega arendusala sees ning jääb ühtlasi tähistama Kärdla linna sisenemist, tiheasustuse algust. Üldplaneeringuga on plaanis teha ka ettepanek linna piiri nihutamiseks Rehemäe teeni, mille tulemusena jääb arendatav ala tiheasustuse piiridesse. Koht on hästi vaadeldav ning sellele kavandatavad ehitised jäävad oluliselt kujundama Kärdla miljööd. Planeeringu koostamise korraldaja nägemuse kohaselt oleksid Kärdlasse sissesõidul esiplaanil hooned, mis sobituvad väikelinna miljöösse, järele aimates väiksemate hoonete iseloomu ja suurust. Eesmärgiks on luua inimmõõtmelise ruumi ja sõbraliku keskkonna kuvand.

Lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et uue üldplaneeringu eelnõus oleme soovinud Rehemäe tee ja Heltermaa maantee vahele jääva kolmnurkse osa koos sinna jääva kadastikuga jätta avalikult kasutatavaks haljasalaks ning kavandada sinna vähemalt 0,4 ha suurune (10% planeeringualast) hoonestuseta avalikult kasutatav park/roheala.

**5. Kehtiv detailplaneering**

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud, kuid vahetus läheduses on koostatud detailplaneeringud „Hausma-Linnumäe puhkeala DP“ ja „Sopiniidi ja Vesiroosi kinnistute DP“. Mõlema detailplaneeringu kohaselt on piirkonda kavandatud peamiselt elamuid, kuid ka kaubandus-, toitlustus- ja teenindushooneid, mis oma mõõtudelt ja iseloomult järgivad pigem väikeelamute iseloomu. Rehemäe ja Nurme detailplaneeringute alusel rajatud kaubanduskeskus ja tankla ei lähtu samadest keskkonna väärtustest, kuid nende mõju piirkonna iseloomu kujundajatena saaks uute arendustega leevendada, eriti arvestades asjaolu, et need ei jää linna sissesõidul enam esimesteks ehitisteks.

**6. Detailpalneeringuga kavandatav**

Igal ruumiobjektil on oma mõjuala, mistõttu tuleb iga ruumiotsuse puhul võtta arvesse konkreetse objekti kultuurilist, sotsiaalset ja majanduslikku keskkonnakonteksti. Kohalikku elu ja territoriaalplaneerimist oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus. Planeerimisseaduse (PlanS) § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Planeerimistegevuse korraldajana peab kohalik omavalitsus järgima planeerimise põhimõtteid ja nõudeid ning seisma avalike huvide eest juba planeeringut algatades.

Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 60 lg 1 kohaselt loob õiguslikke tagajärgi ja on täitmiseks kohustuslik ainult kehtiv haldusakt. Seega ei tule koostamisel olevat üldplaneeringut detail­planeeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti. Samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärke. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutlusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (HMS § 4 lg 2) (vt Riigikohtu halduskolleegiumi otsus asjas nr 3-3-1-87-13, p 12).

Riigikohtu halduskolleegium on asjas nr 3-3-1-87-13 asunud seisukohale, et mitme planeerimismenetluse samaaegsel läbiviimisel peavad pädevad asutused püüdma planeeringute omavahelist vastuolu vältida. Kui arutusel olevas teises asjakohases planeeringus on piisavalt selgelt väljendatud olulised avalikud või erahuvid ning kehtiv õigus seda ei välista, peab kohalik omavalitsus detailplaneeringu kehtestamisel ka neid huve, nagu kõiki muid olulisi asjaolusid, silmas pidama (otsuse punkt 23).

**Punktis 4 ja 5 toodud selgitustele tuginedes tuleb detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada uues üldplaneeringus kavandatavate nõuetega ning võimaldada uute arengutega üldisemate ruumieesmärkide elluviimine.**

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada katastriüksus kuni seitsmeks krundiks (äri- ja elamukrundid), määrata kruntidele ehitusõigus äri- ja eluhoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

**7. Detailplaneeringu menetlus**

7.1  Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 11.11.2022 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Linnumäe küla Kasela (katastritunnus 63901:001:1047, üldpind 4,00 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksusel. Taotluse lisaks olevat eskiisi on muudetud ja esitatud uus eskiis 25.04.2023. Muudetud lahendus ei ole päris kooskõlas uue üldplaneeringu eelnõus kavandatuga, kuid täpsemad lahendused on võimalik välja töötada planeeringu koostamise käigus.

7.2. Transpordiamet on ……2023 kirjas nr ……. esitanud oma lähteseisukohad, mis tulenevad piirnevatest 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja ja 12111 Rehemäe teedest ja Kärdla lennuvälja lähiümbrusest.

**8. Õiguslikud alused**

PlanS § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Sama paragrahvi lõigetes 6 - 8 on sätestatud detailplaneeringu algatamisest teavitamise ajad, kohad ja isikud.

PlanS § 130 lõike 1 kohaselt võib planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või halduslepinguga üle anda planeeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist.

Detailplaneeringuga ei kavandata PlanS § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Hiiumaa Vallavalitsuse [kuupäev]  korralduse nr [nr]  Lisa |

**Linnumäe külas asuva Kasela kinnistu**

**detailplaneeringu lähteseisukohad**

**1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid**

1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 11.11.2022, taotlust kajastav eskiis 25.04.2023)

1.2. Hiiu maakonnaplaneering

1.3. Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneering

1.4. Hiiumaa valla üldplaneeringu eelnõu

1.5. Transpordiameti ….2023 kiri nr …

**2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus**

Detailplaneeringu alana mõistetakse Kasela katastriüksust (vt joonis 1).

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus 63901:001:1047

Planeeritava katastriüksuse suurus 4,00 ha

Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%

Kinnistusraamatu registriosa nr 923233

Hoonestus puudub

Lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud Rehemäe, Nurme, Hausma-Linnumäe puhkeala, Sopiniidi ja Vesiroosi

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



 Kasela kinnistu detailplaneeringuala

Maaüksusele juurdepääsuks on riigimaanteelt (12111 Rehemäe tee) rajatud üks mahasõit. Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), sideehitis maismaal (73463192), avalikult kasutatav tee (80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee ja 12111 Rehemäe tee) ja III kategooria kaitsealused taimed *Platanthera chlorantha* (rohekas käokeel) ja *Orchis militaris* (hall käpp)). Kasela kinnistu asub Kärdla lennuvälja lähiümbruse alal.

Kasela katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Kasela katastriüksus detailplaneeringu kohustusega alal, mis on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaaks ja osaliselt pere- ja ridaelamumaaks 50% ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks 50%. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks Linnumäe küla piirkonna väikeelamute alal 0,3 ha.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala linnalise asustusega alal, suures osas väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 37) ja II klassi väärtuslikul maastikul (Kärdla – Hausma – Heilo ranniku- ja metsamaastik).

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel asub Kasela kinnistul praktiliselt kogu ulatuses III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala.

**3. Planeeringu eesmärk**

Planeeringu eesmärgiks on Kasela kinnistule ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine äri- ja eluhoonete püstitamiseks, hoonetele arhitektuursete tingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine, tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine ning tiheasustusalale sisenemisel keskkonna loomine, n-ö „Kärdla näo“ kujundamine.

**4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Katastriüksuse jagamisel elamu- ja ärikruntideks arvestada üldplaneeringuga kehtestatud minimaalse krundi suuruse (0,3 ha) nõuet.

4.2. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel arvestada töösolevas Hiiumaa valla üldplaneeringus kavandatava ehitusõigusega ja kitsendustest tulenevate nõuetega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga. Planeeringuga määrata eskiisis märgitud kruntidele 6 ja 7 hoonete paiknemiseks kohustuslik ehitusjoon hoonestatava ala Heltermaa maantee poolsele küljele, arvestades vajadusega luua uute arendustega inimmõõtmelise linnatänava meeleolu jätkumine kuni uue kavandatava linnapiirini. Tänavaruum peab olema kompaktne, vahemaad lühikesed, liikumised turvalised, piisavalt ruumi peab olema jäetud haljastusele. Autoga pääsud hooneteni anda hoonete põhjapoolselt küljelt ning vältida kergliiklustee ja hoonete vahelisele alale autode lubamist. Uued hooned peaksid paiknema kergliiklustee lähedal ning jätkama sama maantee ääres veidi kaugemal olevate hoonete paiknemise loogikat, st sõidutee servast fassaadid ca 15-20m kaugusel (vt lisatud skeem tänava ehitusjoone selgituseks). Lähedal asuva ärihoone (Selver) paiknemisest mitte lähtuda. Mujal Eesti piirkondades suhteliselt laialt levinud äärelinnale iseloomuliku tänavaruumi loomine ei ole lubatud (laiad tänavad, avarad parklad, suuregabariidilised hooned tänava suhtes tagasiastega, tummad ja ühetaolised fassaadid, jalakäijate hoonetesse sisenemise teekonna korduv ristumine autoliiklusega jmt).

Taotlusele lisatud eskiislahendusel märgitud krundile nr 7 Rehemäe tee ja Heltermaa maantee vahele jäävale kolmnurksele osale kavandada 0,4 ha suurune (10% planeeringualast) hoonestuseta avalikult kasutatav park/roheala. Alale võib kaaluda väiksema ärihoone kavandamist, mis tuleb hoolikalt haljasalale sobitada nii, et hoone jääks osaks pargist ning säiliks 0,4 ha suurune hoonestamata pargiala. Klientide jaoks vajalikud parkimiskohad kavandada väljaspoole pargiala.

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

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

* eluhoonetel hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitiste suurim lubatud kõrgus 9,0 m
* ärihoonetel hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitise suurim lubatud kõrgus 13,4 m (naabruses oleva kaupluse kõrgus). Ehitis peab olema mahult liigendatud ja iseloomult järgima pigem väikemajade mudelit. Suured monotoonsed „kastid“ antud alale ei ole lubatud.
* ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest
* hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale
* hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse protsent määrata planeeringuga

Hiiumaa valla uue, töös oleva üldplaneeringu eelnõu kohaselt asub kõnealune maatükk osaliselt perspektiivse segahoonestusega arendusala sees ning jääb ühtlasi tähistama Kärdla linna sisenemist, tiheasustuse algust. Üldplaneeringuga on plaanis teha ka ettepanek linna piiri nihutamiseks Rehemäe teeni, mille tulemusena jääb arendatav ala tiheasustuse piiridesse. Koht on hästi vaadeldav ning sellele kavandatavad ehitised jäävad oluliselt kujundama Kärdla miljööd. Planeerimise korraldaja nägemuse kohaselt oleksid Kärdlasse sissesõidul hooned, mis sobituvad väikelinna miljöösse, aimates järgi väiksemate hoonete iseloomu ja suurust. Eesmärgiks on luua inimmõõtmelise ruumi ja sõbraliku keskkonna kuvand.

Ärihoonete viimistluses kasutada puitu ning arhitektuurseid kujundusvõtteid, mis loovad hoonele väiksema ärihoone ilme. Plekist fassaadiga konteineri iseloomuga hoonete rajamine ei ole lubatud.

4.4. Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs krundile lahendada Rehemäe teelt, kas olemasoleva mahasõidu kaudu või koostöös Transpordiametiga uutesse asukohtadesse kavandatavate mahasõitude kaudu. Kavandada ohutud juurdepääsud jalgsi ja rattaga liikujatele ning ristumised autoliiklusega viia miinimumini. Kruntidele planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv. Eskiisis märgitud krundi nr 7 kagunurka kavandatavale haljasalale parkimiskohti ja autoliiklust mitte planeerida.

4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga. Säilitada riigimaantee äärne kõrghaljastus ning kujundada 0,4 ha suurune pargiala Rehemäe tee ja Heltermaa-Kärdla-Luidja maantee vahele jääva (eskiisis märgitud krundi nr 7 kagunurgas) kavandatava toitlustuskoha ja maanteede vahele. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

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

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

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada liitumisega ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

4.7. Kujade määramine

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

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10. Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

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

Vajadusel koostada kitsenduste kaart.

**5. Detailplaneeringu koostamine**

5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

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

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

|  |  |
| --- | --- |
| Tegevus | Aeg |
| Detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase halduslepingu sõlmimine | juuni 2023 |
| Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt | juuli -detsember 2023 |
| Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine | detsember 2023 |
| Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega | jaanuar -veebruar 2024 |
| Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine | märts -mai 2024 (avalik väljapanek vähemalt 14 päeva) |
| Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse | juuni 2024 |
| Planeeringu kehtestamine vallavalitsuse poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid | juuli 2024 |

5.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja Riigihalduse ministri 18.10.2022 määruses nr 47 „Planeeringute andmekogu põhimäärus“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

1. seletuskiri;
2. joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus;

ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);

1. lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).

5.3. Täiendavad uuringud

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

5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu menetluses tehakse koostööd järgnevate asutuste ja võrguvaldajatega:

Rahandusministeerium

Maaeluministeerium

Päästeameti Lääne Päästekeskus

Transpordiamet

Telia Eesti AS

Elektrilevi OÜ

AS Kärdla Veevärk

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute (Nurme, Kokla, Kadastiku, Kadaka, Uue-Kadaka, Sopiniidi kergliiklustee, Sopiniidi tee 3, Sarapuu, Heinamaa, Rehemäe, Vana-Kokla ja Marise) omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

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

Detailplaneering kooskõlastatakse:

1. Päästeameti Lääne Päästekeskus
2. Transpordiamet
3. Elektrilevi OÜ

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Hiiumaa Vallavalitsus.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa[@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@pyhalepa.hiiumaa.ee) ja pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa).

5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

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

Lähteseisukohad koostas:

Mai Julge

maaspetsialist

mai.julge@hiiumaa.ee