



Allikas: Viita küla, Maa-amet fotoladu 2022

Viita küla Männiku kinnistu detailplaneering

| | |
|------------------------------------|--|
| Planeeringuala: | Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Viita küla, Männiku kinnisasi |
| Planeeringu koostamise korraldaja: | Hiiumaa Vallavalitsus |
| Planeeringust huvitatud isik: | Meelis Pielberg |
| Planeeringu koostamise aeg: | Detsember 2024 |
| Väljatrükk: | 18.03.2025 |
| Töö number: | DP23-01 |

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..... | 9 |
| 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..... | 11 |
| 3.1. Maakonnaplaneering..... | 12 |
| 3.2. Üldplaneering..... | 13 |
| 3.3. Detailplaneeringud..... | 14 |
| 3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused..... | 14 |
| 4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused..... | 15 |
| 4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine..... | 15 |
| 4.2. Krundi hoonestusala määramine..... | 15 |
| 4.3. Krundi ehitusõiguse määramine..... | 16 |
| 4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed..... | 16 |
| 4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal..... | 16 |
| 4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind..... | 17 |
| 4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus..... | 17 |
| 4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine..... | 18 |
| 4.4.1 Elektrivarustus..... | 18 |
| 4.4.2 Veevarustus..... | 19 |
| 4.4.3 Kanalisatsioonivarustus..... | 19 |
| 4.4.4 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..... | 20 |
| 4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine..... | 20 |
| 4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine..... | 20 |
| 4.5.2 Energiakasutus..... | 21 |
| 4.5.3 Loodusvarade kasutus..... | 21 |
| 4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine..... | 22 |
| 4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine..... | 22 |
| 4.6.1 Materjalivalik..... | 22 |
| 4.6.2 Hooned..... | 22 |
| 4.6.3 Piirded, väikevormid..... | 23 |

| | |
|---|----|
| 4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine..... | 23 |
| 4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine..... | 23 |
| 4.9. Kuja, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine..... | 24 |
| 4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine..... | 25 |
| 4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine..... | 25 |
| 4.12. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav..... | 26 |

2. JOONISED

| | |
|------------------------------|----|
| Joonis 1.1. Tugiplaan | 27 |
| Joonis 1.2. Põhijoonis | 28 |

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid

| | |
|--|----|
| Lisa 1.1. Hiiumaa Vallavalitsuse 24.07.2024 korraldus nr 422 | 29 |
| Lisa 1.2. Hiiumaa Vallavalitsuse 24.07.2024 korraldus nr 422 lähteseisukohad | 31 |
| Lisa 1.3. Elektrilevi 14.02.2023 tehnilised tingimused nr 439530 | 36 |
| Lisa 1.4. Keskkonnaamet 14.04.2023 arvamus nr 6-2/23/6683-2 | 38 |

2. Uuringute dokumendid

| | |
|---|----|
| Lisa 2.1. AP Geodeesia OÜ maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr AP22_146 | 40 |
|---|----|

3. Elluviimise tegevuskava

| | |
|---|----|
| Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolt kohustused | 41 |
| Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed | 43 |

4. Lepingud

| | |
|--|----|
| Lisa 4.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping | 44 |
|--|----|

5. Ruumilised illustratsioonid

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

1. Detailplaneeringu üldandmed

Planeerimisseaduse¹ (*PlanS*) kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ehitiste planeerimiseks. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringu olemasolul või selle koostamise kohustuse korral on see ehitusprojekti koostamise, lähiaastate ehitustegevuse ning kinnisomandile kitsenduste seadmise alus.

Viita küla Männiku kinnistu detailplaneeringu üldandmed:

| | |
|--|--|
| Planeeringuala ² : | Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Viita küla, Männiku kinnistu (katastritunnus 39201:001:1444, kinnistu nr 20837450) |
| Detailplaneeringu koostamise alus: | Hiiumaa Vallavalitsuse 24.07.2024 korraldus nr 422 „Viita küla Männiku kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine” ³ |
| Detailplaneeringu koostamise eesmärgid: | Jaotada kinnistu kaheks eraldiseisvaks krundiks, määrata põhjapoolsele krundile ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks ning esitada tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. |
| Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja: | Hiiumaa Vallavalitsus |
| Detailplaneeringu koostamise huvitatud isik: | Meelis Pielberg |
| 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: | Detsember 2024 |
| Jooniste koostamise alusmaterjal: | AP Geodeesia OÜ maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr AP22_146 |

1 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130122024014>

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

3 Hiiumaa Vallavalitsuse 24.07.2024 korraldus nr 422: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=327010>

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

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+⁴;
- Kõrgessaare valla üldplaneering⁵;
- Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine”⁶;
- Tuleohutuse seadus⁷;
- Ehitusseadustik⁸;
- Asjaõigusseadus⁹;
- Jäätmeseadus¹⁰;
- Looduskaitseadus¹¹.

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

5 Kõrgessaare valla üldplaneering: <https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/K6rgessaare+YP+seletuskiri.pdf/248c6372-64c8-42da-9ac2-bdaca94a01d0>

6 Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine”: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/2010_11_11_Korgessaare_TP_Seletuskiri.pdf/0f3a1a0e-8775-4f6a-aa48-4fc58123bf0e

7 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

8 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024004>

9 Asjaõigusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023058>

10 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/131122024007>

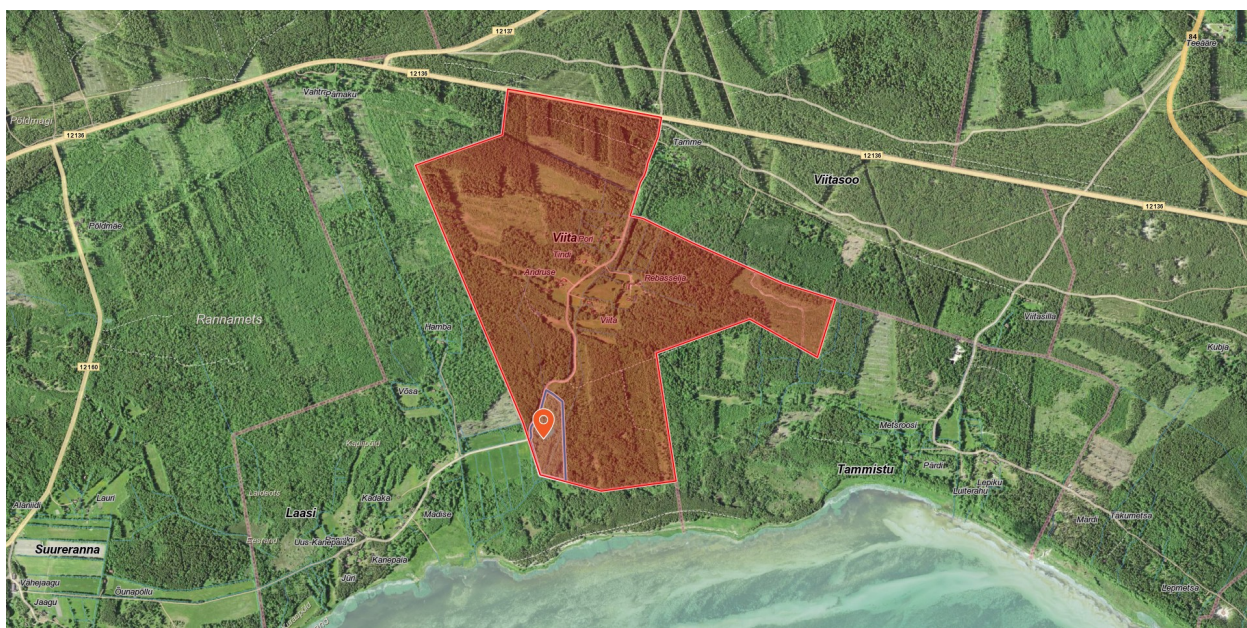
11 Looduskaitseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024013>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Planeeringualana käsitletakse 42093 m² suurust Hiiumaa valla Viita küla Männiku kinnistut (katastritunnus 39201:001:1444). Planeeringuala paikneb Viita küla edelanurgas, kinnistu piirneb igast küljest maakatastrisse kantud kinnistutega, mis on nii era-, riigi- kui munitsipaalomandis. Lääne osast piirneb planeeringuala munitsipaalomandis avaliku kasutusega Viita-Laasi teega.



Joonis 1: Planeeringuala paiknemise skeem Viita küla territooriumil, M 1:10000

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Valdav osa Viita küla territooriumist moodustab metsamaa, väiksemas osas on rohumaad. Küla põhja-lõuna-suunaliselt läbiva ca 1,6 km pikkuse Viita-Laasi tee ääres paikneb kuus hoonestatud krunti.

Planeeringualast ca 12 km kaugusel paikneb osavalla keskusena Kõrgessaare alevik, kus paiknevad lasteaed, raamatukogu, vaba aja keskus, pangaautomaat, esmatarbekauplus, tankla ning vabatahtlik päästekomando. Ca 13 km kaugusel Lauka külas asub piirkonna ainus kool.

Olulisemate objektide ja maamärkide orienteeruv kaugus planeeringualast (lennulennul):

- Kõpu tule torn – 8,5 km;
- Kõrgessaare Osavalla Valitsus (omavalitsuse halduskeskus) – 12,3 km;
- Kalana jahisadam – 16,5 km;

- Kärkla linn (maakonnakeskus, politsei, haigla, perearstikeskus jne) – 26 km;
- Sõru sadam (Sõru-Triigi laevaliin) – 25 km;
- Kärkla lennujaam (Kärkla-Tallinn lennuliin) – 30 km;
- Heltermaa sadam (Heltermaa-Rohuküla laevaliin) – 41 km.



Joonis 2: Planeeringuala paiknemise skeem Viita küla edelaosas, M 1:5000

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Kõik planeeringualaga piirnevad kinnistud 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 |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| - | 20501:001:1126 | 1745,0 m ² | Sihtotstarbeta maa 100% |
| Nurme | 39201:001:1436 | 21246,0 m ² | Maatulundusmaa 100% |
| Liivanurme | 39201:001:0304 | 184899,0 m ² | Maatulundusmaa 100% |
| Tammetalu | 39201:001:0430 | 47939,0 m ² | Maatulundusmaa 100% |
| Viita-Laasi tee | 20501:001:1287 | 9944,0 m ² | Transpordimaa 100% |

2.1.2 Maakasutus

Riikliku maakatastri järgi on Männiku kinnistu sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Maa-alal on valdavas osas metsamaa ning väiksemas osas loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikud.

Planeeringuala maa-ala on tasase reljeefiga kerge langusega lõuna suunal – planeeringuala põhjaosas on keskmine maapinna kõrgus + 4 m ja lõunaosas + 2,0 m.



Joonis 3: Planeeringuala kõlvikulise koosseisu kaart

Allikas: Maa-ameti maatoimingute e-keskkond minu.kataster.ee

Tabel 2: Planeeritava Männiku kinnistu andmed

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

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Maakond | Hiiu maakond |
| Vald | Hiiumaa vald |
| Asustusüksus | Viita küla |
| Lähiaadress | Männiku |
| Katastriüksuse tunnus | 39201:001:1444 |
| Katastriüksuse moodustamine | 16.06.1998 |
| Sihtotstarve | Maatulundusmaa 100% |
| Pindala | 42093,0 m² |

| | |
|----------------------|------------------------|
| Sh metsamaa | 39027,0 m ² |
| Sh looduslik rohumaa | 846,0 m ² |
| Sh muu maa | 2222,0 m ² |
| Kinnistu nr | 20837450 |
| Omandivorm | Eraomand |

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Planeeringuala on hoonestamata. Maa-ala põhjatippu läbib keskpinge elektri õhuliin.

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringualal kasvab lehtpuumets. Planeeringualal on inventeeritud III kategooria kaitsealuste taimede *Serratula tinctoria* (värvi-paskhein) ning *Myrica gale* (harilik porss) elupaik. Suuremas osas paskheina elupaigas on tegu metsastunud endise puisniidu või -karjamaaga, kus kasvab arvukalt harilikku käopäka, mis ei ole küll kaitsealune liik, kuid näitab metsa kõrgemat väärtust.

Piirkonna põhjavesi on keskmiselt kaitstud, kus reostusohhtlikkuse tase on keskmine.

2.1.5 Kitsendused

Tabel 3: Planeeringuala koosseisus oleva kinnistul kehtivad kitsendused ja piirangud

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

| Kitsendav objekt | Nimi | ID | Kitsenduste ja piirangute omanik | Pindala |
|--|--------------------------------------|------------|---|------------------------|
| Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) | SIP-3-20.1x35 | 39845032 | Elektrilevi OÜ | |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd | | | | 845,16 m ² |
| III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised | Myrica gale (harilik porss) | KLO9330518 | EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid | 1768,89 m ² |
| III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised | Serratula tinctoria (värvi-paskhein) | KLO9306131 | EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid | 1064,07 m ² |

2.2. Planeeringuala mõjuala

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Viita ja Laasi külade lõunaosa, kus on planeeringualaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

Planeeringuala mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks.

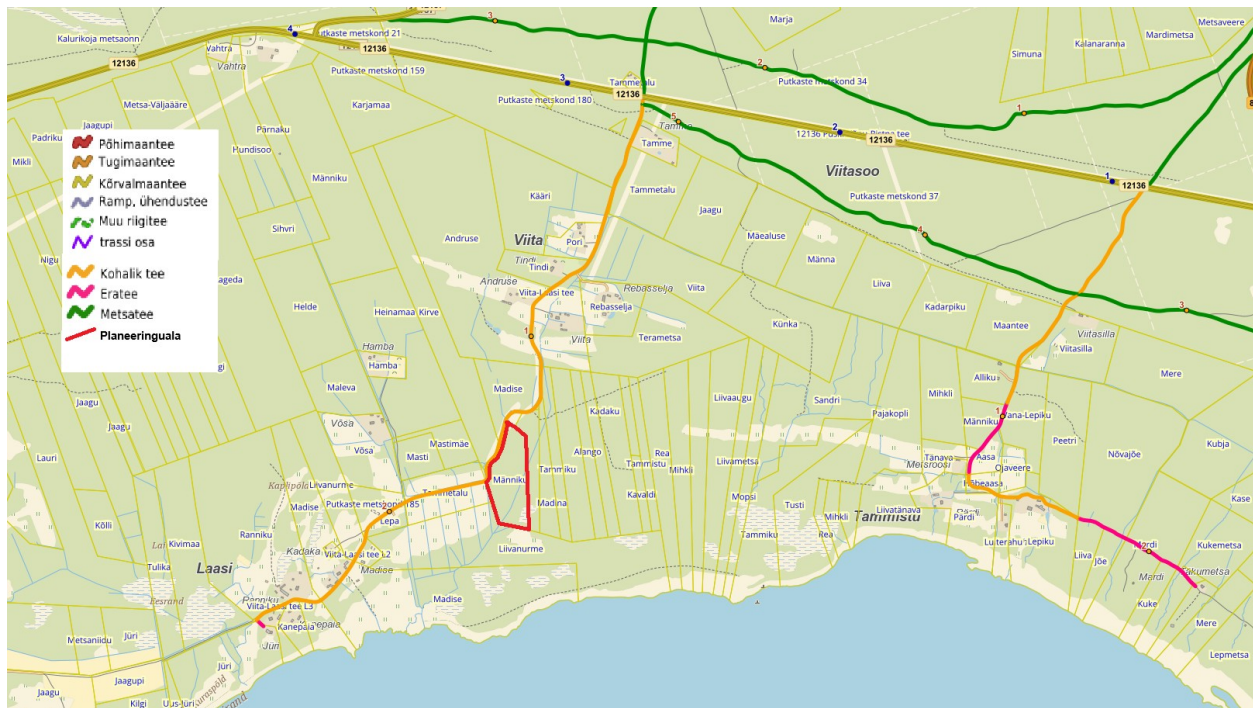
2.2.1 Asukoht

Mõjualasse jääb palju kinnistuid, mille sihtotstarbeks maatulundusmaa ning kus valdavalt kas metsa- või rohumaa. Planeeringualast 500 m raadiusesse jääb viis hoonestatud elamukrunti.

Mõjuala maapinna reljeef on tasane ja kerge langusega lõuna suunal – rannäärsetel aladel on maapinna kõrgus +1,0 m..+1,5 m, 500 m kaugusel rannast keskmiselt +3,0..+4,0 m.

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Piirkonna juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega munitsipaalomandis kahe-suunalise kruuskattega Viita-Laasi tee kaudu, mis saab alguse 12136 Puski-Kõpu-Ristna teelt (katastritunnus 39201:002:2920) ning lõpeb planeeringualast edelas ca 1 km kaugusel Laasi küla Jüri kinnistu juures.



Joonis 4: Planeeringuala mõjuala teede skeem

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

2.2.3 Maakasutus

Piirkonna maa-alal on kolm peamist maakasutust: hoonestamata põllu- ja metsamaad ning hoonestatud elamumaa. Viita ja Laasi külasid läbiva tee ääres on metsamassiivid ja lagedamad alad talukohtade ümbruses.

Hoonegrupid paiknevad teineteisest keskmiselt 200..250 m kaugusel, hoonete ümbruses ja kruntide vahel on madal- ja kõrghaljastust.

Viita küla kesk- ja põhjaossa jäävad kinnistud on pindalalt suuremad (*sh mitmed kinnistud 10 ja enam hektarit*), lõunaossa jäävad kinnistud keskmiselt 2..4 hektari suuruse pindalaga. Laasi küla territooriumil on kinnistud erineva suurusega – väiksemad 1..2 hektari ning suuremad enam kui 20 hektari suuruse pindalaga.

2.2.4 Hooned ja rajatised

Viita ja Laasi küla hoonestuses on võimalik eristada erinevaid aastakümneid, mil külade territooriumile on taluhooneid püstitatud. Viita küla vanemad hooned¹² paiknevad Rebasselja kinnistul – ait aastast 1890 ning laut aastast 1900. Laasi küla vanimad hooned paiknevad Roo kinnistul – nii ait kui rehehoone aastast 1897. Piirkonna uusimad hooned on püstitatud viimase 10 aasta jooksul.

Tüüpiline planeeringuala mõjuala hoone on kahekorruseline viilkatusega elamu või selle abihoone. Enamasti on krundil mitu hoonet, mille kasutusotstarveteks on üksikelamu, saun, ait, kuur, kelder, laut jms. Hooned paiknevad valdavalt ühel õuealal, mille keskmine suurus 0,8..1 hektar.

2.2.5 Tehnovarustus

Planeeringuala mõjualale on rajatud peamiselt õhuliinidest koosnev elektrivarustuse võrgustik. Piirkonnas paikneb kaks elektri alajaama – Viita:(Hiiu) ning Laasi:(Hiiu).

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise planeerimise peamine ülesanne on leida tasakaal ja leppida kokku konkreetse maa-ala arengu põhimõtetest, 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:

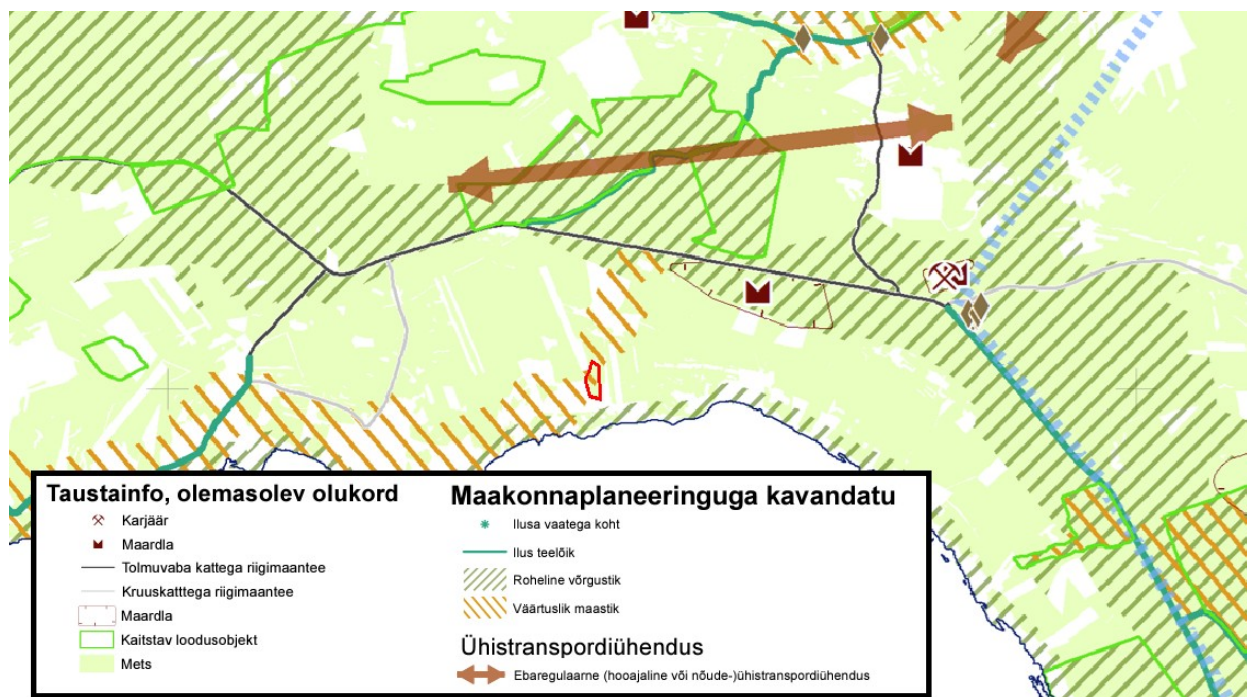
- täpsusastmelt on kõige üldisem üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine;

¹² Andmed pärinevad riiklikust ehitisregistrist: <http://www.ehr.ee/>

- 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 ressurside 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 kinnistule sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+¹³ on kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.



Joonis 5: Väljavõte Hiiu maakonnaplaneering 2030+ põhijoonisest
Allikas: Planeeringute andmekogu planeeringud.ee

¹³ Hiiu maakonnaplaneering 2030+:

<https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiumaa/hiiu-maakonnaplaneering-2030/>

Maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala metsaga kaetud alal ja Suureranna-Laasi-Viita (II klass) väärtusliku maastiku alal.

Väärtusliku maastiku kasutustingimuste kohaselt tuleb vältida metsaistutamist teeäärsetele põllu- ja rohumaaadele ning rannaniidule.

3.2. Üldplaneering

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine¹⁴ ning Kõrgessaare valla üldplaneering¹⁵ osas, mis ei lähe vastuollu teemaplaneeringuga.

Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, millele ei ole juhtotstarvet määratud. Planeeringuala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Üldplaneeringu nõuded, mida on planeeringuala asukohast ning juhtotstarbest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

- planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal. Ehitustegevus ei saa alata enne detailplaneeringu kehtestamist;
- kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) peavad Kõrgessaare vallas asuma /.../ katastri järgi määratud maatulundusmaal (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala);
- krundi pinna kõrguse muutmine üle 0,2 m, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel;
- minimaalse ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suuruseks on minimaalselt 2 ha;
- maapealse ehitise kaugus krundipiirist krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m;
- elamute või elamugruppide minimaalne vahe teiste majagruppidega 100 m;
- ühepereelamu krundile tohib rajada ühe elamu;
- ühepereelamu ja suvila ning nende juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrguseks 8,0 m olemasolevast maapinnast.

2017. aastal ühinesid varasemad eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Uue üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringuala väärtusliku maastiku koosseisus puittaimestikuga maa-ala, millele juhtotstarvet ei ole määratud.

14 Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine. Kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19:
https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/2010_11_11_Korgessaare_TP_Seletuskiri.pdf/0f3a1a0e-8775-4f6a-aa48-4fc58123bf0e

15 Kõrgessaare valla üldplaneering. Kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5:
<https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/K6rgessaare+YP+seletuskiri.pdf/248c6372-64c8-42da-9ac2-bdaca94a01d0>

3.3. Detailplaneeringud

Planeeringualal ja sellega piirnevatel kinnistutel ei ole detailplaneeringuid koostatud ega kehtestatud.

Maa- ja Ruumiameti andmebaasi andmetel on lähim koostatud detailplaneering planeeringualast ca 500 m põhjas paiknev Tinti kinnistu detailplaneering (kehtestatud 15.12.2006), mille koostamise eesmärgi kohta avalikud andmed puuduvad.

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumendid käsitletud piirkonnana, kus ei ole arendus- ja ehitustegevust välistavaid ega oluliselt piiravaid asjaolusid. Talukohti on mõlemal pool küla läbivat teed ning planeeringuala sobib ehitustegevuseks, sest:

- planeeringuala mõjuala läbib avaliku kasutusega tee ning piirkonda on rajatud elektrivõrgud. Säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut;
- planeeringualalt sõidukiga liigeldes on ajaliselt poole tunni jooksul võimalik jõuda kõikide vajalike teenusteni kaasaegse ja kvaliteetse elukorralduse tagamiseks – lasteaed, kool, kaubandus, erinevad riiklikud teenused ning erasektori teenindusettevõtted jne;
- planeeringuala suurus ja paiknemine võimaldavad luua kaasaegse elukeskkonna, mis arvestab ja toob esile piirkonna väärtusi.

Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamisel teadaolevat, võib eeldada, et planeeritud tegevused planeeringualale hoonete püstitamise ja ala kasutuselevõtul elamualana on kooskõlas planeeringuala lähipiirkonna ja kogu valla arengusuundadega ning vastavad kehtivatele nõuetele.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette planeeringualasse jääva Männiku kinnistu jagamise kaheks krundiks ning põhjapoolsele krundile ehitusõiguse määramise pereelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks määratakse planeeringuga üldised arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehitustingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, käsitletakse tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ning nende rajamise võimalusi, määratakse kitsenduste vajadus ning käsitletakse loodusväärtuste säilimist.

Planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatise, 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.

Planeeringuala paikneb hajaasustatud alal ning on pindalalt suur. Planeeritud hoonestusmaht on hajaasustusele omaselt väike ning järgib hajaasustuses levinud hoonestuspõhimõtteid – krundi keskseks hooneks on elamu, mida ümbritsevad erinevad väiksemad abihooned.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala jaotatakse kaheks krundiks:

- Krunt 1 – moodustatakse Männiku kinnistu põhjapoolsest osast. Krundi pindala 2,0 ha, soovituslik lähiaadress *Männiku*;
- Krunt 2 – moodustatakse Männiku kinnistu lõunapoolsest osast. Krundi pindala 2,2 ha. soovituslik lähiaadress *Männimetsa*.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Krundile 1 määratakse üks ca 0,63 ha suurune hoonestusala, kuhu tohib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned¹⁶.

Hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud krundi keskosas paikneva III kaitsekategooria taimeliigi harilik porss (*Myrica gale*) inventeeritud kasvukoha paiknemisest ning kehtiva üldplaneeringu nõudest, mille kohaselt peab hoonestusala paiknema krundi piirist minimaalselt 20 m kaugusel.

Planeeritud hoonestusala on määratud suuremana kui planeeritud hoone ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel valida täpsemalt hoonete asukohti ning paigutada need krundil hajusalt. Hoonestusala on piisava suurusega, et püstitada krundile hooned ning rajada nende ümber sõidu- või liikumisteed ning privaatsust ja tuule, müra, tolmu jm eest kaitset pakkuvat haljastust.

¹⁶ Hoone on aluspinnasega püsivalt ühendatud, katuse, välispiirete ja siseruumiga ehtis. Planeeritud hooned teenindavad sõidu- ja liikumisteed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised ja muud ehitised, mis ei ole hooned, ei pea paiknema krundi hoonestusala sees.

4.3. Krundi ehitusõiguse¹⁷ määramine

Krundile 1 määratakse ehitusõigus ühe pereelamu ning seda teenindavate abihoonete püstitamiseks.

Krundile 2 määratakse krundi kasutamise sihtotstarve, kuid ei määrata õigust hoonete püstitamiseks.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Tabel 4: Krundi kasutamise sihtotstarbed¹⁸

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

Krundile 1 pereelamu maa sihtotstarbe määramine järgib hajaasustuses levinud põhimõtet, mille kohaselt määratakse elamu püstitamiseks sobivale krundile täies ulatuses elamumaa sihtotstarve olenemata krundil paiknevatest põllu- või metsamaa kõlvikutest. Üldplaneeringu kohaselt tuleb kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele hoonete projekteerimisel tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

Krundile 2 metsamaa sihtotstarbe määramine lähtub asjaolust, et krunt on kaetud metsaga ning sellele ei määrata ehitusõigust, mis võimaldaks sinna hooneid püstitada.

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

Tabel 5: 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 | 5 | 0 |
| 2 | 0 | 0 |

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

Krundile 1 määratud hoonete suurim lubatud arv maa-alal lähtub asjaolust, et planeeringuala paikneb hajaasustuses, võtab arvesse hoonestusala suurust ja kuju, kehtivaid kitsendusi ning hajaasustuses levinud hoonestumustrit ja -mahtusid.

4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 6: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind¹⁹

| Krundi nr | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | Krundi täisehituse osakaal lubatud suurima ehitisealuse pinna ehitamisel |
|-----------|--|---|--|
| 1 | 400 m ² | 0 | 2% |
| 2 | 0 m ² | 0 | - |

Planeeringuga Krundile 1 võimaldatud ehitusmaht ei ole maksimaalse täisehituse korral keskkonnale koormav - lisaks hoonestusele jääb planeeringualale ka ruumi olemasolevale haljastusele ning juurdepääsu- ja liikumisteede, tehnovõrkude, madal- ja kõrghaljastuse rajamiseks, väikevormide paigaldamiseks jms.

4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 7: Hoonete suurim lubatud kõrgus

| Krundi nr | Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast | Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus | Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus |
|-----------|---|--|--|
| 1 | 8,0 m | 2 | + 12,0 m |

Hoone lubatud maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad üldplaneeringust ning TP3 tuleohutuse klassi hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest. Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad ka juhul kui projekteeritakse kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hooneid.

Kui planeeritud hoone alust ja selle lähiümbruses oleva õueala maapinda täidetakse ja tõstetakse niiskusrežiimi tagamiseks ning sajuvete hoonest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni +0,5 m.

¹⁹ 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 ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

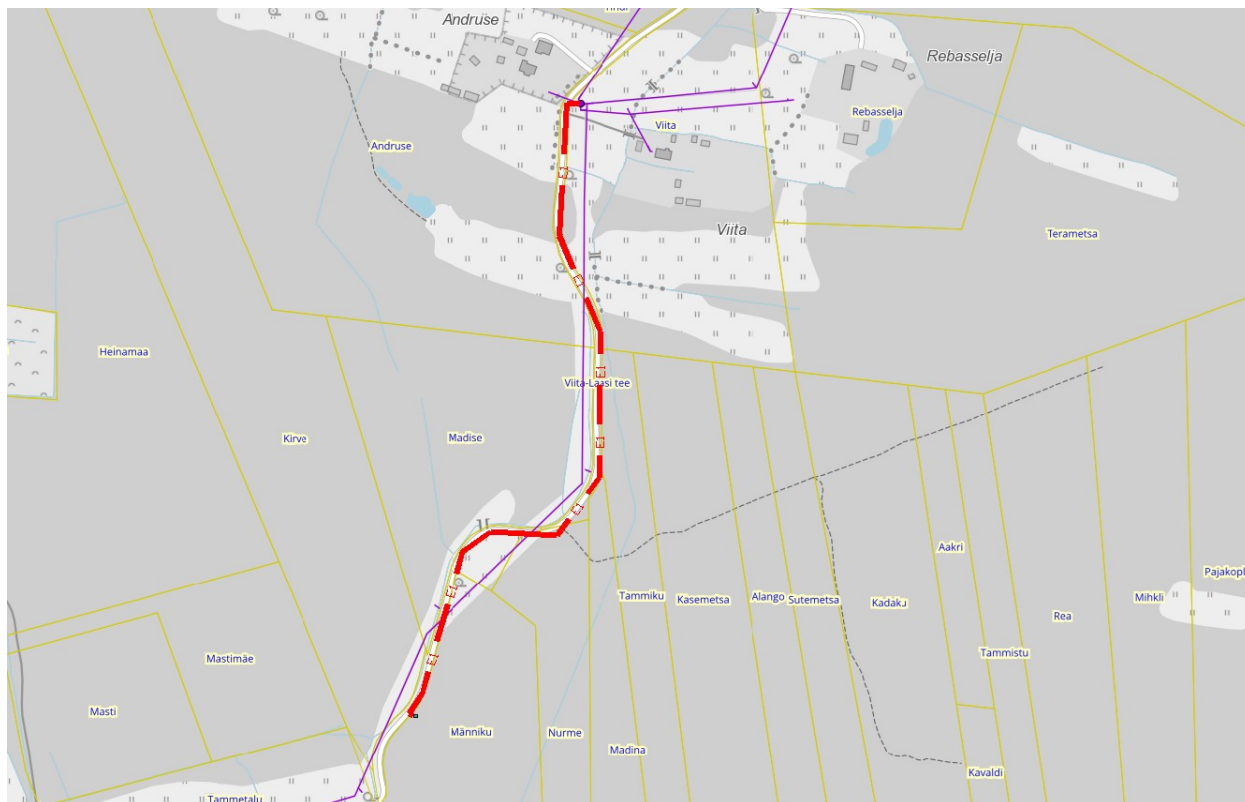
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine

Krundile 1 planeeritud hoonestuse 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.

4.4.1 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on 14.02.2023 väljastanud tehnilised tingimused nr 439530, mille kohaselt tuleb elektriühenduse tarbeks rajada olemasolevast Viita:(Hiiu) alajaamast 0,4 kV toiteliin maakaabelliinina ning krundi piirile teealasse planeerida liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Krundi liitumiskilbist kuni hoone peakilbini jääv ühendus rajatakse maakaabliga.



Joonis 6: Elektriühenduse kulgemise võimalik skeem alajaama ja planeeringuala vahel

Kuna olemasolev alajaam paikneb planeeringualast kaugel (> 400 m) ning olemasoleva elektrivõrguga ühenduse rajamine võib osutuda ebamõistlikult kulukaks, siis saab

elektrivajaduse lahendada ka lokaalselt hoonete katustele paigaldatavate päikesepaneelidega, mille abil toodetud elektrienergia salvestatakse akupanka.

4.4.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustuse tagamiseks rajatakse Krundile 1 uus veehaarde puurkaev. Planeeritud kaevu veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas ning selle ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala.

Uue puurkaevu täpse asukoha valikul tuleb lähtuda tingimustest:

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

Planeeritud puurkaevust rajatakse planeeringuala hooneteni krundisisesed maa-alused veetrassid, millelt tehakse sobivas kohas väljavõtte ning lisatakse sulgemist võimaldavad maakraanid. Pumba või muu seadmestiku töötamiseks veetakse kaevu asukohani maa-alune elektri toitekaabel, võimalusel paigaldatakse elektrikaabel ja veetrass samasse kaevikusse.

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Krundile 1 planeeritud hoonetes tekkiva reovee kanaliseerimiseks on mitu võimalikku lahendust:

- hoonete hooajalise kasutuskooormuse korral on kõige mõistlikum rajada kinnine kogumismahuti, mida tuleb regulaarselt tühjendada. Mahuti asukoha valikul on oluline, et see oleks aastaringelt tühjendatav ning tühjendusauto pääseks selle lähedusse;
- hoonete aastaringse kasutuse korral on võimalik rajada kas septikust ning immutusala või biopuhasist ning immutusala koosnev süsteem.

Kõige keskkonnasõbralikum ja väikseima ohuga lahendus põhjavee kaitseks on biopuhasist. Septikus puhastatakse reovee mehhaaniliselt, puhastis bioloogiliselt.

Puhastis töödeldud vett võib hajutatult immutada pinnasesse imbväljaku kaudu järgmistel tingimustel:

- peale reovee bioloogilist puhastust peab heitvesi vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 611²⁰ § 3 lõike 3 nõuetele;
- tegevuste planeerimisel ja elluviimisel tuleb järgida Hiiumaa Vallavolikogu 24.01.2019 määruse nr 49 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Hiiumaa vallas”²¹ nõuetele;
- immutusala paikneb puurkaevust allavoolu;
- immutada on lubatud kuni 10 m³ ööpäevas;

20 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”
<https://www.riigiteataja.ee/akt/126112024004>

21 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Hiiumaa vallas”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/402022019025>

- immutusala minimaalne kaugus hoonest, teest ja krundi piirist vähemalt 10 m ja vähemalt 50 m puurkaevu hooldusala välispiirist.

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

4.4.4 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeeringuala külgneb läänest munitsipaalomandis avaliku kasutusega Viita-Laasi teega. Tee on kahe-suunaline ja kruuskattega.

Krunt 1 ligipääsuks rajatakse avaliku kasutusega teele uus mahasõit ning krundi juurdepääsutee.

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Krundile 1 planeeritud hoonete projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda valdkondlikest dokumentidest:

- majandus- ja taristuministri määrus „Eluruumile esitatavad nõuded”²²
- majandus- ja taristuministri määrus „Nõuded ehitusprojektile”²³;
- Tuleohutuse seadus²⁴;
- siseministri määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”²⁵;
- radooniohtutu elamu ehitamise üldnõuded²⁶.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutusele võtta meetmed, et oleks takistatud metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Tabel 8: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

| Krundi nr | Hoonete liik | Hoone liigitus tuleohutuse järgi | Hoone tuleohutusklass | Suurim lubatud kõrgus | Suurim lubatud korruselisus ²⁷ |
|-----------|--------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| 1 | Eluhooned | I kasutusviis | TP3 (tuldkartev) | Kuni 8,0 m | Kuni 2 |

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud tingimused:

22 Määrus „Eluruumile esitatavad nõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/109072020017>

23 Määrus „Nõuded ehitusprojektile”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127122024025>

24 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

25 Määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

26 Radoonisisalduse vähendamise meetmed ja juhendid: <https://kliimaministeerium.ee/elurikkus-keskkonnakaitse/kiirgus/radoon>

27 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2: https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

- iga hoone eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduriga, ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur;
- planeeringu koostamisel on arvestatud, et kuna krundi hoonestusalale planeeritakse sama kasutusviisiga eluhooned, mille summaarne ehitisealune pind ei ületa 400 m², siis saab neid käsitleda ühe tuletõkkesektsiooni koosseisus ning vajadusel võib hoonete omavaheline kuja jääda tavapärasest minimaalsest 8 m tuleohutuskujast väiksemaks;
- planeeringualaga külgnevatel kinnistutel hooneid ei planeerita ega paikne (*st on tagatud erinevate kinnistute hoonete omavaheliseks kauguseks rohkem kui 40 m*) ning krundile planeeritud hooned on I kasutusviisiga, siis on võimalik ehitise veevõtukohana käsitada lähimaid olemasolevaid nõuetekohaseid avalikke veevõtukohti Paope külas (*kaugus mööda teed ca 9 km*) ja Kõpu külas (*kaugus mööda teed ca 10 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

Hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest²⁸ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

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

4.5.3 Loodusvarade kasutus

Hoonete püstitamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (*nt maa, energia, ehitusmaterjalid jne*), kuid planeeringualale määratud ehitusmahte arvestades ei põhjusta planeeritud ehitustegevus nende varude kättesaadavuse vähenemist olulisel määral.

Ehitustööde käigus kooritavat pinnast ja kaevist võib ära kasutada planeeringuala piires.

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuse tarvis kasutada. Lähimad kohalikud loodusvarad, mida saab ehitamisel kasutada, on ehituskruus (*kaevandatakse ca 12 km kaugusel Suurepsi karjääris*) ning liiv (*kaevandatakse ca 5 km kaugusel Puski karjääris*). Kohalikku puitmaterjali saab Lauka saeveskist (*kaugus ca 19 km*).

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

²⁸ „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

4.5.4 Radoonihuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. 2004. aastal Eesti Geoloogiakeskuse poolt välja antud kaardi²⁹ järgi on Kõpu poolsaar määratud madala radooniriskiga alaks. 2020. aastal uuendatud kaardi³⁰ andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radoonihuga arvestada. Kui siseruumides ületab radoonitase 300 Bq/m³, tuleb võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radoonihutu elamu juhendmaterjalidele ning standardile³¹.

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine³²

Arhitektuursete tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale elukeskkond, mis on ühtaegu kaasaegne, hubane kui piirkonna väärtusi ning ehitus- ja arhitektuurivõtteid arvestav.

4.6.1 Materjalivalik

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste projekteerimisel eelistada võimalusel väikesema keskkonnamõjuga, naturaalseid ja kohalikul toorainel baseeruvaid või kohapeal saadaolevaid materjale. Ehitus- ja viimistlusmaterjalidena eelistada puitu, kivi, krohvi, tellist, betooni ja klaasi, katusekattematerjalidena eelistada kivi, valtsplekki, sindlit, roogu või laastu.

Hoonete fassaadi ja sokli viimistlusmaterjali valikul tuleb vältida imiteerivate või tootmis- ja tööstushoonetele iseloomulike materjalide kasutamist - näiteks plastvooder, trapets-profiilplekk, sandwich-paneelid, jne.

Hoonete katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral eelistada selliseid tehnoloogiaid, 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 Krundile 1 planeeritud hoonete projekteerimisel arvesse võtta:

- hoonestusalale kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Planeeritud hoone asukoht tuleb arhitektil sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks vajaliku ruumiga ning vaadetega teelt, arvestaks säilitatava kõrghaljastusega ning hoone asukohas valitsevate looduslike tingimustega (*nt niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled, perspektiivne kõrghaljastus jne*).
- hoonete tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet;

29 Eesti radooniriski levilate kaart (2004): <https://envir.ee/media/1445/download>

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

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

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

- hoonestusele projekteerida kahepoolne viilkatus, katusekalde vahemik 10°..45°.

4.6.3 Piirded, väikevormid

Krunt 1 või sellest väiksema osa võib piirata 1,2...1,5 m kõrguse läbipaistva piirdeaiaga. Teepoolses osas mitte kasutada võrkaeda.

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

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Ligipääs planeeringualale toimub mööda avaliku kastusega kahesuunalist Viita-Laasi teed. Krundi 1 juurdepääsu võimaldamiseks on ette nähtud uue mahasõidu rajamine, mis peab olema piisava pöörderaadiuse ning kandevõimega, et aastaringiselt tagada pääste- ning rasketehnika (nt päästemasin, ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne) ligipääs.

Sõidukite parkimine lahendatakse täies mahus Krunt 1 territooriumil. Pereelamu juurde tuleb projekteerida ja rajada minimaalselt kaks sõiduauto parameetritega³³ arvestavat parkimiskohta.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundile 1 planeeritakse rajada piirkonna pinnavett koguv iseseisev tiik. Tiigi rajamisel tekkinud kaevis veetakse laiali ja tasandatakse planeeringuala raames, sh tuleb järgida et pinnast ei paigutataks planeeringualal paiknevatele III kaitsekategooria taimede kasvusaladele. Tiigi kavandamisel on arvestatud, et alla 1 ha suuruse veekogu rajamine ei vaja keskkonnaluba ning eraisik ei vaja endale kuuluval kinnistul kaevamiseks ja kaevis kasutamiseks samal kinnistul maapõueseadusest tulenevaid lubasid.

Olemasolev kraavilõik Krunt 1 kirdeosas aetakse kinni ning koostöös naaberkinnitu omanikuga rajatakse uus kraav kinnisasjade põhja-lõunasuunalisele piirile.

Planeeringuala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. EELISE (Eesti looduse infosüsteem) andmetel on planeeringualal registreeritud III kaitsekategooria taimeliikide harilik porss (*Myrica gale*) ja värvi-paskhein (*Serratula tinctoria*) kasvukohad. Looduskaitseaduse³⁴ kohaselt ei tohi kahjustada või hävitada III kaitsekategooria taimeliike ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Planeerimislahenduse koostamisel ja hoonestusala asukoha ning suuruse määramisel on arvestatud, et ehitustegevus värvi-paskheina elupaigas võib ohustada liigi säilimist toodud asukohas - säilinud kasvukohad on jäänud hoonestusalast väljapoole ning värvi-paskheina kasvukohta ei tohi ka muruks kujundada. Soovitav on seal niita kord aastas, et säiliks ja kujuneks uuesti väärtuslik poollooduslik niit. Väärtusliku taimestikuga endisi puisniite on soovituslik majandada püsimeetsana ning säilitada võimalikult suures mahus olemasolevat puistut, et hoida looduslikku mitmekesisust ning seeläbi tagada kaunis ja väärtuslik elukeskkond.

³³ Sõiduauto parkimiskoha minimaalsed mõõdud: 2,5 m X 5 m

³⁴ Looduskaitseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024013>

Peale hoonete ehitusperioodi lõppu tuleb hoonestuse lähiümbrus haljastada, rajada krundisisesed liikumisteed ning istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid pöõsaid ja puid. Kogu planeeringualal tuleb tagada regulaarne hooldus ja heakord.

Tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest kaitseks ning loodusliku miljöö osakaalu suurendamiseks tuleb kogu planeeringualal säilitada võimalikult suur osakaal olemasolevast kõrghaljastusest. Üldplaneeringus esitatud nõuete kohaselt tuleb kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele hoonete projekteerimisel tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires. Krundisisesete liikumisteede rajamisel arvestada, et krundi hoonestusalal oleks minimaalselt kõvakattega alasid - kattega pindade rajamise vajadusel eelistada suurema vuugiga kiviplaate, murukivi, kruusa, killustikku vms lahendusi, mis võimaldavad pinnaveel lokaalselt imbuda.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- erinevad jäätmeliigid tuleb krundil kohapeal sorteerida;
- kinnistul tekkivate segaolmejäätmete kogumine kinnisesse jäätmemahutisse ning kohapealne äraandmine korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale on kohustuslik;
- biojäätmete liigiti kogumine ning üle andmine jäätmevedajale või oma kinnistu piires kompostimine on kohustuslik;
- kõik ehitusjäätmed ning teised jäätmeliigid kogutakse kohapeal ning antakse jäätmevedajale üle või toimetatakse Hiiumaa jäätmejaama.

4.9. Kuja³⁵, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi.

Lähtuvalt planeeritud ehitustegevusest arvestatakse uute kitsenduste vajaduse määramisega:

- septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja - 5 meetrit;
- immutusala kuja hoonest – 10 meetrit;
- elektri maakaabelliini kaitsevöönd – 1 meetrit äärmisest kaablist;
- maa-aluse veetorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- maa-aluse vabavoolse kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd - 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole.

³⁵ Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad

4.10. 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 kuriteohirmu³⁶.

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.

4.11. Müra-, 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;
- 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;

³⁶ Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”

- juurdepääsuks kasutatav tee on väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürähäiringute leevendamiseks tuleb säilitada hoonete ümbruses puude gruppidest puhveralasid. Hoonesisest müra saab hoone omanik vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- planeeritav krunt ja selle hoonestusala on piisavalt suured, et hoone osad ning haljastus 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.

4.12. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

Planeeringualale on lubatud 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.

Lähtuvalt taolise ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib nende rajamise puhul olla vajalik esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis, või võib teatise või ehitusloa taotluse esitamise kohustus üldse puududa.