

Kalana küla Puumetsa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 06.03.2025)
- 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“
- 1.5 Transpordiameti 02.04.2024 seisukohad nr 7.2-2/25/3979-2

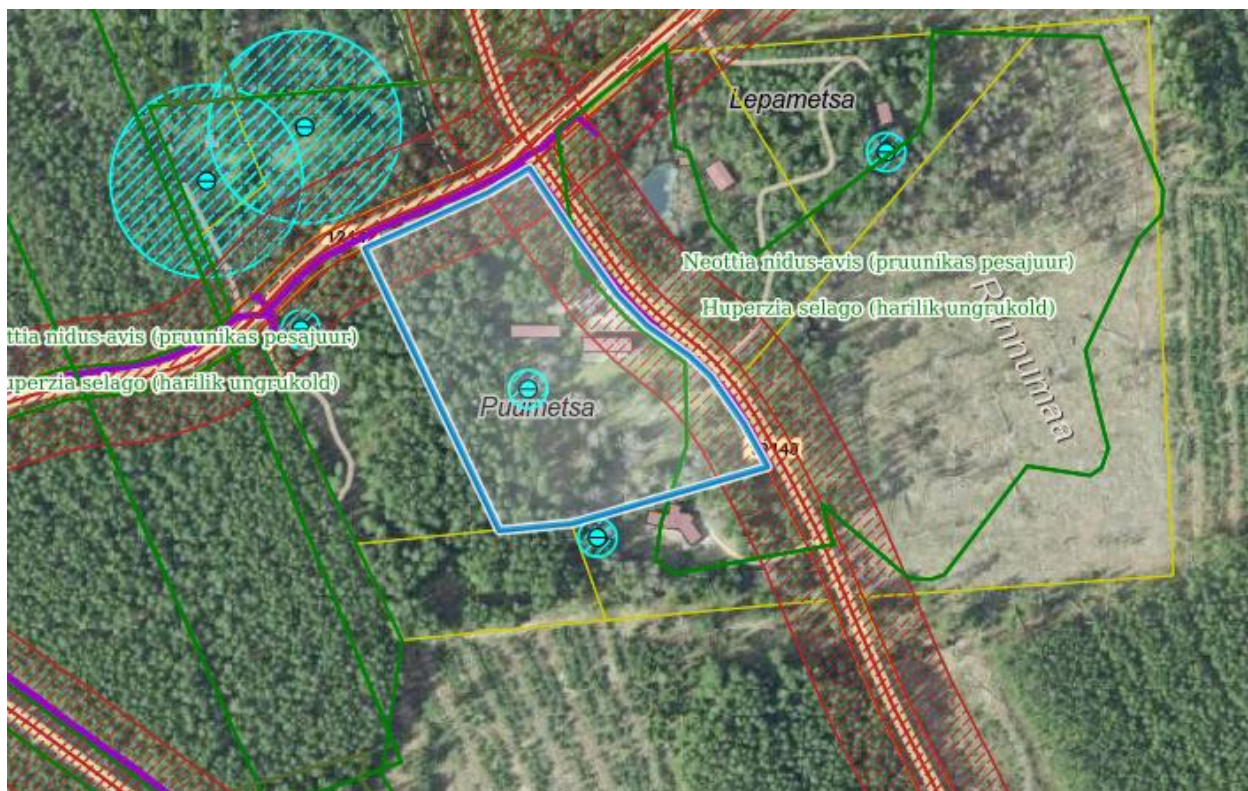
2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Puumetsa katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus:	39201:001:0540
Planeeritava katastriüksuse suurus:	20 756 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	ärimaa 100%
Olemasolevad ehitised:	hoonestatud
Kehtivad detailplaneeringud	Puumetsa ja Väike-Puumetsa kinnistute detailplaneering

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



Kalana küla Puumetsa kinnistu detailplaneeringuala

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, puurkaevu hooldusala, elektripaigaldise kaitsevöönd ja III kategooria kaitsealuste liikide kasvuala.

Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ ei ole Puumetsa kinnistu osas juhtfunktsiooni määratud (valge ala) ning paikneb detailplaneeringu kohustusega alal.

Planeeringuala ei asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt väärtuslikul maastikul, planeeringuala paikneb rohevõrgustiku alal.

Puumetsa kinnistu ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Puumetsa kinnistu alal kehtib Kõrgessaare Vallavalitsuse 30.10.2008 korraldusega nr 360 kehtestatud Puumetsa ja Väike-Puumetsa kinnistute detailplaneering, mille eesmärk on kinnistu kruntimine, ehitusõiguse ja hoonestusala, sihtstarbe määramine ning vajaliku infrastruktuuri planeerimine jagamine. Detailplaneeringuga määrati Puumetsa krundile ehitusõiguse kahe äriotstarbega hoone püstitamiseks ehitisaluse pinnaga kokku 350 m². Detailplaneeringut on hakatud ellu viima. Puumetsa kinnistule on püstitatud toidustushoone (ehitisalune pind 169 m²) ja külalistemaja (ehitisalune pind 166,9 m²).

Puumetsa kinnistule on rajatud Hõbekala külalistemaja, mis pakub aastaringset majutust ja muidu teenuseid. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb äri omaniku soovist teenuseid laiendada ja sellest tulenevalt uusi hooned rajada.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata krundile ehitusõiguse olemasolevatele hoonetele lisaks kahe hoone ja lehtla püstitamiseks (olemasolevad hooned ja kavandatavad hooned ehitisaluse pinnaga kokku 900 m²), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse krundile hoonestusala ja ehitusõiguse peamiste arhitektuursete tingimustega. Kruntide hoonestusalade piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Hoonestusalad planeeritakse mitte lähemale kui 20 m naaberkinnistute piirist. Hoonete tohib kavandada riigitee kaitsevööndisse vastavalt väljakujunenud hoonestusjoonele (vähemalt 16,0 m sõidutee katte servast). Maa kasutamise sihtotstarve määrata ärimaa.

4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- hoonestusala määramisel arvestada kehtivate kitsendustega;
- lubatud hoonete arv krundil 5 (2 olemasolevat hoonet, 3 planeeritavat hoonet);
- hoonete (olemasolevate ja planeeritavate) ehitisalune pind kokku maksimaalselt 900 m²;
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 8 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;

- hoone projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;

4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs maaüksusele on olemasoleva mahasõiduga 12140 Ristna majaka teelt. Täiendavaid mahasõite riigiteedelt ei planeerita. Parkimine lahendada kruntide siseselt ning riigiteele parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Arvestada tulen Transpordiameti 02.04.2024 kirjaga nr 7.2-2/25/3979-2.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Säilitada kõrghaljastus vähemalt 70% hetkeolukorrast. Raiete puhul arvestada looduskaitseliste kitsendustega. Planeeringuga esitada kavandatava haljastuse rajamise põhimõtted.

Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.5 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 lahendada Puumetsa kinnistul olemasoleva puurkaevu baasil. Kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud kaasaegsetele standarditele vastav väikepuhasti või kinnine kogumismahuti.

4.6 Kujade määramine

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

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Hiiumaa Vallavalitsus. 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:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	märts 2025
Detailplaneeringu algatamine ja Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	aprill 2025
Detailplaneeringu koostamine	mai-august 2025
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	september-oktoober 2025
Detailplaneeringu vastu võtmine	november 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	detsember 2025-jaanuar 2026
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	veebruar 2026
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	märts 2026

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja 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 (hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani;
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igalühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3 Täiendavad uuringud

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Maa- ja Ruumiamet
- Keskkonnaamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Transpordiamet

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute 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.

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

Väike-Puumetsa	39201:001:0543
Nurga-Puumetsa	39201:001:0544

Taga-Puuemetsa	39201:001:0545
Männimetsa	39201:001:0392
Suur-Puumetsa	20501:001:2017
Metsapuu	39201:001:0105

5.5 Detailplaneeringu koostamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega koostamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee)

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist koostada Päästeametiga, Transpordiametiga ja tehnovõrkude valdajatega.

Koostatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee

5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Hiiumaa Vallavalitsusele esitada üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega ning PLANK keskkonna materjal.

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

Maa- ja ehitusvaldkonna juhtivspetsialist

maiken.lukas@hiiumaa.ee