

Reg. nr. 10058058  
MTR – EP10058058-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba  
E 15/2002

Tellija: ALFANOR OÜ  
Registrikood: 12860156  
Tormi tn 8-19, Kärkla linn,  
Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond, 92414  
Esindaja: Tõnu Teeääre  
+372 55679696  
tonuteear@gmail.com

Töö nr. 17 - 40

Detailplaneeringu algatamise korraldus:  
15. august 2017.a. nr. 328  
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:  
..... nr. ....  
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:  
..... nr. ....

## VILLAMAA KÜLA KAASIKU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Hiiumaa vald, Hiiumaa



Vaade Kaasiku maaüksuse

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets  
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärkla, märts 2018.a.

# KÖITE KOOSEIS

## 1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa .....	3
1.2	Lähtesituatsioon .....	3
1.3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....	4
1.4	Planeeringu järgsete kruntide tabel .....	4
1.5	Olulisemad arhitektuurinõuded .....	4
1.6	Planeeringuala tehnilised näitajad .....	5
1.7	Tehnovõrkude lahendus .....	5
1.8	Tehnovõrkude koridorid .....	7
1.9	Tulekaitse abinõud .....	7
1.10	Keskonnakaitsenõuded .....	8
1.11	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus .....	8
1.12	Piirkonna turvalisus .....	9
1.13	Planeeringu realiseerimine .....	9

## 2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem ..... M 1 : 10000 .....	10
2.2	Tugiplaan ..... M 1 : 1000 .....	11
2.3	Kruntimise plaan ..... M 1 : 2000 .....	12
2.4	Põhiplaan ..... M 1 : 1000 .....	13

## 3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast .....	15
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon .....	17
3.3	Hiiu Vallavalitsuse korraldus 15. august 2017. a. nr. 328 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ .....	18
	Lisa 1. „Hiiu Vallavalitsuse lähteseisukohad Villamaa küla Kaasiku maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“ ...	19
3.4	Maanteeameti kiri 07. september 2017. a. nr. 15-2/17-00012/532 „Seisukohtade väljastamine Kaasiku kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“ .....	25
3.5	Hiumaa Vallavalitsuse kiri 02. jaanuar 2018. a. detailplaneeringu eskiislahenduse ülevaatamisest. ....	28
3.6	Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused 306985“ 23. jaanuar 2018. a. ....	29

## 4. KOOSKÖLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri .....	32
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel .....	33

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

#### 1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiu vallas Villamaa külas asuvat Kaasiku, katastritunnusega 39201:001:0254, registriosaga nr. 777133/7771 ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Kaasiku maaüksuse pindala on 4,76 ha.

#### 1.1.2 Planeeringu eesmärgid

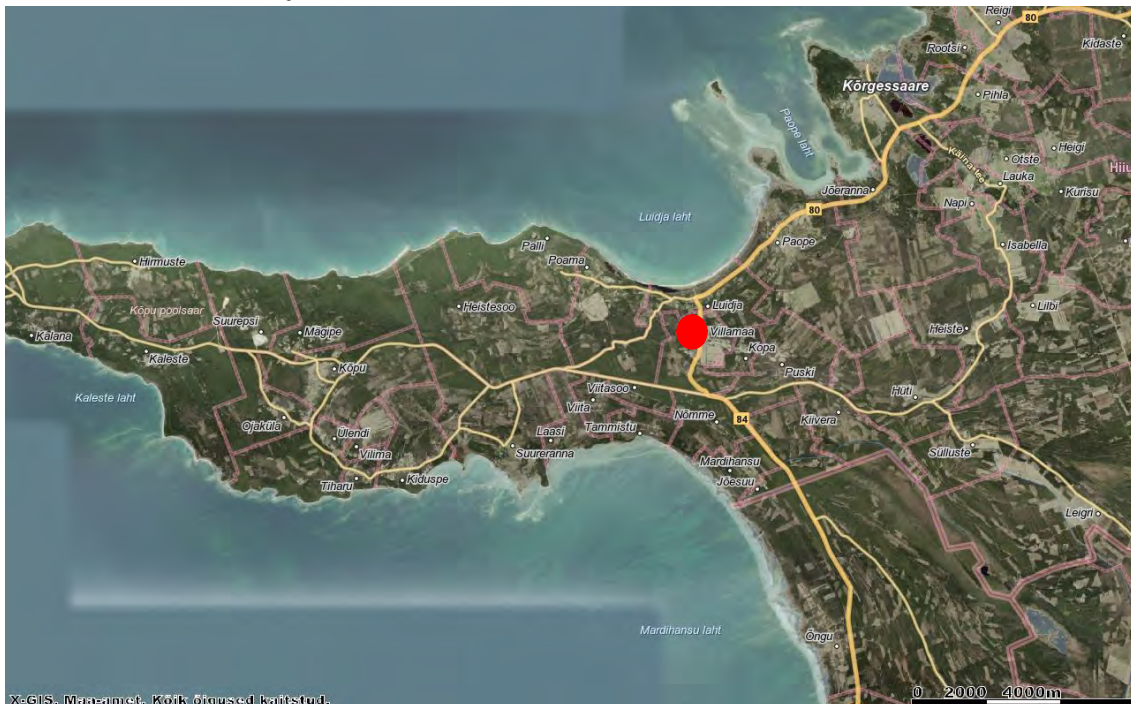
Planeeringu eesmärgiks on jagada maa-ala kaheks iseseisvaks kinnistuks määrates mõlemale uuele krundile ehitusõigus ja hoonestusala koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

### 1.2 LÄHTESITUATSIOON

#### 1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Hiiu Vallavalitsuse korraldus 15. august 2017. a. nr. 328 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“. Lisa 1. „Hiiu Vallavalitsuse lähteseisukohad Villamaa küla Kaasiku maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“.
2. Maanteeameti kiri 07. september 2017 nr 15-2/17-00012/532.
3. Raxoest OÜ poolt 12. mai 2017.a. koostatud "Kaasiku, Villamaa küla, Hiiu vald, Hiiu maakond geodeetiline mõõdistus" geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. GE-22-17.
4. Eesti põhikaardi vektorkaarti nr. 61392, mõõtkaava M 1:10000.
5. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5).
6. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr. 9).

#### 1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Planeeringuala näol on tegu Villamaa külas riigitee äärde jääva suures osas raiutud metsamaaga. Maaameti põhikaardile kantud varemed ning 1894-1922 aastate üheverstane kaart viitavad maaüksuse idaservas kunagi asunud hoonestusele (talukoht). Maaüksusel esineb liigniiskust ning rajatud on kraavitus. Maaüksuse kirdenurgas asub olemasolev juurdepääs riigiteelt. Villamaa küla on hajusalt asustatud piirkond, kus hoonestatud maaüksused on vaheldumisi metsa- ja põllumassiividega. Võrdlemisi lähedale jääb Luidja rand, mis on puhkajate seas populaarne. Samuti asub planeeringuala Kõpu poolsaare peamise ühendustee servas, kus suvel liigub palju suvitajaid ning veespordi harrastajaid. Planeeritav ala piirneb põhjast Simuna, läänest-lõunast Mardi, lõunast Tooma ja idast Emmaste-Luidja tee 84 kinnistuga.

### 1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

#### 1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Maantee kaitsevööndi piir (kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m).

#### 1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisaja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Juurdepääsuks Positsioon 1 kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut Positsioon 2 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
5. Kinnistut läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
6. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
7. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust ja Kõrgessaare valla ehitusmäärusest.

### 1.2.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kõrgessaare valla üldplaneeringust (ENTEC AS töö nr. 306) ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringust „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (AS Pöyry Entec töö nr. 859/08).

Käesolev detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut.

## 1.3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on jagada Kaasiku maaüksus kaheks maaüksuseks määrates mõlemale uuele krundile ehitusõigus ja hoonestusala.

Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitlus.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile ja maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m.

Kavandatud krundi võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Parkimine on lubatud oma krundil.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritava juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda Hiiu vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

## 1.4 PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	2,0	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
2.	Positsioon 2	2,78	Majutushoone maa, ÄM 50%; Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, ÄV 50%	Ärimaa, 002; Ä 100%

## 1.5 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusallas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaanil näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.

Nii hoonestusallale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Positsioon 2 krundi uued hooned projekteerida kaasaegset arhitektuuri stiili järgides ning selliselt, et need sobiksid piirkonda kui peamiselt puithoonestusega väljakujunenud külamiljöösse. Välisviimistluses on lubatud kasutada krohvi,

puitu, kivimaterjale ja klaasi. Keelatud on kasutada plastikut ja naturaalseid materjale imiteerivaid ehitustooteid. Välisviimistluses ei ole soovitud mätaskatus ja voodrita freespalk seinad.

#### 1.5.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 730 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 400 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -
Katused:	kalded
	materjalid
	tüüp
Välisseinad	- puit- ja viilkatus
Nähtav sokliosia	- puit, kivi, krohv
Päärdeaiad	- kivi, betoon, krohv
	- võrk-, kivi-, puitaed

#### 1.5.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 1500 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1760 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 1500 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -
Katused:	kalded
	materjalid
	tüüp
Välisseinad	- Põhihoonel 25° - 45°
Nähtav sokliosia	Abihoonel 5° - 45°
Päärdeaiad	- katusekivi, rullmaterjal, eterniit, värvitud plekk
	- pult- ja viilkatus
	- puit, kivi, krohv
	- kivi, betoon, krohv
	- võrk-, kivi-, puitaed

#### 1.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeritava maaüksuse suurus - 4,76 ha
2. Ehitisealune pind - 1900 m<sup>2</sup>
3. Planeeritud maaüksusi - 2
4. Planeeritud ehituskrunte - 2

#### 1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

##### 1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava uue hoone varustamine veega mõlemale krundile lahendatakse krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele, mille ümber sanitaarkaitseala „Veeseaduse“ § 28 lõike 3 alusel ei moodustata, kehtivad veevõtukoha hooldusnõuded - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16. detsember 1996 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Kinnistu veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitse kaarti“ andmetel asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritud Positsioon 1 krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus on lahendatud omapuhasti ning imbsüsteemi baasil, kus heit- ja reovee puhastamine toimub omapuhastis ning pinnasesse juhtimine läbi imbväljaku killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenra pinda tõsta.

Biooloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m.

Planeeritud Positsioon 2 krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus on lahendatud väikepuhasti (ie 50-299) baasil, kus heit- ja reovee puhastamine toimub puhastis ning puhastatud heitvesi juhitakse kuivenduskraavi. Vajadusel rajatakse peale väikepuhastit pumppla, mis võimaldab heitvett kraavi juhtida.

Väikepuhasti kuja on 25 m, mis peab paiknema tarbeveekaevu hooldeala piirist vähemalt 50 m kaugusel.

Alternatiivse lahendusena on Positsioon 2 krundile lubatud omapuhasti ja imbväljaku kanalisatsiooniosüsteemi lahendus, mille võimalikkus täpsustatakse projekteerimise käigus, kui on täpsustatud hoonestust külastavate inimekvalendi arv.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. määrusest nr. 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“.
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

### 1.7.2 Soojusvarustus

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatis vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 03. juunil 2015. a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

### 1.7.3 Elektrivarustus

Detailplaani on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud, varem projekteeritud ja nüüdseks olemasolev 0,4 kV kaabelliin ja liitumiskilp. Planeeringuala varustamine elektrienargiaga lahendatakse vastavalt 23. jaanuar 2018. a. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud „Tehnilised tingimused 306985“ alusel. Positsioon 1 krundi elektrivarustuseks on planeeritud Villamaa alajaama, fiidri F3, olemasolevast Kaasiku liitumiskilbist 0,4 kV kaabelliin ja krundi piirile liitumiskilp. Kaabelliini asukoht on planeeritud juurdepääsu ja krundi piiri serva, arvestusega kus see kõige vähem kitsendab krundi kasutamist. Planeeringu koostamisel on määratud olemasolevatele ja planeeritavatele Elektrilevi OÜ tehnorajatistele servituudi ala.

Nii olemasolev kui planeeritud liitumiskilp peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

Projekteerimisel lähtuda:

1. Planeeringuala ja planeeritud krundi elektrivarustus, sellega kaasneva olemasolevate klientide elektrivarustuse tagamise ja uue planeeritud krundi varustusliinide projekteerimise ja ehitamise tingimused määrab Elektrilevi OÜ. Ümberehitatavate fiidrite skeemid, tehnilised näitajad täpsustatakse projekteerimisel. Kaasiku kinnistu elektrivarustuseks planeerida Villamaa alajaama, fiidri F3, olemasolevast Kaasiku liitumiskilbist maakaabelliin ja kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Krundile nähakse ette sobilikku ja ligipääsetavasse kohta liitumiskilp. Liitumiskilbi asukoht tuleb valida nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Reeglina peaks liitumiskilp olema paigaldatud krundi piirile soovitatavalt tealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Ümberehitatavad ja uued liinitrassi koridorid koos liini kaitsetsooniga tuleb kooskõlastada kinnistute omanikega. Täpsem lahendus määratakse liitumise taotlemise järgselt.
4. Elektriikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriikaablite kaitsetsoonidesse. Uute kaabelliinide liinikoridorid ühildada võimalusel olemasolevate liinide

koridoridega, teede ja kõrghaljastuse kõlvikute piiridega, põhimõttega säilitada eraomandis oleval kinnistul maksimaalselt kõrghaljastust, toitepunktist kuni liitumiskilpideni.

5. Kaabelliini ehitaja on kohustatud kaevetöödel rikunud teede katendid ja maa-ala taastama ning heakorrastama ehitustööde eelselt fikseeritud kujul kogu liinikoridori ulatuses.
6. 0,4 kV liinide, liitumiskilpide ja olemasolevate liinidega sidumise punktid on planeeringus eeldatavaks lahenduseks. See ei ole projekteerimisel tingimuslik.
7. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Täiendavad krundisisised võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.
8. Kehtestatud detailplaneeringu järgselt tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

#### 1.7.4 Sidevarustus

Planeeringualal ja sellel lähialal puuduvad sidevõrgu liinirajatised. Planeerimislahendus näeb ette kaasaegsemate sideteenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumiseks ja projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

Täiendavad krundisisised võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

#### 1.7.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parklad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning teede ja parklate ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades kruusa ja drenliivaga.

Planeeritud kruntide sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallele andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale ning olemasolevatesse kuivenduskraavidesse.

Sajuvee kanalisatsioon tuleb projekteerida nii, et liigvett ei tohi juhtida üldjuhul riigitee kinnistule, sh. riigitee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse. Juhul kui soovitakse planeeringuala vett juhtida riigitee teekraavidesse, tuleb tagada truupe ja kraavide läbilaskevõime hinnates arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki ja dimensioneerides olevaid riigiteega seonduvaid truupe.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

### 1.8 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

### 1.9 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hooned planeeritaval alal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksiklamutel I kasutusviis ja majutushoonetel II kasutusviis.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud rajada minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsutee planeeritavate hoonestusaladeni olemasolevalt 84 Emmaste-Luidja teelt.

Tulekustutusvesi saadakse Positsioon 2 kinnistule planeeritud juurdepääsutee äärde planeeritud tuletõrje veevõtukohast, mille minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m.

Hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast vastavalt EVS 812-6:2012+A1 2013 p 6.3.12.

Planeeritud tuletõrje veevõtukohta asukoht on määratud põhiplaani.

Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on II kasutusviisiga hoonel 10 l/sek ja kestvusega 3 h vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013, p 5.3.

Lähim olemasolev tulekustutusvee saamise võimalus asub Luidja külas RMK puhkemaja juures 100 m<sup>3</sup> veehoidlast ca 740 m kaugusel, kus väliskustutusvee min. normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi.

Tee veevõtukohti peab olema avatud, söidetav ja talvel lumest puhastatud.

Hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne Päästkeskusega.

#### 1.10 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Maaüksus ei paikne kaitse- ja hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisega hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistöde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistöde käigus.

Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule.

Tehnovõrkude trasside rajamisega hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistöde lahendada projekteerimistöde käigus.

#### 1.11 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada riigimaanteed nr 84 Emmaste-Luidja teed ja minimaalselt 3,5 m laiuseid planeeritavat juurdepääsuteed. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusemärgide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Planeeritavate kruntide sissesõiduteed on näidatud põhiplaanil.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m.

Detailplaneeringu lähtetasemeks on võetud projektkiirus 60 km/h.

Vastavalt Liikluseaduse § 3 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

Mahasõitude ja krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 7 x 160 m (7 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja kuni 160 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele) teeäär. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeritud hoonete juurdepääsutee mahasõidu vajalikud nähtavused tuleb tagada enne mistahes ehitusloa väljastamist planeeringualale.

Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgte kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus.

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Tehnilisi tingimusi projektide koostamiseks tee kaitsevööndis väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

Arendaja peab arvestama liiklusemärgide, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvaterviseseaduse“ alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmürataseme tagamiseks.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud alapeatükis 1.7.3 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitatud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada kõrghaljastuse planeerimisel ning vajadusel müratõkete rajamisega. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohiks paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kogu planeeritud tänava ulatuses tuleb tagada külgnähtavus sõltuvalt projektkiirusest 60 km/h on see 12 m.

Parkimine lahendatakse planeeritaval alal krundi siselisel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel.

Täpsem parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud joonisel Põhiplaan.

Planeeritud kruntide krundisisesed katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

#### 1.12 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

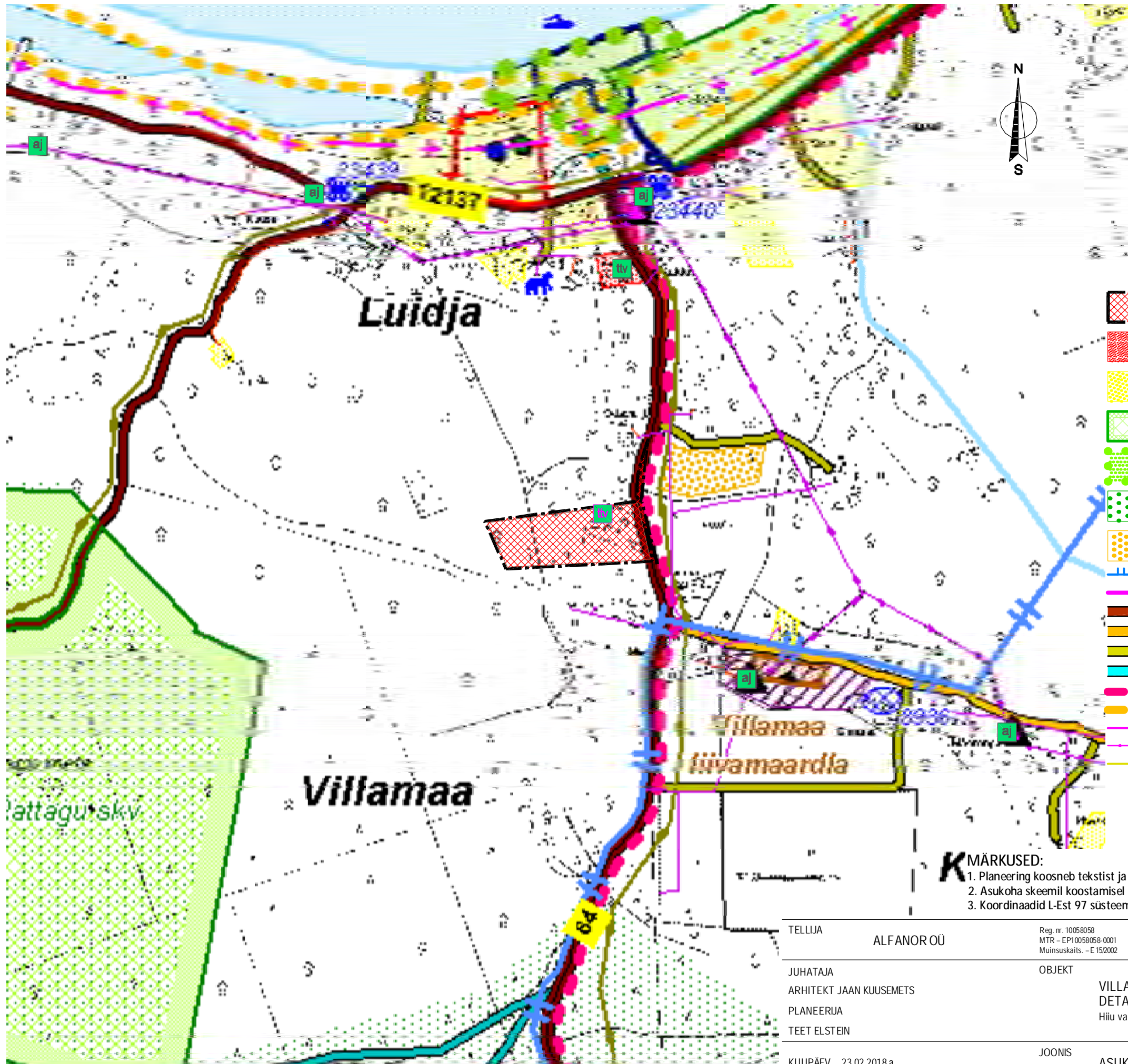
Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

#### 1.13 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:



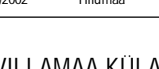

- 1.3 Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
- 1.4 Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
- 1.5 Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
- 1.6 Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- 1.7 Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
- 1.8 Hoonestuse püstitamine;
- 1.9 Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
- 1.10 Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.



M 1 : 1 000 000

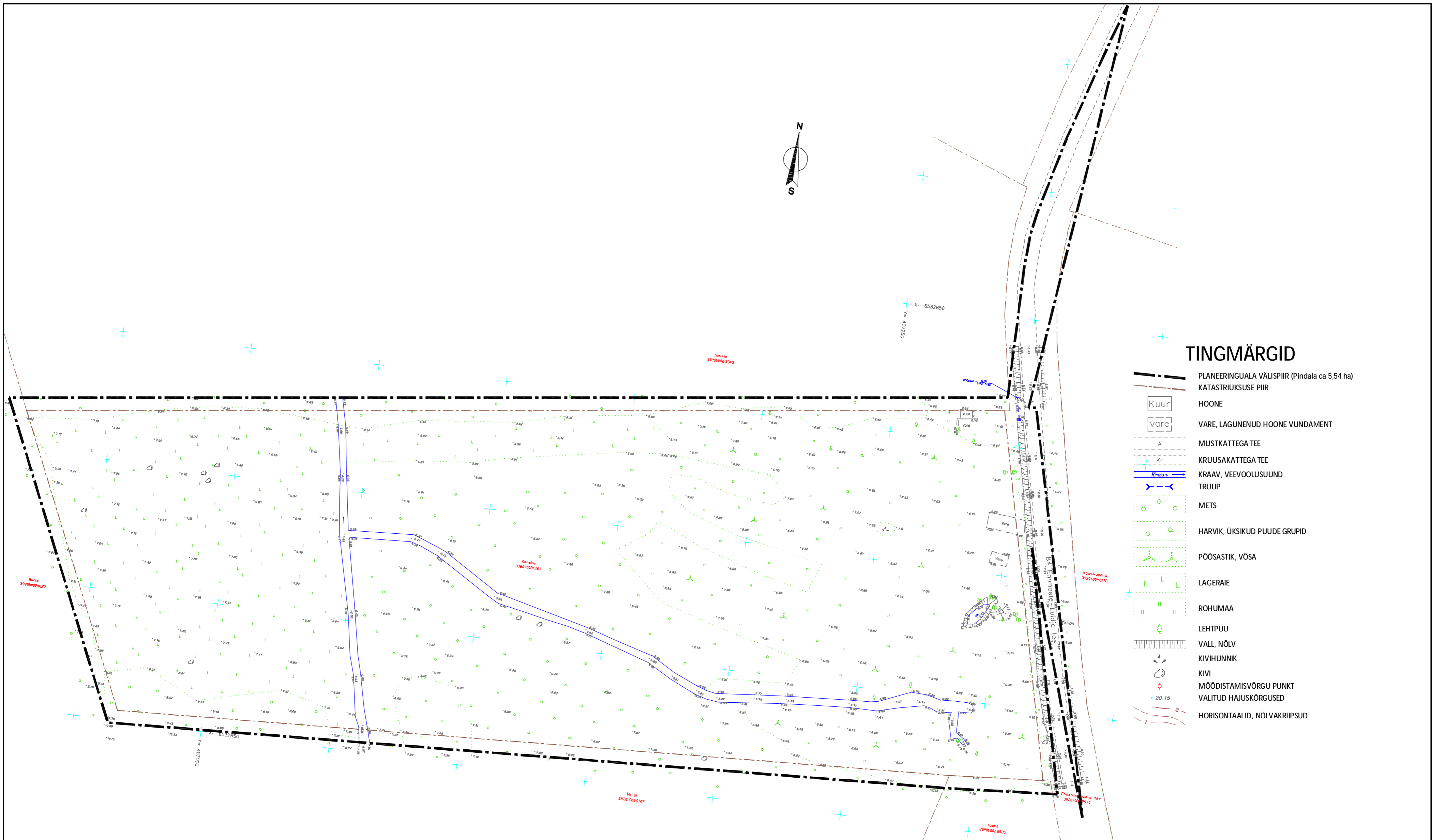


**TINGMÄRGID**

-  PLANEERITUD MAA-ALA
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ÄRIMAA
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ELAMUMAA/ ELAMUEHITUSE RESERVIMAA
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE SIHTKAITSEVÖÖND
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE PUHKEMAA
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ÜLDMAA
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LIIVA LEIUKOHT
-  DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSE ALA PIIR
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE EHITUSKEELUVÖÖND
-  KÕRVALMAANTEE
-  KOHALIK MAANTEE
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ERATEE
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE METSATEE
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE JALGRATTA PÕHIMARSRUUT
-  ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE RATSUTAMISRADA
-  10 KV ELEKTRIÕHULIIN
-  0,4 KV ELEKTRIÕHULIIN
-  PERSPEKTIIVNE OPTILINE SIDEKAABEL
-  OLEMASOLEV ALAJAAM
-  OLEMASOLEV TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT
-  PLANEERITUD TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT

**MÄRKUSED:**  
 1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.  
 2. Asukoha skeemil koostamisel on kasutatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu koondkaarti M 1:20000.  
 3. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA <b>ALFANOR OÜ</b>	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse. – E 15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa	Kreutzvaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	<b>TÖÖ NR. 17 - 40</b>
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN	OBJEKT <b>VILLAMAA KÜLA KAASIKU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING</b> Hiiumaa vald, Hiiumaa	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV 23.02.2018.a.	JOONIS <b>ASUKOHA SKEEM</b>				



### TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 5,54 ha)
- KATASTRIRIIGI PIIR
- HOONE
- VARE, LAGUNENUD HOONE VUNDAMENT
- MUSTKATTEGA TEE
- KRUSAKATTEGA TEE
- KRAAV, VEEVOOLUSUUND
- TRUUP
- METS
- HARVIK, ÜKSIKUD PUIUDE GRUPID
- PÕÕSASTIK, VÕSA
- LAGERAIE
- ROHUMAA
- LEHTPUU
- VALL, NÕLV
- KIVIHUNNIK
- KIVI
- MÕÖDISTAMISVÕRGU PUNKT
- VALITUD HAJUSKÕRGUSED
- HORIZONTAALID, NÕLVAKRIIPSUD

### MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Tugiplaani koostamisel on kasutatud Raxoest OU poolt 12. mai 2017.a. koostatud "Kaasiku, Villamäe küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond geodeetiline mõõdistus" geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. GE-22-17.
3. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused B K77 süsteemis.

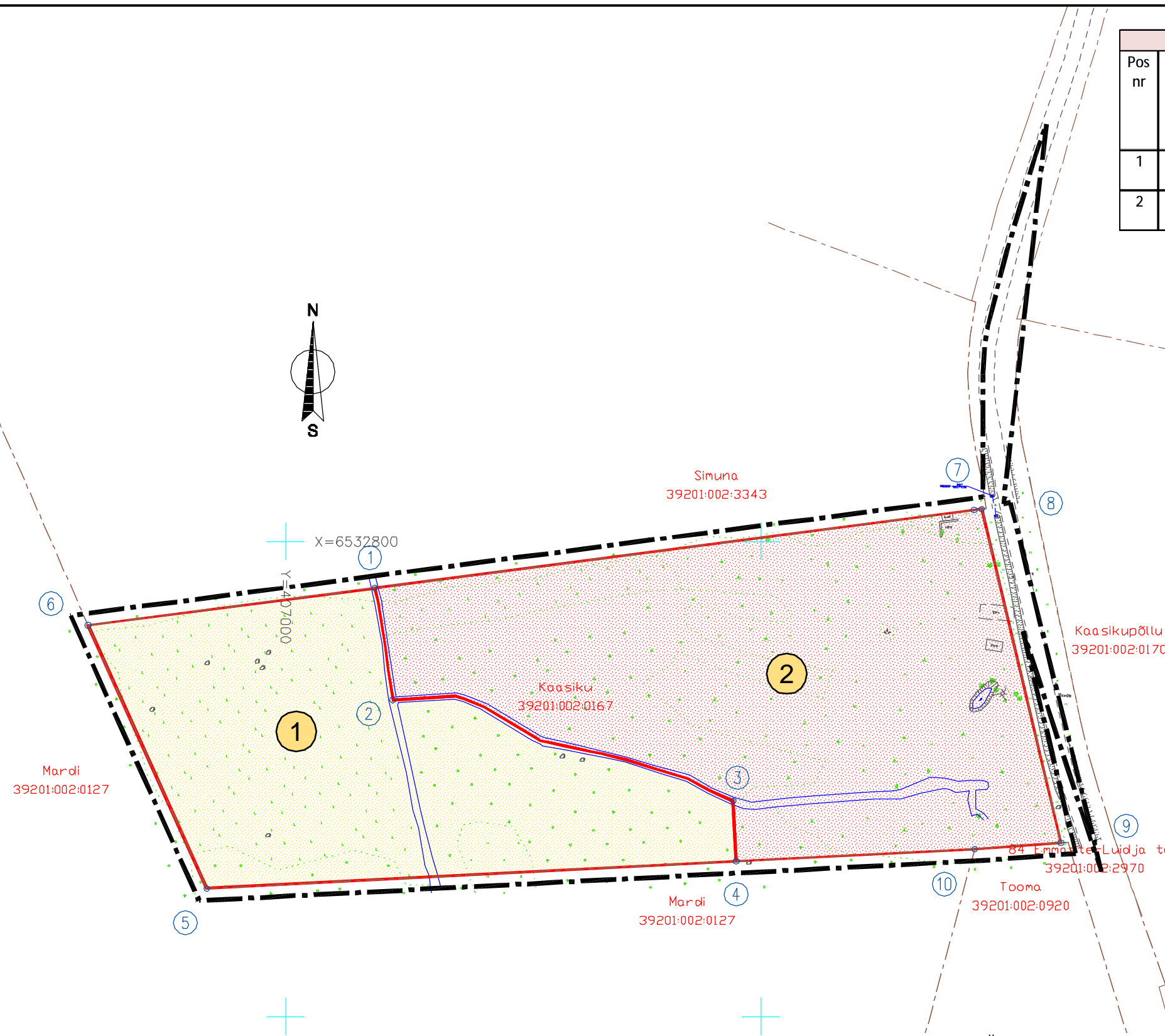
TELLUJA	ALFANOR OÜ	Reg. nr. 10068058 MTR - EP10058058-0001 Müümisüksus - E 152002	Sadama 15 Kärda 92412 Hiiumaa	Kreutzwald 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 33024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 17 - 40	
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	PLANEERUJA	TEET ELSTEIN	OBJEKT	VILLAMÄE KÜLA KAASIKU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaa	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO	
KUIUPÄEV	23.02.2018.a.	JOONIS	TUGIPLAAN	STAADIUM	DP	JOONISE NR. 2	
DAGOpen OU omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, Artlantis Studio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner Itsentec						MÕÖT 1 : 1000	FORMAAT A2

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS						
Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (m²)	Moodustatakse kinnistustest(nr). k.a. riigi / linna maa	Liidetavate lahutatavate osade suurus (m²)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Positsioon 1	001; E 100%	2,00	39201:002:0167	2,00	011; M 100%
2	Positsioon 2	002; Ä 100%	2,78	39201:002:0167	2,78	011; M 100%

Kokku: 4,78

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE			
DETAILPLANEERING		KATASTER	
EP	üksikelamu maa	E	elamumaa (001; E)
AM	majutushoone maa	Ä	äriramaa (002; Ä)
AV	vaikettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa	Ä	äriramaa (002; Ä)

PLANEERITAVA ALA Näitajad					
POS. NR.	KRUNDI AADRESS	KRUNDI SUURUS (ha)	SIHTOTSTARVE (Det.planeering)	SIHTOTSTARVE (kaster)	SIHTOTSTARVE OSAKAAL (%)
1	POSITSION 1	2,00	EP	001; E	100
2	POSITSION 2	2,78	ÄM ÄV	002; Ä 002; Ä	50 50



### TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 5,54 ha)
- KATASTRIÜKSUSE PIIR
- PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR
- PLANEERITAV KRUNDI POSITSIOONI NUMBER
- KOORDINAATPUNKT JA SELLE NUMBER
- HOONE
- VARE, LAGUNENUD HOONE VUNDAMENT
- MUSTKATTEGA TEE
- KRUUSAKATTEGA TEE
- KRAAV, VEEVOOLUSUUND
- TRUUP
- VALL, NÖLV
- KIVIHUNNIK
- KIVI

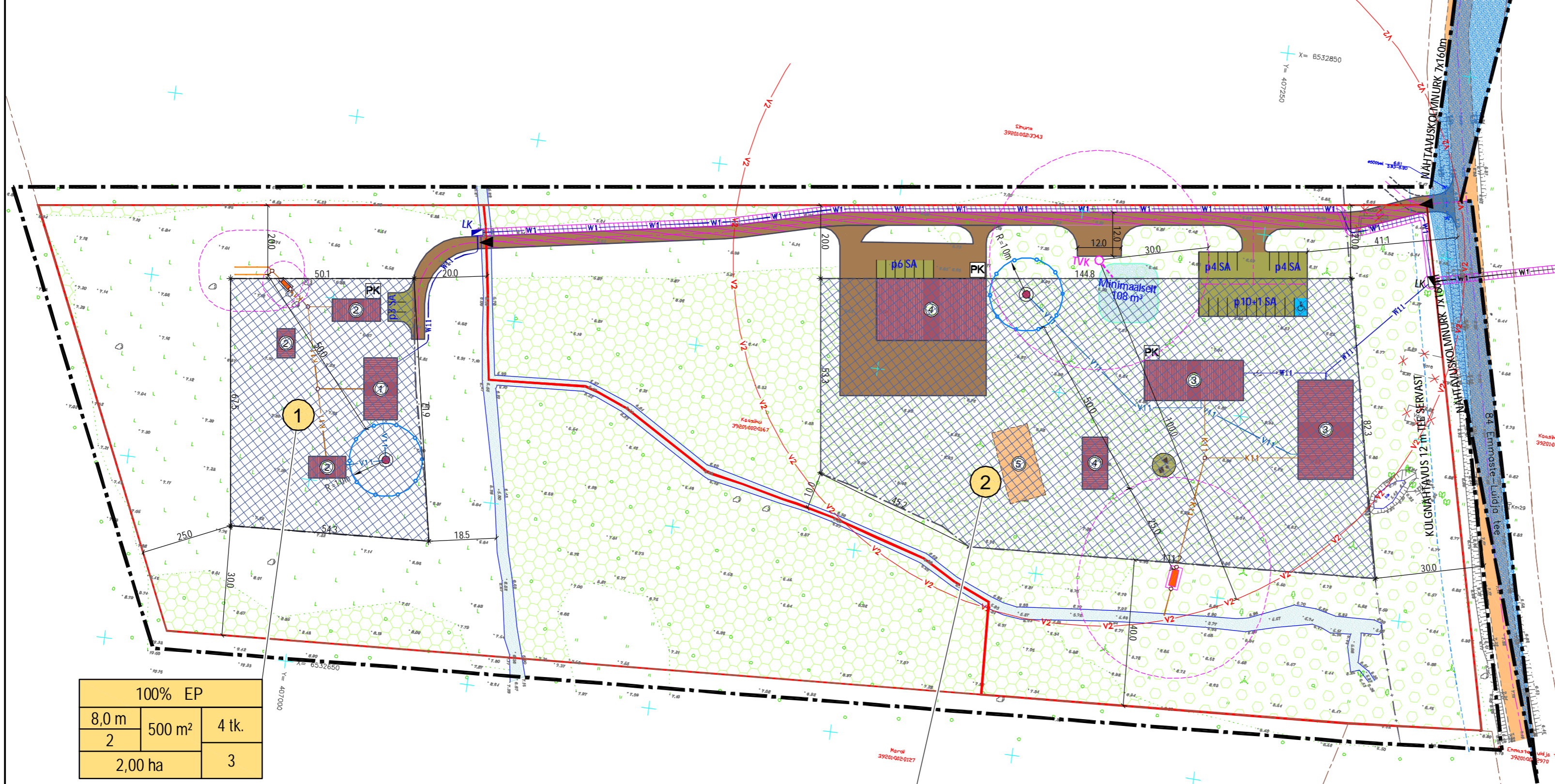
### MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Kruntimise plaani koostamisel on kasutatud Raxoest OÜ poolt 12. mai 2017.a. koostatud "Kaasiku, Villamaa küla, Hiiu vald, Hiiu maakond geodeetiline mõõdistus" geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. GE-22-17.
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

KOORDINAATPUNKTID		
NR	X	Y
1	6532780.47	407037.56
2	6532733.32	407045.09
3	6532690.79	407188.28
4	6532665.42	407189.58
5	6532654.00	406966.73
6	6532764.76	406916.82
7	6532813.28	407289.76
8	6532813.69	407292.98
9	6532673.30	407326.29
10	6532670.57	407289.97

TELLIJA	ALFANOR OÜ	Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Müinsuskaitse. - E 15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 17 - 40
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	PLANEERUJA	TEET ELSTEIN	OBJEKT	VILLAMAA KÜLA KAASIKU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Hiiu vald, Hiiumaa	
KUUPÄEV	23.02.2018.a.	JOONIS	KRUNTIMISE PLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. 3	

KRUNTIDE EHTUSÕIGUS						PÕHILISED ARHITEKTUURINÕUDED						Piiirangud. Märkused		
Olemasoleva krundi aadress	Pos nr.	Krundi suurus (ha)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )		Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve / osakaal %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (abs.)	Suurim lubatud maa-ala pealne/maa-ala korruselisus	Katusekalle, tüüp	Hoonete lubatud suurim sisetud brutopind (m <sup>2</sup> )			Parkimiskohtade arv	
			maa-ala	maa-ala						kokku	sh. 1. korrusel	normatiivne	kavandatud	
Kaasiku	1	2,00	500	-	4	EP / 100	8,0 (15,4)	2 / -	25°-45°, pult- ja viilkatus	730	400	3	3	TP3
Kaasiku	2	2,78	1500	-	4	AM / 50 ÄV / 50	8,0 (15,5)	2 / -	25°-45°, pult- ja viilkatus	1760	1500	25	25	TP3
Kokku			5	2000	0	8				2490	1900	28	28	



- ### TINGMÄRGID
- PLANEERINGUALA VALISPIIR (Pindala ca 5,54 ha)
  - KATASTRÜKSUSE PIIR
  - PLANEERITUD KRUNDI PIIR
  - PLANEERITUD HOONESTUSALA
  - PLANEERITUD ÜKSIKELAMU SOOVITUSLIK ASUKOHT
  - PLANEERITUD ABIHOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
  - PLANEERITUD MAJUTUSHOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
  - PLANEERITUD ABIHOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
  - PLANEERITUD PALLIPLATSI VÕIMALIK ASUKOHT
  - PLANEERITUD MÄNGUVALIAKU VÕIMALIK ASUKOHT
  - RIIGI MAANTEE JA TEE NUMBER
  - PLANEERITUD JUURDEPÄASUTEED
  - PLANEERITUD KINNISTU PARKIMISKOHT SÕIDUAUTODELE
  - PLANEERITUD JUURDEPÄAS MAAUKSUSELE
  - OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS
  - OLEMASOLEV HARVIK, VÕSA
  - PLANEERITUD PUURKAEV-PUMPLA (veehaarde hooldeala ulatus 10 m)
  - PLANEERITUD KINNISTU VEETORU
  - PLANEERITUD KINNISTU KANALISATSIOONITORU
  - PLANEERITUD OMAPUHASTI JA IMBVÄLJAK (omapuhasti kuja on 5 m, imbväljaku kuja on 10 m)
  - PLANEERITUD TULETÖRJE VEEVÕTUKOHT (minimaalne kaugus hoonest ei tohi olla vähem kui 30 m)
  - VAREM PROJEKTEERITUD 0,4 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m)
  - PLANEERITUD 0,4 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m)
  - VAREM PROJEKTEERITUD MÖÖTKILP
  - PLANEERITUD MÖÖTKILP
  - PLANEERITUD KINNISTU 0,4 KV KAABELLIIN
  - TEHNOVÕRGUSERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
  - PLANEERITUD JUURDEPÄASUSERVITUUT
  - MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m)
  - MAANTEE KÜLGNÄHTAVUSE PIIR (projektkiirusel 60 km/h tee servast 12 m)
  - TULETÖRJE VEEVÕTUKOHA TEENINDUSPIIRKONNA VALISPIIR (kaugus veevõtukohest 100 m)
  - PLANEERITUD NÄHTAVUSKOLMNURK
  - SOOVITUSLIK PRÜGIKONTEINERI ASUKOHT
  - LIKVIDEERITAV OBJEKT

100% EP		
8,0 m	500 m <sup>2</sup>	4 tk.
2		
2,00 ha		3

"POSITSIOON 1"  
Hoonestusala ca 3589 m<sup>2</sup>

50% AM, 50% ÄV		
8,0 m	1500 m <sup>2</sup>	4 tk.
2		
2,78 ha		25

"POSITSIOON 2"  
Hoonestusala ca 9678 m<sup>2</sup>

## KRUNDI EHTUSÕIGUS

EP ÜKSIKELAMU MAA  
 AM MAJUTUSHOONE MAA  
 ÄV VÄIKEETTEVÕTLUSE HOONE JA -TOOTMISE HOONE MAA

SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES		
KÕRGUS MEETRITES	EHTISE-ALLUNE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
		PARKIMIS-KOHTADE ARV OÜES
KRUNDI SUURUS		

"KRUNDI NIMETUS"  
HOONESTUSALA SUURUS

## MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Plaani kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude asukohad on tinglikud ja täpsustatakse ehitusprojektidega.
- Põhiplaani koostamisel on kasutatud Raxoest OÜ planeer 12. mai 2017. a. koostatud "Kaasiku, Villamaa küla, Hiiumaa, Hiiumaakoond geodeetiline mõõdistus" geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. GE-22-17.
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused B 777 süsteemis.

VILLAMAA KÜLA KAASIKU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING, Hiiumaa vald, Hiiumaa, TÖÖ NR. 17 - 40	
<b>KOOSKÕLASTUSED:</b>	
1.	2.
3.	4.

TELLUJA ALFANOR OÜ	Reg. nr. 10068058 MTR - EP10058058-0001 Müümisüksus - E 152002	Sadama 15 Kärda 92412 Hiiumaa	Kreutzwald 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 33024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 17 - 40
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT VILLAMAA KÜLA KAASIKU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Hiiumaa, Hiiumaa	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO			
PLANEERUJA TEET ELSTEIN	JOONIS PÕHIPLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. 4		
KUIUPEÄV 23.02.2018.a.					
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsentsid					
MÖÖT 1 : 1000    FORMAAT A2					

### 3. LISAD



FOTO 1: Vaade Positsioon 2 krundile planeeritud ärihoone maa-alale kirde suunast.



FOTO 2: Vaade Positsioon 2 krundile planeeritud abihoone maa-alale lääne suunast.



FOTO 3: Vaade Positsioon 2 krundile planeeritud ärihoone maa-alale edela suunast.



FOTO 4: Vaade Positsioon 1 krundile planeeritud hoonestusalale põhja suunast.



FOTO 5: Vaade Positsioon 1 krundile planeeritud hoonestusalale ide suunast.



FOTO 6: Vaade Positsioon 1 krundile planeeritud hoonestusalale edela suunast.





HIIU VALLAVALITSUS  
Government of Hiiu Municipality

## K O R R A L D U S

Kärdla

15.08.2017 nr 328

### Detailplaneeringu koostamise algatamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1 alusel ning tulenevalt asjaolust, et kinnistu omaniku poolt 03.08.2017 esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks ei sisalda tegevusi, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes oleksid olulise keskkonnamõjuga tegevused. 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”, annab Hiiu Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Villamaa küla **Kaasiku** maaüksuse (katastritunnus: 39201:002:0167, kinnistu nr: 777133) detailplaneeringu koostamine maaüksuse jagamiseks, sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa).
3. Määrata detailplaneeringu Hiiu Vallavalitsusele esitamiseks kahe aasta pikkune tähtaeg planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Hiiu Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel detailplaneeringu esitamise tähtaega pikendada. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb Hiiu Vallavalitsusele esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Määratud tähtaja jooksul detailplaneeringu mitteesitamisel kaotavad detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivuse.
4. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.
5. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiu 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 korralduse teatavaks tegemisest alates.

Reili Rand  
vallavanem

Helika Villmäe  
vallasekretär

## Hiiu Vallavalitsuse lähteseisukohad Villamaa küla Kaasiku maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks

### 1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1. Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 03.08.2017)
- 1.2. Hiiu Maakonnaplaneering
- 1.3. Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määruse nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering”
- 1.4. Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määruse 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 Hiiu Vallavalitsus. 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:

- august– september 2017  
detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase halduslepingu sõlmimine.
- september- november 2017  
tehniliste tingimuste hankimine ja esialgse planeeringulahenduse vormistamine.
- detsember 2017- jaanuar 2018  
planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine.
- jaanuar - veebruar 2018  
planeeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega.
- märts- aprill 2018  
planeeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine.
- aprill - mai 2018  
planeeringu kehtestamine vallavalitsuse poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid.
- 2018–2023  
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 igapähe 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:

Simuna	39201:002:3343
Mardi	39201:002:0127
Tooma	39201:002:0920
84 Emmaste-Luidja tee	39201:002:2970

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Elektrilevi OÜ – elektriliitumise kavandamine
- Päästeamet – tuleohutusnõuded
- Maanteeamet- riigitee kaitsevöönd ning mahasõit.

Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks protsessi käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

## 2.3. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiu Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt või paber kandjal (pabertoimik aadressile Keskväljak 5a, Kärdda, Hiiu vald, Hiiumaa või digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile [valitsus@hiiuvald.ee](mailto:valitsus@hiiuvald.ee)). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada maaüksuse omaniku, tehnovõrkude valdajate, Päästeameti ja Maanteeametiga.

## 2.4. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada Vallavalitsusele kolm paber kandjal toimikut, mis sisaldavad digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

## **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeringuala näol on tegu Villamaa külas riigitee äärde jääva suures osas raiutud metsamaaga. Maaameti põhikaardile kantud varemed ning 1894-1922 aastate üheverstane kaart viitavad maaüksuse idaservas kunagi asunud hoonestusele (talukoht). Maaüksusel esineb liigniiskust ning rajatud on kraavitus. Maaüksuse kirdenurgas asub olemasolev juurdepääs riigiteelt. Villamaa küla on hajusalt asustatud piirkond, kus hoonestatud maaüksused on vaheldumisi metsa- ja põllumassiividega. Võrdlemisi lähedale jääb Luidja rand, mis on puhkajate seas populaarne. Samuti asub planeeringuala Kõpu poolsaare peamise ühendustee servas, kus suvel liigub palju suvitajaid ning veesporti harrastajaid.

### 3.1. Asukoht

Detailplaneeringu alana mõistetakse **Kaasiku maaüksust** (vt. Joonis 1).

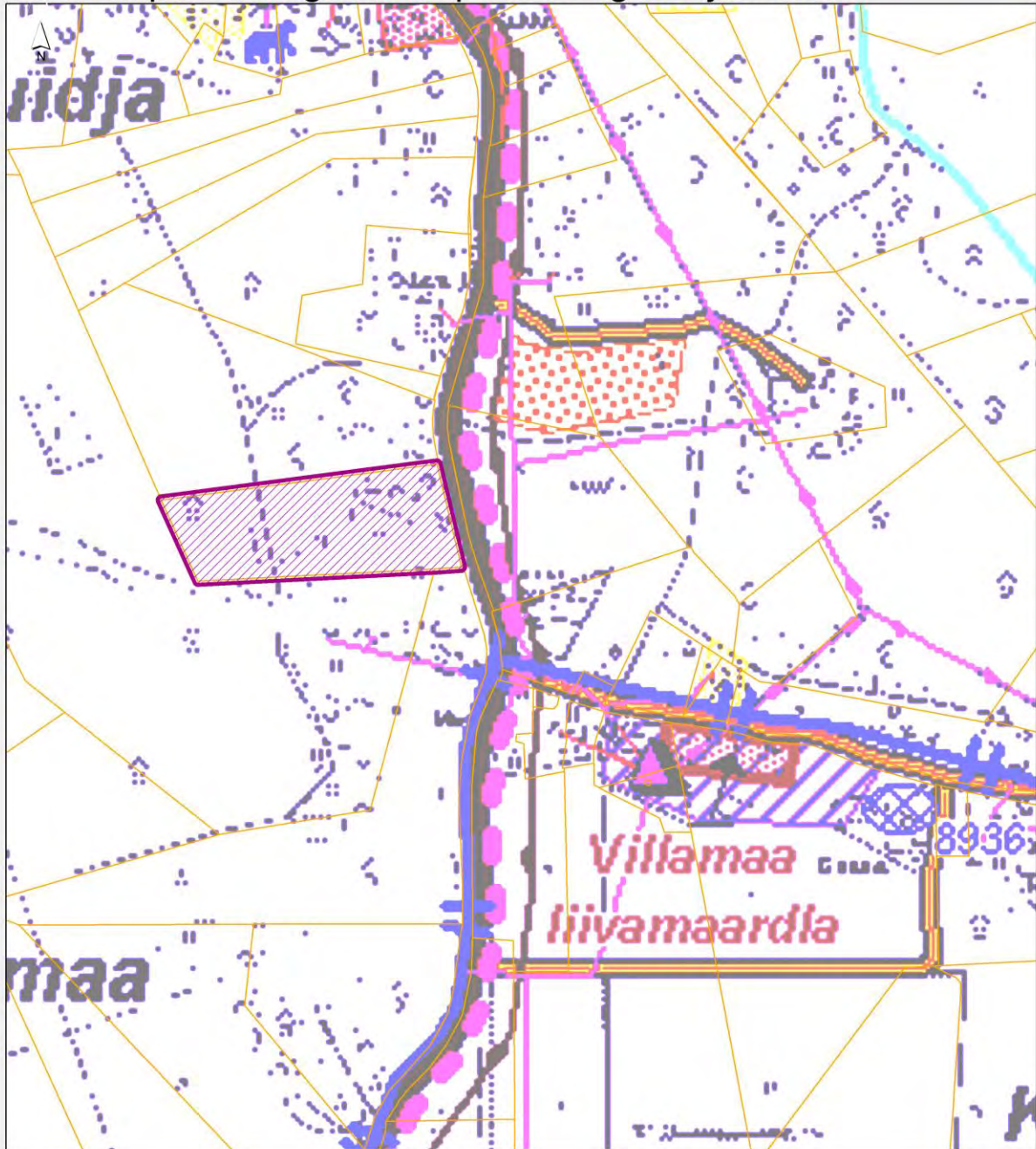
Planeeringuala andmed:

- katastritunnus : 39201:002:0167
- olemasoleva katastriüksuse suurus : 4.76 ha  
Planeeritavad: Elamumaa krunt (ca. 2 ha)  
Ärimaa krunt (ca. 2,76 ha)
- olemasolev katastriüksuse sihtotstarve : Maatulundusmaa 100%  
Planeeritavad:  
planeeritav elamukrunt: Elamumaa 100%  
planeeritav ärikrunt: Ärimaa 100 %
- kinnistusraamatu registriosade nr : 777133
- olemasolev hoonestus: Puuduvad (maa-alal on olnud vana talukoht)  
  
Planeeritav elamukrundi suurim hoonete ehitusalune pind: kuni 500 m<sup>2</sup>  
Suurim lubatud hoonete arv 4 tk  
  
Planeeritava ärikrundi suurim hoonete ehitusalune pind: Täpsustatakse planeeringu koostamisel põhjalikuma analüüsi käigus.  
  
Suurim lubatud hoonete arv Täpsustatakse planeeringu koostamisel põhjalikuma analüüsi käigus.
- planeeringuala külgnemine teiste maaüksustega:



<b>Külgnemine</b>	<b>Aadress</b>	<b>Tunnus</b>
Põhjast	Simuna	39201:002:3343
Läänest-Lõunast	Mardi	39201:002:0127
Lõunast	Tooma	39201:002:0920
Idast	84 Emmaste-Luidja tee	39201:002:2970

**Joonis 1.** Planeeringuala paiknemise skeem (Kasutatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu kaarti)

### Kaasiku planeeringuala üldplaneeringu väljavõttel



#### Legend

-  Kaasiku detailplaneeringu ala
-  Katastriüksuse piir

0 50 100 200 300 Meters  
1:5 000

#### **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

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

Maaüksuse lääneserva kavandatakse elamukrunt, minimaalse suurusega 2 ha. Idapoolne osa kavandatakse ärimaaks.

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

Planeeritud kinnistu asub Villamaa külas hajusalt asustatud piirkonnas. Elamukrundile kavandatakse eluhoonestus, mis koosneb ühes põhihoonest ning selle juurde kuuluvatest abihoonetest. Ärikrundile kavandatakse majutus/teenindus hooned.

##### 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 samase materjalikasutuse ja arhitektuurse joonega;
- elamu hoonestuse korruselisus on kuni 2, maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 8 m (abihoonetel 6 m);
- Puhkemajanduslike ning ärihoonete maksimaalne kõrgus
- looduslikke materjale imiteerivad materjalid ei ole lubatud;
- Tuleohutusnõuded peavad olema täidetud.

##### 4.4. Liikluskorralduse määramine.

Juurdepääs krundile kavandada maaüksuse idaserva jäävalt riigiteelt (olemasoleva mahasõidu kaudu) vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud täiendavatele tingimustele. Parkimine kavandada kinnistu piiridesse.

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

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritsevate väärtuslike puudega. Planeeringualal tagada vähemalt 70% ulatuses kõrg- ja madalhaljastus. 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. Tarbevee saamiseks kasutada olemasolevat puurkaevu. Kinnistu asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud rajada septikust ja imbväljakust koosnev süsteem, kui maapind seda võimaldab. Veevarustus lahendada puurkaevu baasil.

##### 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 neid ei või ellu viima hakata enne vallavalitsuse detailplaneeringu kehtestamise korraldust.

Lähteseisukohad koostas:

Jürgen Vahtra

arhitekt-planeeringute peaspetsialist



MAANTEEAMET

Hiiu Vallavalitsus  
Keskväljak 5a  
92413 Kärkla  
valitsus@hiiuvald.ee

Teie 23.08.2017 nr 7-1.4/1351

Meie 07.09.17 nr 15-2/17-00012/532

### **Seisukohtade väljastamine Kaasiku kinnistu detailplaneeringu koostamiseks**

Olete esitanud Maanteeametile taotluse seisukohtade väljastamiseks Kaasiku kinnistu (katastritunnus 39201:002:0167) detailplaneeringu (edaspidi Planeering) koostamiseks Villamaa külas Hiiu vallas. Planeering on algatatud Hiiu Vallavalitsuse 15.08.2017 korraldusega nr 328.

Planeeringu koostamise eesmärgid on järgmised: Kaasiku kinnistu jaotamine kaheks krundiks, liikluskorralduse põhimõtete ning ehitusõiguse määramine kruntide kasutusele võtmiseks elamu- ja äriotstarbel. Kinnistule juurdepääsu kavandatakse olemasoleva mahasõidu kaudu.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 84 Emmaste-Luidja km 28,926-29,07 (olemasolev mahasõit km 29,07), mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2016 a. 401 a/ööp. Võttes aluseks *ehitusseadustiku* (edaspidi EhS) ja *planeerimisseaduse* (edaspidi PlanS) esitame Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks alljärgnevalt.

1. Planeeritav ala paikneb riigitee nr 84 kaitsevööndis. EhS § 71 kohane teekaitsevöönd tuleb kanda planeeringu joonistele kanda ja kirjeldada sellest lähtuvaid maakasutuse piiranguid seletuskirjas.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Planeeringus käsitleda kavandatavate tegevuste vastavust kõrgema tasandi arengudokumentidele ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Juurdepääsuna Kaasiku kinnistule tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.
7. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punktile 5.2.7 ning tabelitele

- 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad (7x160 m) peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel. Vajadusel tuleb teha koostööd teiste maaomanikega normikohase nähtavuse tagamiseks.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
  9. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. [määruse nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruse nr 71](#) lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
  10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevõndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
  11. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.
  12. Planeeringus määrata ehitusjärjekord. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
  13. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgrattaja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
  14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevõõndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab Maanteeamet nõuded projektile ning väljastab riigitee aluse maaüksuse piires tee ehitusloa.
  15. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu (sh liikluslahendused) peab jääma planeeringuala sisse.
  16. Planeeringu koostamisel tuleb Maanteeametiga, juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Märkime, et oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Marek Lind

54501752

Marek.Lind@mnt.ee

Teema: Kaasiku DP

Saatja: Jürgen Vahtra <jurgen@hiiuvald.ee>

Kuupäev: 2.01.2018 8:59

Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>, tõnu teeäär  
<tonuteear@gmail.com>

Tere,

Mõned märkused Kaasiku DP osas.

- Palume täpsustada Pos 2 lubatud hoonete maksimaalne arv (kruntide ehitusõiguse koondtabelis ja seletuskirjas on märgitud 3, joonisel on kujutatud 2 ning juurde kirjutatud 4). Kui plaaniliselt on lahendatud 2 võimalikku hoonemahtu, siis maksimaalseks hoonete arvuks määrata 2.

- Peame vajalikuks määratleda Pos 2 hoonestusele täpsemad tingimused, et tagada hoonestuse parem sulandumine lähipiirkonna hoonestuslaadiga. Planeeringus sätestada Pos 2 ühe hoone kehtiv maksimaalne ehitusalune pind (eesmärgiga välistada üks suur, piirkonda pigem sobimatu maht). Ühe suure hoone püstitamine ei tundu majutuse ning väikeettevõtluse vajadusi arvestades kuigi eesmärgipärane.

Head uut aastat!

--

Jürgen Vahtra  
Arhitekt-planeeringute spetsialist  
Hiiumaa Vallavalitsus  
tel. +372 53038128



Virus-free. [www.avg.com](http://www.avg.com)

**TAOTLUSE ESITAJA**

Nimi / ärinimi DAGOpen OÜ		Isiku- või registrikood 10058058	
Kontakt aadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Sadama tn, 15	Sihtnumber 92412	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 522 9032	e-post teet@dagopen.ee; dagopen@dagopen.ee	
Esindaja	Nimi Teet Elstein	Esindamise alus Volikiri	
	Telefon 503 4055	e-post teet@dagopen.ee	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Villamaa küla, Kaasiku, Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 39201:002:0167	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

**TOOTEVALIK**

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

**OLEMASOLEVA VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv	Amprite arv
-------------	-------------

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv 3	Amprite arv 25 A
------------------	---------------------

**ELEKTRILEVI TEGEVUSED**

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ maakaabelliini ja paigaldab liitumiskilbi.

## KLIENDI TEGEVUSED

1. Kaasiku kinnistu elektrivarustuseks planeerida Villamaa alajaama, fiidri F3, olemasolevast Kaasiku liitumiskilbist maakaabelliin ja kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elekritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
4. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Saarte piirkonna võrguplaneerija poole (Mati Kütt, tel. 5086289, Mati.Kytt@elektrilevi.ee).
6. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>
7. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

## TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi	Kuupäev
Mati Kütt	23.01.2018

#### 4. KOOSKÕLASTUSED

## 4.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Elektrilivi OÜ Priit Mägi tehnovõrkude spetsialist	Nr. 0618408182 21.03.2018.a.	Projekti kooskõlastus nr. 0618408182.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2.	Päästeameti Lääne päästkeskus Margo Kubjas Ohutusjärelevalve büroo peainspektor	Nr. 607-2018-2, 21.03.2018.a.	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästkeskus kooskõlastuse DAGOpen AB poolt koostatud töö nr 17-40 Hiumaa vald, Hiiu maakond, Villamaa küla Kaasiku maaüksuse (katastritunnus 39201:002:0167) detailplaneeringu tuleohutusosale.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
3.	Maanteeamet Tiit Harjak juhtivspetsialist planeeringute menetlemise talitus	Nr. 15-2/18/10656-2, 22.03.2018.a.	Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-40 „Villamaa küla Kaasiku maaüksuse detailplaneering“.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel ning kavandatakse ehitamist riigitee kaitsvööndis, siis palume Maanteeametit kaasata menetlusse.
4.	Alfanor OÜ Tõnu Teeäärne Juhatuselise liige	28.03.2018.a.	Saadatan allkirjastatud detailplaneeringu tagasi.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
5.					

Elektrilevi OÜ  
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN  
Registrikood 11050857

**PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR.** 0618408182  
**KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV:** 21.03.2018

**KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:**

**REGISTRIKOOD:** 10058058  
**NIMI:** DAGOPEN OÜ  
**KONTAKTISIK:** TEET ELSTEIN  
**OBJEKTI AADRESS:** Kaasiku, Villamaa küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond(dp)  
**TÖÖ NUMBER:** 17-40  
**TÖÖ SISU:**  
**STAADIUM:** Detailplaneering

**KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:**

\* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

**KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:**

Priit Mägi  
Elektrilevi OÜ



PÄÄSTEAMET

Reili Rand  
Hiiumaa Vallavalitsus  
valitsus@hiiumaa.ee

Teie: 5.03.2018 nr 9-6/294

Meie: 7.2-3.4/4154-2 21.03.2018

**Planeeringu tuleohutusosa  
kooskõlastus**

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse DAGOpen AB poolt koostatud töö nr 17-40 Hiiumaa vald, Hiiu maakond, Villamaa küla Kaasiku maatüki (katastritunnus 39201:002:0167) detailplaneeringu tuleohutusosale.

Detailplaneeringu kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris reolutsiooniga kooskõlastus numbriga 607-2018-2

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Lääne päästekeskus  
Ohutusjärelvalve büroo  
peainspektor  
Margo Kubjas  
mob: +372 53 815 235  
tel: +372 45 49 762



MAANTEEAMET



Hiiumaa Vallavalitsus  
valitsus@hiiumaa.ee  
Keskväljak 5a  
Hiiumaa vald, 92413, Kärkla, Hiiu  
maakond

Teie 05.03.2018 nr 9-6/295

Meie 22.03.2018 nr 15-2/18/10656-2

### **Hiiumaa Villamaa küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamine**

Olete esitanud Maanteeametile kooskõlastamiseks Hiiumaal Villamaa külas Kaasiku kinnistu (katastritunnus 39201:002:0167) detailplaneeringu (edaspidi Planeering). Planeeritav ala ulatub riigitee nr 84 Emmaste-Luidja km 28,926-29,07 kaitsevööndisse. Planeeringuga on Kaasiku kinnistu jaotatud kaheks krundiks ning määratud liikluskorralduse põhimõtted ja ehitusõigus kruntide kasutusele võtmiseks elamu- ja äriotstarbel. Kinnistule juurdepääs on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu. Planeering vastab Maanteeameti 07.09.17 kirjaga nr 15-2/17-00012/532 esitatud seisukohtadele.

Võttes aluseks *planeerimisseaduse*, *ehituseadustiku* ning Maanteeameti põhimääruse, **kooskõlastame** DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-40 „Villamaa küla Kaasiku maaüksuse detailplaneering“.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ning kavandatakse ehitamist riigitee kaitsevööndis, siis palume Maanteeametit kaasata menetlusse.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tiit Harjak  
juhtivspetsialist  
planeeringute menetlemise talitus

Lisa: Kaasiku\_DP-Villamaa\_20180223

Marek Lind  
54501752 Marek.Lind@mnt.ee

Teema: Re: Kaasiku DP kooskõlastamine (Villama k. Hiiu v. Hiiumaa)  
Saatja: tõnu teeäär <tonuteeäär@gmail.com>  
Kuupäev: 28.03.2018 17:33  
Saaja: teet@dagopen.ee

Tere

Saadan allkirjastatud detailplaneeringu tagasi.

2018-03-26 13:47 GMT+03:00 Teet Elstein <[teet@dagopen.ee](mailto:teet@dagopen.ee)>:

Tere,

Esitan maaüksuse omanikuga kooskõlastamiseks "Villama küla Kaasiku maaüksuse detailplaneeringu" kausta portfoolio pdf formaadis.

Detailplaneering on tänaseks kooskõlastatud lähteseisukohtades nõutud ametiasutuste poolt.

Teie kooskõlastuse saades saan detailplaneeringu esitada Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.

Võimalusel palun detailplaneeringu fail allkirjastada digitaalselt ja saata mulle vastuskirjana tagasi.

Vastukiri peab sisaldama (lühidalt) kooskõlastuse sisu.

Parimat,

Teet Elstein  
DAGOpen OÜ  
5034055



Seda e-posti on pahavara suhtes Avast viirusetõrjega kontrollitud.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)

---

Manused:

Kaasiku\_DP-Villamaa\_20180223.bdoc

2,9 MiB