

## LÄHTESEISUKOHAD

Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamisele

### 1. Planeeringuala

Planeeringuala: Kassari külas asuv Mõisakuivati maaüksus (katastritunnus 20501:001:0258, maatulundusmaa) ja lähiala pindalaga ligikaudu 0,3 ha.

Planeeringu eesmärk: maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine olemasoleva hoone laiendamiseks, avalikule teele juurepääsu ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine, üldplaneeringujärgse sihtotstarbe määramine. Arvestada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Detailplaneeringu koostamise vajadus: detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb kehtivast üldplaneeringust.



Joonis 1

Mõisakuivati maaüksuse asukoht (Väljavõte: Maa-ameti maainfo kaardilt 2019)

Maaüksuse lääneserva läbivad erinevad tehnovõrgud: 10 kV ja 0,4 kV kaabelliinid, ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitorud. Mõisakuivati maaüksuse läänepoolsel alal on rohumaa ja idapoolsel alal on kõrghaljastus.

## **2. Võimalike uuringute vajadus**

Kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitseala. Keskkonnaamet on oma 28.10.2019 kirjas nr 6-5/19/206-2 esitanud seisukohad. Keskkonnaamet nõustus, et eeldatavalt ei kaasne kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH täiemahuline algatamine ei ole vajalik kui planeeringu koostamisel arvestatakse DP lähteseisukohtade KSH eelhinnangus tooduga.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Hoone veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumisega.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Muinsuskaitseamet on oma 01.10.2019 kirjas nr 5.1-17.5/18-1 esitanud seisukohad. Muinsuskaitseameti seisukoht on, et kavandatav tegevus muudab ruumilist olukorda ja peab vajalikuks koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, milles analüüsitakse kavandatavat tegevust ja antakse täpsed nõuded ehitustegevusele.

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

## **3. Detailplaneeringu ülesanded**

3.1. Krundi, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine. Maaüksust ei krundita ja krundi piire ei muudeta. Määrata ehitusõigus ja hoonestusala, et laiendada olemasolevat hoonet sellele juurde- ehk külgeehitamisega: ait-kuivati ehitisealuse pinnaga kuni 150 m<sup>2</sup> ja juurdeehitatav hoone ehitisealuse pinnaga kuni 300 m<sup>2</sup>. Arhitektuurse lõpplahenduse jaoks määrata planeeringu koostamisel täiendav ehitisealne pind, näiteks laiemad räästad, varikatused (sh. terrassi kohal) jne.

3.2. Krundile üldplaneeringujärgse sihtotstarbe määramine, katastriüksuse sihtotstarbeks määrata tootmismaa. Detailplaneeringu koostamisel piiritleda õuema ja planeeringu seletuskirjas tuua välja, et määratav hoonestusala võrdsustatakse Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal kaitse-eeskirjas nimetatud õuemaaga.

3.3. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning krundilt avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine. Kavandada juurdepääs Lehise maaüksuse (20501:001:0257) kaudu. Kavandada vee- ja kanalisatsioonivarustus valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil.

3.4. Ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, arvestades piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ning Muinsuskaitseameti soovitusi. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga.

3.5. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.

3.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine arvestades Kassari väärtusliku maastiku hooldussoovitusi.

3.7. Kujade määramine.

3.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.

3.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

3.10. Servituutide seadmise vajaduse määramine. Juurdepääsu kavandamine läbi Lehise maaüksuse (20501:001:0257) vajab servituudi seadmise määramist.

3.11. Vajadusel nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

#### 4. Koostöö, kaasamine, kooskõlastused

Detailplaneering koostakse koostöös Keskkonnaameti, Muinsuskaitseameti, Päästeameti, Maanteeameti, Rahandusministeeriumiga.

Planeeringuala ulatub Vaemla-Kassari-Luguse riigitee kaitsevööndisse.

Maanteeamet on esitanud seisukohad 18.10.2019 kirjas nr 15-2/19/44835-2.

Päästeamet on esitanud ettepanekud 01.11.2019 kirjas nr 7.2-3.4/11606-2.

Planeeringu koostamisse kaasatakse planeeringualal olevate või sellega piirnevate või uute kavandatavate tehnovarustuse trasside valdajad ning planeeringuala ja sellega piirnevate maade omanikud või valdajad ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.

#### 5. Planeeringu koostamise ja menetlemise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Taotluse menetlemine, KSH eelhinnangu koostamine, KSH algatamise vajaduse kaalumine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine, asjaolude läbiarutamine, ajakava koostamine.	September- oktoober 2019
Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise otsustamine Hiiumaa Vallavalitsuses	november 2019
Detailplaneeringu koostamine	veebbruar 2020
DP kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel DP korrigeerimine	märts- aprill 2020
DP vastu võtmine Hiiumaa Vallavalitsuses	mai 2020
DP avaliku väljapaneku korraldamine (vähemalt 14 päeva), avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Avaliku arutelu korraldamine.	juuni-august 2020
DP avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine DP-s.	september 2020
DP kehtestamine kui ei ole tekkinud eriarvamusi planeeringulahendusele.	november 2020

DP- detailplaneering

#### 6. Planeeringu elluviimine

Ehitustegevuse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine. Seletuskirja lisatakse planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajadusel nende järjekord.