



HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla

19. jaanuar 2022 nr 37

Käina aleviku keskuse detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, § 128 lg 1 ja lg 5, Hiiumaa Vallavolikogu 19. aprilli 2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ punkti 1.1.1 alusel ning tulenevalt asjaolust, et huvitatud isiku poolt esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks ei sisalda tegevusi, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes oleksid olulise keskkonnamõjuga tegevused ja samuti asjaolust, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas Käina Vallavolikogu 31.05.2006 otsusega nr 13 kehtestatud Käina valla üldplaneeringuga

1. Algatada Hiiumaa vallas Käina aleviku keskuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale (lisa 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Käina Osavalla Valitsus (Hiiumaa maakond Hiiumaa vald Käina alevik Hiiu mnt 28) ning kehtestaja Hiiumaa Vallavalitsus (Hiiumaa maakond Hiiumaa vald Kärdla Keskväljak 5a, tel. 463 6082).
4. Järelevalvet detailplaneeringu koostamise üle teeb Rahandusministeerium.
5. Detailplaneeringu algatamise korraldusega saab tutvuda tööpäevadel kell 9.00-17.00, reedeti kell 9.00-14.00 Käina Osavalla Valitsuse majas aadressil Hiiu maakond Hiiumaa vald Käina alevik Hiiu mnt 28.
6. Käina Osavalla Valitsusel avaldada detailplaneeringu algatamise teade Hiiumaa valla veebilehel, ajalehes Hiiu leht, Ametlikes Teadaannetes ja esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes Hiiumaa Teataja.
7. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

9. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.



Hergo Tasuja
vallavanem



Annika Grauberg
vallasekretär

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Käina aleviku keskuse
detailplaneeringu koostamise algatamine“
juurde

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Käina aleviku keskuses detailplaneering. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on anda ehitusõigus Hiiumaa valla omandis olevatele Bussijaama ja Viire tn 8 kinnistutele kortermajada püstitamiseks ning eraomandis olevale Hiiu mnt 13 kinnistule ehitusõiguse üksikelamu rajamiseks ja Hiiu mnt 13a kinnistule ehitusõiguse olemasoleva hoone laiendamiseks.

Käina valla üldplaneeringu järgi asub algatav Käina keskuse detailplaneeringu maa-ala reserveeritud elamualal ja osaliselt reserveeritud üldkasutataval alal. Kuna detailplaneeringuga planeeritakse elukondlikke hooneid ja avalikult kasutatav maa-ala, siis on algatav detailplaneeringuga kavandatav tegevus kooskõlas Käina valla üldplaneeringuga.

Seletuskirja koostas:
Merilin Kaevandes
maaspetsialist
merilin.kaevandes@hiiumaa.ee

**Käina aleviku keskuse
detailplaneeringu lähteseisukohad**

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

1.1 Hiiu maakonnaplaneering;

1.2 Käina valla üldplaneering.

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Planeeringuala (Lisa 2) hõlmab Käina alevikus asuvaid Bussijaam (katastritunnus 36802:002:0811), Viire tn 8 (katastritunnus 36801:001:0694), Viire tänav (katastritunnus 36802:002:0099), Mere alajaam (katastritunnus 36802:002:1120), Hiiu mnt 13 (katastritunnus 36802:002:0340), Hiiu mnt 13 a (katastritunnus 36802:002:0058), Hiiu mnt 13 b (katastritunnus 36802:002:0091) kinnistuid.

Planeeringualale jäävate kinnistute andmed:

Bussijaam

Katastritunnus	36802:002:0081
Registriosa number	977933
Katastriüksuse suurus	4887 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve	üldkasutatav maa 60%, transpordimaa 40%
Hoonestus	puudub

Viire tn 8

Katastritunnus	36801:001:0694
Registriosa number	3460350
Katastriüksuse suurus	6093 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve	transpordimaa 100%
Hoonestus	puudub

Hiiu mnt 13

Katastritunnus	36802:002:0340
Registriosa number	1039033
Katastriüksuse suurus	1641 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve	ärimaa 86%, elamumaa 14%
Hoonestus	kauplus-ladu-elamu (115004238)

Hiiu mnt 13a

Katastritunnus	36802:002:0058
Registriosa number	976533
Katastriüksuse suurus	1193 m ²
Katastriüksuste sihtotstarve	ärimaa 100%
Hoonestus	teenindushoone (115013079)

Hiiu mnt 13b

Katastritunnus	36802:002:0091
Registriosa number	1193333
Katastriüksuse suurus	173 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve	transpordimaa 100%
Hoonestus	puudub

Mere alajaam

Katastritunnus	36802:002:1120
Registriora number	298333
Katastriüksuse suurus	38 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve	tootmismaa 100%
Hoonestus	puudub

Viire tänav

Katastritunnus	36802:002:0099
Registriora number	1192533
Katastriüksuse suurus	2680 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve	transpordimaa 100%
Hoonestus	puudub



Joonis1. Käina aleviku keskuse planeeringuala

Juurdepääs planeeringualale on võimalik avalikus kasutuses olevalt Viire tänavalt (tee nr 3680107).

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel (lisa 3) sideehitis maismaal (välised tunnused 52523323, 141100883, 175942356, 141100870, 88293299, 52523300, 141100863, 52523284, 52523292, 126406975, 126406902, 149514454, 126407441, 126407330, 126407148), alajaamad ja jaotusseadmed (nimetus Mere:(Hiiu), väline tunnus M1798363), Kaupluse JK 262-3-1 (väline tunnus MKL21345129), Tobiase elektrimaakaabelliin (väiline tunnus MKL21345133), KÄINA:KNA elektrimaakaabelliin (välised tunnused KKL3012900, MKL21202230, MKL21345132), Vallamaja 14110088388293299 JK 262-4-1 elektrimaakaabelliin (väline tunnus MKL21345130), elektriõhuliin (väline tunnus 21345000), elektriõhuliin alla 1 kV (nimetus Tobiase, väline tunnus M21345133; nimetus Rannu, väline tunnus M21345132; nimetus Vallamaja õhuliin, väline tunnus M21345131),elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (välised tunnused 21344975, 21345063), ranna-või kalda ehituskeeluvöönd,

geodeetilised märgid (väline tunnus 24793), ja uuringuala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine).

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus kahe korterelamu püstitamiseks Viire tn 8 ja Bussijaam maaüksustele, Hiiu mnt 13 ja Hiiu mnt 13 a ehitusõiguse määramine, Bussijaam ja Hiiu mnt 13 maaüksuste vahelise piiri muutmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine s.h parkimise lahendamine kortermajade juures, 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 maaüksustel hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- elamumaa krundi lubatud minimaalne suurus on 1500 m²;
- Bussijaam maaüksusele on võimalik püstitada kuni 16 korteriga korterelamu ja Viire tn 8 maaüksusele on võimalik püstitada kuni 8 korteriga korterelamu;
- Hiiu mnt 13 maaüksusele määrata ehitusõigus 1,5 korruselise üksikelamu püstitamiseks ehitusaluse pindalaga kuni 100 m²;
- Hiiu mnt 13 a maaüksusele määrata ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks, lubatud maksimaalse kõrgusega 10 m;
- Bussijaam maaüksusel planeeritava korterelamu lubatud maksimaalne kõrgus on 12 meetrit ja Viire tn 8 hoonel 9 m.
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.3 Liikluskorralduse määramine

Ligipääs planeeringualale on Viire tänavalt. Parkimine lahendada kinnistute piires. Kortere lamute juurde planeerida 1 parkimiskoht korteri kohta.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Haljastuse planeerimisel arvestada ümbritsevat looduskeskkonda, haljastatust ja hoonestust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas. Krundi tänava-, avaliku haljasala äärde mitte planeerida läbipaistmatuid plankpiirdeid. Piirete kõrgus on kuni 1,8 meetrit. Planeeringualale, Bussijaama kinnistule, kavandada avalikult kasutatav maa-ala.

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 ettevõtelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt vee-ettevõtja Kärkla Veevärk AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeringualal tuleb tagada sademevee ära juhtimine.

4.6 Kujade määramine

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

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadus ja nende ulatus.

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

Viire tn 8 kinnistu jääb osaliselt ranna- ja kalda ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga ei määrata ranna- ja kalda ehituskeeluvööndisse hoonestusala. Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Käina Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist, kes on suuteline täitma planeerimisseaduse § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine	jaanuar-veebruar 2022
Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikustamine	mai 2022
Detailplaneeringu koostamine	mai-juuli 2022
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	august-september 2022
Detailplaneeringu vastu võtmine	oktoober 2022
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	november-detsember 2022
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	jaanuar 2023
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	veebruar 2023

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 igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).

5.3 Täiendavad uuringud

Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostada topo-geodeetiline mõõdistus maa-aluste trasside välja selgitamiseks. Kui detailplaneeringu menetluse käigus selgub, et

planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium
- Päästeamet
- Elektrilevi OÜ
- Telia Eesti AS
- Kärdla Veevõrk AS

Planeeringu menetluses 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.

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kaina@hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Hiiumnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Päästeametiga, Põllumajandus- ja Toiduametiga ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kaina@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Hiiumnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald).

5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

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

Lähteseisukohad koostas:

Merilin Kaevandes

maaspetsialist

merilin.kaevandes@hiiumaa.ee

Saialille kinnistu detailplaneeringuala



