



Planeeringuala illustratsioon (Kõrgessaare alevik, 2022)
Allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu (fotoladu.maaamet.ee)

KÕRGESSAARE ALEVIKU TÖÖSTUSE TEE 30, KADAKA JA RANNAMÄE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Planeeringuala:

Tööstuse tee 30, Kadaka,
Rannamäe, Kõrgessaare alevik,
Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond

Planeeringu koostamise
korraldaja:

Hiiumaa Vallavalitsus

Planeeringust huvitatud isik:

Liina Pavelson-Beard

Planeeringu koostamise
aeg:

Mai 2025

Väljatrükk:

30.10.2025

Koppe OÜ

Reg. nr. 12092591

veiko.arhitekt@gmail.com

Kodasoo küla

Kuusalu vald

Tel. 51 47540

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed ning vajadus.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetlus.....	5
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	7
2.1. Planeeringuala.....	8
2.1.1 Asukoht.....	8
2.1.2 Maakasutus.....	10
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	10
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	10
2.1.5 Kitsendused.....	11
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	12
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	13
3.1. Maakonnaplaneering.....	13
3.2. Üldplaneering.....	14
3.3. Detailplaneeringud.....	16
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	16
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	17
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	17
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	18
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	18
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	18
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa- alal.....	19
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	19
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	20
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule tee- juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	21
4.4.1 Elektrivarustus.....	21
4.4.2 Veevarustus.....	21
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....	22
4.4.4 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine....	22
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	23
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	23
4.5.2 Energiakasutus.....	24
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	24
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	25
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	25
4.6.1 Materjalivalik.....	25
4.6.2 Hooned.....	25
4.6.3 Piirded, väikevormid.....	26
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	26
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	27

4.9. Tegevused ranna või kalda veekaitse-, ehitus- ja piiranguvööndis.....	28
4.10. Kuja, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine	30
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	30
4.12. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	31
4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	32
4.14. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	32

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan	33
Joonis 1.2. Põhijoonis	34

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusedokumentid (kronoloogilises järjekorras)

Lisa 1.1. Maa- ja Ruumiameti ¹ 13.05.2024 arvamus nr 6-3/24/5931-2	35
Lisa 1.2. Keskkonnaameti 14.05.2024 arvamus nr 6-2/24/9285-2	38
Lisa 1.3. Riigimetsa Majandamise Keskuse 15.05.2024 arvamus nr 3-1.1/2024/2981	39
Lisa 1.4. Transpordiameti 28.05.2024 seisukohad nr 7.2-2/24/7491-2	41
Lisa 1.5. Hiiumaa Vallavalitsuse 05.06.2024 korraldus nr 350 „Detailplaneeringu koostamise algatamine (Kõrgessaare aleviku Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksused)”	42
Lisa 1.6. Detailplaneeringu lähteseisukohad	43
Lisa 1.7. Planeeringuala piirinaabri 11.12.2024 ettepanekud	49
Lisa 1.8. Hiiumaa Vallavalitsuse 18.12.2024 seisukohad nr 9-6.1/2649-1	51
Lisa 1.9. Elektrilevi OÜ 09.06.2025 tehnilised tingimused nr498424	54

2. Uuringute dokumentid

Lisa 2.1. AP Geodeesia OÜ topo-geodeetiline uuring, töö nr AP24_182	56
---	----

3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolte kohustused	57
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	59

4. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 4.1. Ruumilised illustratsioonid	60
---	----

1 Maa- ja Ruumiamet ehk MaRu on 1. jaanuaril 2025 alustanud riigiasutus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi haldusalas. Varasemalt Maa-amet

1. Detailplaneeringu üldandmed ning vajadus

1.1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed

Planeeringuala ² :	Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Kõrgessaare alevik, Tööstuse tee 30 (katastritunnus 39201:004:1520), Kadaka (katastritunnus 39201:004:6150) ja Rannamäe (katastritunnus 39201:004:6140) maaüksused
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavalitsuse 05. juuni 2024 korraldus nr 350 „Detailplaneeringu koostamise algatamine (Kõrgessaare aleviku Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksused)” ³
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	maaüksuste piiride muutmine nelja ehitusõigusega krundi jaotamiseks, ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks (üks üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet ühel krundil), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Liina Pavelson-Beard
Planeeringu koostaja:	Koppe OÜ, arhitekt Veiko Koppe (<i>Volitatud arhitekt, tase 7, tunnistuse nr 173580</i>)
Planeeringu koostamise aeg:	Mai 2025
Alusmaterjalid:	Tööstuse tee 30, Rannamäe, Kadaka, Kõrgessaare alevik, maa-ala plaan tehnovõrkudega (04.12.2024, AP Geodeesia OÜ töö nr AP24_182-1).

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

3 Hiiumaa Vallavalitsuse 05.06.2024 korraldus nr 350: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=320622>

1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetlus

Planeerimisseaduse¹ (PlanS) § 124 kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning selle eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringu olemasolul või selle koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise ja lähiaastate ehitustegevuse alus ning detailplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.

Planeering on koostatud sellises üldistusastmes, mis toob välja olulisemad avalikes ja erahuvides vajalikud kokkuleppelised lahendused, kuid samas jätab võimaluse määrata detailsemad ruumiotsused planeeringu elluviimiseks läbi hilisemate ehitusprojektide.

Kõrgessaare aleviku Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksuste detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning detailplaneeringu menetluse käik:

- planeeringualale jäävad maaüksused paiknevad Kõrgessaare aleviku edelaosa hajaasustusega piirkonnas, kuhu on kehtiva üldplaneeringu ning üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Planeerimisseaduse § 125 kohaselt kohaldub detailplaneeringu koostamise kohustus kui soovitakse määratud maa-alale püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet;
- detailplaneeringust huvitatud isik on saanud Maa-ameti 23.02.2024 kirja nr 7-1/24/2080-2 alusel põhimõttelise nõusoleku juurdepääsu servituudi seadmiseks;
- detailplaneeringust huvitatud isik esitas 24.04.2024 Hiiumaa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksustel;
- tulenevalt asjaolust, et planeeringualale juurdepääsuks tuleb ületada planeeringualaga külgnevat Maa-Ameti valitsemisalasse kuuluvat Pöörde kinnistut, on Maa-Amet 13.05.2025 kirjaga nr 6-3/24/5931-2 andnud arvamuse ja põhimõttelise nõusoleku juurdepääsutee servituudi seadmiseks; samuti on Maa-Amet palunud kaaluda kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimist;
- tulenevalt asjaolust, et planeeringuala ulatub osaliselt ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndisse, planeeringualal on inventeeritud mitu III kaitsekategooria kaitsealust taimeliiki ja inventeeritud rannaniidu kooslus ning piirneb Paope looduskaitseala Paope sihtkaitsevööndiga, on Keskkonnaamet oma 14.05.2024 kirjaga nr 6-2/24/9285-2 esitanud arvamuse. Ameti hinnangul puudub planeeringul eeldatavalt oluline negatiivne mõju looduskaitsealale ja seal registreeritud kaitsealustele liikidele, planeeringus tuleks ette näha poolloodusliku koosluse hooldamisvajadus ja lisada hooldussoovitused ja -tingimused ning käsitleda ja arvestada kavandatava tegevuse mõju ranna kaitse eesmärkidele;

- tulenevalt asjaolust, et planeeringualae juurdepääsuks tuleb ületada planeeringualaga külgnevat Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) valitsemisalasle kuuluvat Putkaste metskond 169 kinnistut, on RMK oma 15.05.2024 kirjaga nr 3-1.1/2024/2981 andnud seisukohad, milles nõustub detailplaneeringu koostamise algatamisega;
- tulenevalt asjaolust, et planeeringualale juurdepääsuks kasutatakse riigiteed nr 12117 Jõeranna-Kõrgessaare tee, mille mahasõit ja osa külgnevatel kinnistutel paiknevast ligipääsuteest jäävad riigitee kaitsevööndisse, on Transpordiamet 28.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/7491-2 andnud seisukohad ja toonud välja kohalduvad normid planeeringu koostamiseks;
- Hiiumaa Vallavalitsus väljastas 05.06.2024 korralduse nr 350 detailplaneeringu koostamise algatamiseks Kõrgessaare aleviku Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksustel. Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavate maaüksuste piiride muutmine nii, et tekib neli ehitusõigusega krunti üksikelandute ja abihoonete püstitamiseks (üks üksikelandu ja kaks kõrvalhoonet ühel krundil), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

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

- Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+⁴
- Kõrgessaare valla üldplaneering⁵ ja üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine”⁶
- Tuleohutuse seadus⁷
- Ehitusseadustik⁸
- Jäätmeseadus⁹
- Veeseadus¹⁰
- Looduskaitse seadus¹¹

4 Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+:

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

5 Kõrgessaare valla üldplaneering:

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

6 Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering:

https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/Korgessaare_TP_2010_11_11.png/28daa9d7-81a1-45fc-abad-d00c9ebd1057?t=1565687876533

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

8 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/115042025002>

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

10 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/115042025007>

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

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Planeeringualana käsitleb detailplaneering Kõrgessaare aleviku Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksusi, mille kogupindala on ca 7,6 ha.

Lisaks planeeritavatele maaüksustele käsitleb detailplaneering ka planeeringualaga külgnevaid Pöörde, Vahetee ja Putkaste metskond 169 maaüksusi, millel paiknevate teede kaudu toimub juurdepääs planeeringualale.

Tabel 1: Planeeritava Tööstuse tee 30 maaüksuse andmed

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

Tunnus	39201:004:1520
Lähiaadress	Tööstuse tee 30
Asustusüksus	Kõrgessaare alevik
Omavalitsus	Hiiumaa vald
Maakond	Hiiumaa maakond
Moodustamise aeg	26.02.1998
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	8971,0 m ²
Sh looduslik rohumaa	786,0 m ²
Sh metsamaa	5934,0 m ²
Sh muu maa	2251,0 m ²
Kinnistu nr	149633
Omandivorm	Eraomand
Katastripidaja märked	Pindala on ebatäpne

Tabel 2: Planeeritava Kadaka maaüksuse andmed

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

Tunnus	39201:004:6150
Lähiaadress	Kadaka
Asustusüksus	Kõrgessaare alevik
Omavalitsus	Hiiumaa vald
Maakond	Hiiumaa maakond
Moodustamise aeg	20.04.2001
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	43462,0 m ²
Sh metsamaa	27326,0 m ²
Sh muu maa	16136,0 m ²

Kinnistu nr	525833
Omandivorm	Eraomand
Katastripidaja märked	Pindala on ebatäpne

Tabel 3: Planeeritava Rannamäe maaüksuse andmed

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

Tunnus	39201:004:6140
Lähiaadress	Rannamäe
Asustusüksus	Kõrgessaare alevik
Omavalitsus	Hiiumaa vald
Maakond	Hiiumaa maakond
Moodustamise aeg	20.04.2001
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	23761,0 m ²
Sh metsamaa	12019,0 m ²
Sh muu maa	11742,0 m ²
Kinnistu nr	525733
Omandivorm	Eraomand
Katastripidaja märked	Pindala on ebatäpne

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Kõrgessaare aleviku edelaosas Jõeranna-Kõrgessaare maantee ning Paope lahe vahele jäävat maa-ala. Planeeringuala mõjuala on määratud arvestusega, et sellel on planeeringualaga samased looduslikud tingimused, hoonestuspõhimõtted ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

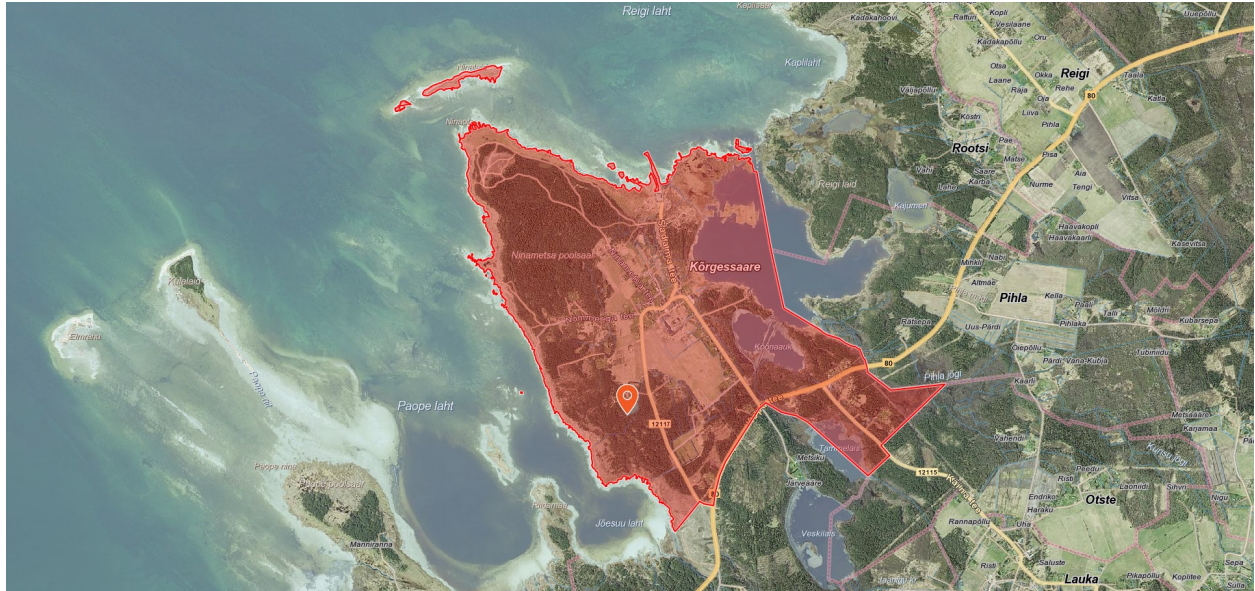
Planeeringualaks määratud Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksused paiknevad Kõrgessaare aleviku edelaosas, Jõeranna-Kõrgessaare maantee ja Paope lahe vahelisel maa-alal.

Kõrgessaare alevik on Loode-Hiiumaa suurim asustusüksus, mis oli kuni 2013. aastani Kõrgessaare valla halduslik keskus. Alevikus asus 18. sajandil Kõrgessaare rüütlimõis ja Kõrgessaare sadam, mille kaudu peeti laevaühendust Stockholmiga.

1911. aastal hakkas aktsiaselts La Viscosa mõisalt ostetud maa-alale ehitama suurt kunstiidivabrikut, mis aga 1914. aastal alanud Esimese maailmasõja tõttu ei hakanudki tööle. Vabriku kompleksi rajati 1950-ndatel aastatel Viskoosa kalatehas, kus toodeti

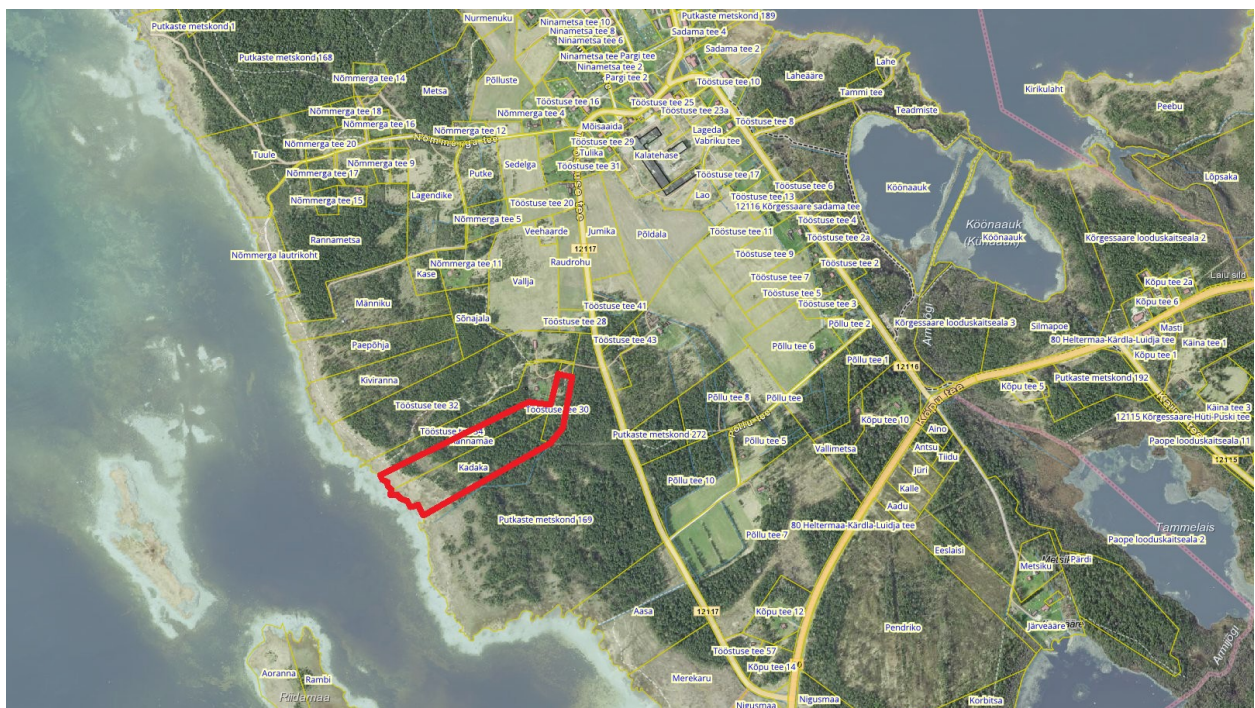
kalakonserve kuni 2006. aastani. Alates 2023. aastast tegutseb kompleksis Viscosa Kultuuritehas.

2021. aasta andmetel elab Kõrgessaare alevikus 345 elanikku.



Joonis 1: Planeeringuala paiknemise skeem Kõrgessaare aleviku territooriumil, M 1:20000

Allikas: Maa-ja Ruumiameti kaardirakendus <http://xgis.maaamet.ee>



Joonis 2: Planeeringuala paiknemise skeem Kõrgessaare aleviku territooriumil, M 1:8000.

Allikas: Maa-ja Ruumiameti kaardirakendus <http://xgis.maaamet.ee>

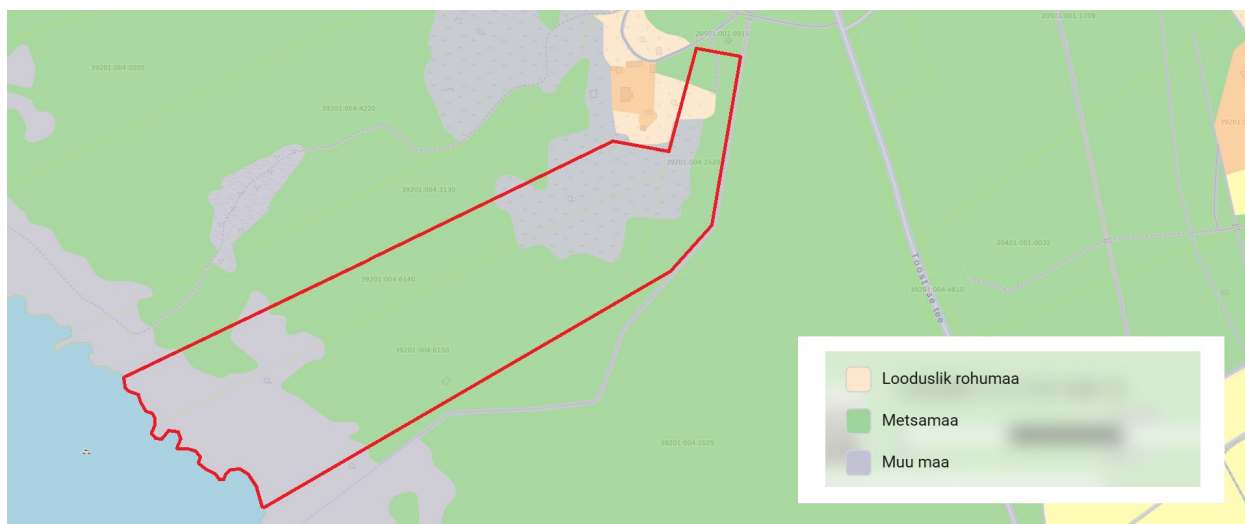
Tabel 4: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed

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

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Tööstuse tee 34	39201:004:3130	38216.0 m ²	Maatulundusmaa 100%
Pöörde	20501:001:0915	1313.0 m ²	Sihtotstarbeta maa 100%
Putkaste metskond 169	39201:004:1029	293273.0 m ²	Maatulundusmaa 100%

2.1.2 Maakasutus

Planeeritavad maaüksused on elumaa- ja maatulundusmaa sihtotstarvetega. Kõlvikuliselt on maa-alal loodusliku rohumaa, metsamaa ja muu maa kõlvikud.



Joonis 3: Kõlvikute skeem

Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://minu.kataster.ee>

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Riikliku ehitisregistri andmetel planeeringualal hooneid ja rajatiseid ei paikne.

Tööstuse tee 30 maaüksuse põhjaosas paikneb ca 60 m² hoone vundamendi vare. Kadaka maaüksuse lõunapiiri äärde on püstitatud ca 20m² suurune palkmaja, mis ei ole ehitusliku seisukorra tõttu kasutatav; hooneni ulatub elektri õhuliin, mille lõppu on paigaldatud elektri liitumiskilp.

Jõeranna-Kõrgessaare maantee ääres kulgevad elektri õhuliinid ja mikrotorus valguskaabel. Lähimad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid jäävad planeeringualast ca 300 m kaugusele (tööstuse tee 28 maaüksus).

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala on valdavas ulatuses kaetud metsa või võsaga.

Looduskaitsetaseme asjaolud:

- planeeringuala jääb osaliselt Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse;
- planeeringuala ranna ehituskeeluvööndis on inventeeritud III kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide kasvuala – hall käpp (*Orchis militaris*), tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*), harilik käoraamat (*Gymnadenia conopsea*), kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*) ja soo-neiuvaip (*Epipactis palustris*);
- planeeringuala ranna ehituskeeluvööndis on inventeeritud rannaniidu (1630*) kooslus, mis on lisatud Euroopa loodusdirektiivi esmatähtsate elupaikade loendisse;
- planeeringuala piirneb Paope looduskaitseala Paope sihtkaitsevööndiga, mille kaitse-eesmärk on rannikukoosluste, rannikumere ja linnustiku ning kaitsealuste taimeliikide kasvukohtade kaitse, sihtkaitsevööndis on registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuse linnuliigi väikeluige (*Cygnus columbianus bewickii*) leiukoht.

Planeeringuala paikneb valdava kaitsmata põhjaveega piirkonnas - planeeringuala kesk- ja põhjaosa on kaitsmata ning ranna ehituskeeluvööndisse jääv ning sellega piirnev lähiala on nõrgalt kaitsitud põhjaveega ala.

2.1.5 Kitsendused

Tabel 5: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsenduste põhjustav objekt	Kitsenduse nimi	Kitsenduse ID	Kitsenduse andmete päritolu
III kategooria kaitsealused liigid	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Orchis militaris</i> (hall käpp) • <i>Gymnadenia conopsea</i> (harilik käoraamat) • <i>Epipactis atrorubens</i> (tumepunane neiuvaip) • <i>Dactylorhiza incarnata</i> (kahkjaspunane sõrmkäpp) • <i>Epipactis palustris</i> (soo-neiuvaip) 	<ul style="list-style-type: none"> • KLO9304652 • KLO9304853 • KLO9304669 • KLO9304291 • KLO9303877 • KLO9304359 	<ul style="list-style-type: none"> • EELIS (Eesti looduse infosüsteem) • Keskkonna-agentuur
Elektripaigaldise kaitsevöönd	<ul style="list-style-type: none"> • Mastitõmmits või tugi • õhuliin EX.4x50 	<ul style="list-style-type: none"> • 223832569 • 165306417 • 223832570 	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrilevi OÜ

	<ul style="list-style-type: none"> tõmmits maakaabelliin 	<ul style="list-style-type: none"> 165375630 	
Ranna piiranguvöönd	<ul style="list-style-type: none"> Ranna piiranguvöönd 	<ul style="list-style-type: none"> 20250204213 	<ul style="list-style-type: none"> Eesti põhikaart
Veekogu kallasrada	<ul style="list-style-type: none"> Veekogu kallasrada 	<ul style="list-style-type: none"> 20250204211 	<ul style="list-style-type: none"> Eesti põhikaart
Ranna veekaitsevöönd	<ul style="list-style-type: none"> Ranna veekaitsevöönd 	<ul style="list-style-type: none"> 20250204212 	<ul style="list-style-type: none"> Eesti põhikaart
Ranna ehituskeeluvöönd	<ul style="list-style-type: none"> Ranna ehituskeeluvöönd 	<ul style="list-style-type: none"> 20250204214 	<ul style="list-style-type: none"> Eesti põhikaart
Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd	<ul style="list-style-type: none"> Paope LKA, Paope skv 	<ul style="list-style-type: none"> KLO1100981 	<ul style="list-style-type: none"> EELIS (Eesti looduse infosüsteem) Keskkonnaagentuur

2.2. Planeeringuala mõjuala

Planeeringuala mõjualana, millel planeeringualaga funktsionaalsed seosed, samased looduslikud ja ehituslikud olud ning kuhu kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada, käsitleb detailplaneering planeeringualact ca 500 m raadiuses Kõrgessaare aleviku edelaosa hajaasustusega maa-ala, mis jääb Jõeranna-Kõrgessaare maantee ning Paope lahe vahele.

Mõlemal pool maanteed paikneb kokku kümme konda hoonestatud maaüksust, mille pindalad valdavalt suured ning kus lisaks hoontele on maaüksuse koosseisus ka põllu- või metsamaad. Hoonestatud maaüksuste suurustes ei ole võimalik kindlatel põhimõtetel tugineda ühist joont leida – kui piirkonna väiksemate kruntide pindala jääb 1..2 ha vahele, siis suurematel on pindalaks 10..15 ha ning enamgi. Piirkonna kõige suurema pindalaga maaüksus on ca 29,3 ha suurune riigimets, Putkaste metsekond 169 maaüksus.

Mõjuala hoonestuse vanus on väga erinev - piirkonna vanemad hooned on 1940ndatest, järgmise ehituslainega on dateeringud 1970-80-ndatest ning uusimad hooned on püstitatud viimastel aastate jooksul.

Igal krundil on üks 1- kuni 2-korruselise põhihoone ning erineval arvul abihooneid. Hoonegruppide omavaheline kaugus jääb keskmiselt 70..100 meetrit ning hoonegruppide vahel on enamasti privaatsust võimaldavad metsatukad. Õuealad on suured ning lisaks hoonetele ja haljasaladele on ka peenra- ja aiamaad.

Kruntidel on lokaalsete tehnosüsteemidega (puurkaev, kanalisatsiooni kogumismahuti või -septik).

Piirkonna lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb linnulennul planeeringualast ca 900 m kaugusel, viskoosa endise tehasekompleksi koosseisus (Tööstuse tee 17).

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu tagamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada iga liigilt kõrgema planeeringuga kehtestatud sätteid.

- Üldistusastmelt on üleriigiline planeering „Eesti 2030+¹²“ kõige üldisem, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine. Vabariigi Valitsus algatas 2023. a 5. jaanuaril uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise;
- Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.
- Üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneeringus määratakse üldised ruumilise arengu visiooni aluseks olevad väärtused, võetakse arvesse rahvastiku arengusuundumusi ja prognoositakse elamualade mahtu, hinnatakse olulisemate ressurside mõju arendustegevusele, kavandatakse maakasutuse muudatusi, järgitakse taristu arengu võimalusi jne;

Detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringualale sobilik maakasutus ning hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala ning selle mõjuala omaste asjaoludega.

3.1. Maakonnaplaneering

Hiiumaa maakonnaplaneeringu¹³ järgi paikneb planeeringuala rohelise võrgustiku koridori alal ja osaliselt Kõrgessaare II klassi väärtuslikul maastikul. Rohevõrgustiku aladel tohib arendada majandustegevust, mis ei ohusta rohelise võrgustiku toimimist ning tagada tuleb looduslike alade osatähtsus 80% ulatuses.

Rohelise võrgustiku aladel kehtivad üldised kasutustingimused ning seadustest ja kaitse-eeskirjadest tulenevad piirangud ja kitsendused. Niitude säilimiseks jätkata nende traditsioonilist majandamist – niitmist, karjatamist, puu- ja põõsasarinde harvendamist, vastunäidustatud on niitude ülesharimine, väetamine ja mürkkemikaalidega pritsimine, samuti metsaistutamine ja niiskuserežiimi muutmine.

¹² Üleriigiline planeering 2030+: <https://www.agri.ee/uleriigiline-planeering#eesti-2030>

¹³ Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65): <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100013>

Väärtuslike maastike registris toodud hinnangute kohaselt leidub Kõrgessaare poolsaarel hulgaliselt kultuuriajalooliselt ja ajalooliselt väärtuslikke objekte ning peamised hinnatavad väärtused paiknevad rannikualadel ning poolsaare kesk- ja põhjaosas (endise Kõrgessaare mõisa, kunstiädivabriku ja sadamaga seotud objektid – viinaköök, Ninametsa mets, mõisapark). Registri hooldussoovituseks on välja toodud, et ranna- ja looniidud ning põllumaad vajaksid jätkuvat majandamist.



Joonis 4: Väljavõte Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaardilt

3.2. Üldplaneering

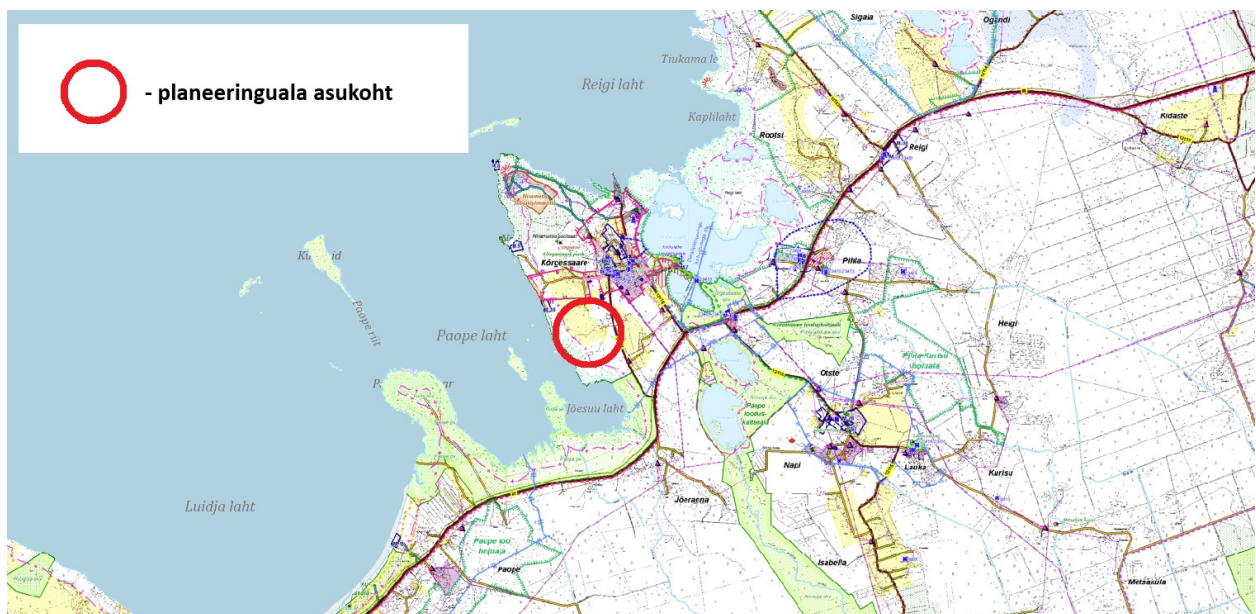
Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine¹⁴ ning Kõrgessaare valla üldplaneering¹⁵ osas, mis ei lähe vastuollu teemaplaneeringuga.

Vastavalt üldplaneeringule paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alas, mille juhtotstarve on osaliselt määramata ja osaliselt määratud elamuehitise reservmaaks.

Üldplaneeringu nõuded, mida on võimalik lähtuvalt planeeringuala asukohast, suuruselt ja maakasutusest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

- 14 Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine. Kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19:
https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/2010_11_11_Korgessaare_TP_Seletuskiri.pdf/0f3a1a0e-8775-4f6a-aa48-4fc58123bf0e
- 15 Kõrgessaare valla üldplaneering. Kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5:
<https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/Korgessaare+YP+seletuskiri.pdf/248c6372-64c8-42da-9ac2-bdaca94a01d0>

- elamumaal, elamuehituse reservmaal ja kompaktse hoonestuse alal on minimaalse ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi suurus minimaalselt 1 ha;
- lähtuvalt eesmärgist tagada rannal hajusam asustus, peab rannani ulatuva krundi miinimumlaius olema 70 m;
- maapealse ehitise kaugus krundipiirist krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi külgedest minimaalselt 20 m;
- muudes piirkondades kui kompaktse hoonestusega aladel ja tiheasustusalal peab elamute või elamugruppide vahekaugus olema 50 m;
- ühepereelamu ning nende juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrguseks on 8,0 m olemasolevast maapinnast;
- rohkem kui kolme krundi teenindamiseks olevale/kavandatud juurdepääsuteele tuleb määrata avalik kasutus;
- nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb ehitamisel ja majandustegevuse arendamisel kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks.



Joonis 5: Väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu põhijooniselt

3.3. Detailplaneeringud

Planeeringualal ja selle mõjualas ei ole koostatud ega kehtivaid detailplaneeringuid.

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumendid käsitletud looduskauni ja mitmete loodusväärtustega rannaäärse piirkonnana, kus on teatud tingimustest kinni pidades võimalik ehitada pereelamuid ning luua kaasaegne elukeskkond.

Piirkonna maakasutust ja arenguvõimalusi planeerides tuleb silmas pidada:

- piirkonda on rajatud juurdepääsuteed ja elektrivõrk. Säätliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on uusi tegevusi planeerides võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut;
- planeeringuala sobib elamuehituspiirkonnaks, sest mõistliku pikkusega jalutuskäigu kaugusel või sõidukiga liigeldes on suur osa vajalikke teenuseid kaasaegse ja kvaliteetse elukorralduse tagamiseks – lasteaiad, raamatukogu, juuksur, kaubandus, kohvik-restoran jne.
- planeeringuala suurus ja paiknemine võimaldavad kaasaegse arhitektuuri kaasabil luua elukeskkonna, mis arvestab ja toob esile piirkonna loodusväärtusi;
- looduskaunis rannaäärne piirkond toob kaasa kõrgendatud huvi piirkonda püstitada nii hooajalise kui aastaringse kasutusega hooneid ning rajatise. Arendustegevusi planeerides tuleb leida tasakaal ehitussoovide ning aastakümnete jooksul välja kujunenud rannaäärse maakasutuse, rannikul puhkevõimaluste ning kogukonna huvides toimivate liikumissuundade ja -teede säilitamise vahel;
- detailplaneeringuga kavandatud tegevusi ellu viies on võimalik arvesse võtta nii üldplaneeringus kui maakonnaplaneeringus toodud väärtuslikele maastikele kui roheline võrgustiku alale esitatud soovitusi ja tingimusi, mis seotud uute hoonete püstitamise ja ehitiste rajamisega.

Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks olevaid materjale, on planeeringu koostamisel eeldatud, et kõik planeeritud tegevused on põhjendatud, võimalikud ning lähtuvad üldistest valla ja maakonna arengusuundadest.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Ruumilise planeerimise peamine ülesanne on leida tasakaal ja leppida kokku konkreetse maa-ala arengu põhimõtetes, et seeläbi tagada demokraatia, pikaajaline vaade ning kestlik areng. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb arvestada looduslikke, majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ning teiste valdkondade vajadusi ja suundumusi.

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette planeeringualale jääva maa-ala jaotamise kuueks eraldiseisvaks krundiks: neli elamumaa sihtotstarbega krunti, millele määratakse ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, üks maatulundusmaa ning üks transpordimaa maaüksus.

Planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatisi, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitis.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud üldisest põhimõttest, et kui tegevuste elluviimisel järgitakse üldplaneeringus, detailplaneeringus ja muudes arengudokumentides toodud põhimõtteid ja nõudeid ehitus-, arendus- ning käitlustegevusele, siis eeldatavalt ei kujuta need olulisi ega pöördumatult negatiivseid mõjusid.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringualasse jäävad maaüksused jaotatakse kuueks krundiks:

- Krunt 1 – pindala 0,38 ha;
- Krunt 2 – pindala 0,28 ha;
- Krunt 3 – pindala 1,0 ha;
- Krunt 4 – pindala 1,0 ha;
- Krunt 5 – pindala 2,59 ha;
- Krunt 6 – pindala 2,35 ha.

Krundi jaotus ja kruntide arv arvestab kehtivast üldplaneeringust tulenevate nõuetega, mille kohaselt peab iga rannani ulatuva krundi laius olema minimaalselt 70 meetrit ning iga elamuehituseks mõeldud krunt peab antud piirkonnas olema vähemalt 1 ha suurune.

Planeeritud krundid on piisava suurusega, et oleks tagatud nõutud tuleohutuskujad naaberkinnistutel paiknevate hoonetega ning võimalus privaatsust võimaldava õueala rajamiseks.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala kruntidele nr 3-6 määratakse üks hoonestusala, mis on suurema pindalaga kui krundile planeeritud hoonete ja rajatiste summaarne ehitisealune pind - see võimaldab planeeringu elluviimisel ning uute hoonete ja rajatiste püstitamisel valida täpsemalt nende asukohti, suurusi ja paigutust arvestades geoloogiliste tingimuste, maastiku, loodusväärtuste ning ehitistega (nt tehnovõrgud, juurdepääsutee, kraavid jne).

Hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb igas suunas krundi piirist minimaalselt 20 meetri kaugusel;
- Tööstuse tee 34 naaberkinnistul paiknevate olemasolevate hoonete ning nendest tuleneva tuleohutuskuja tõttu on Krunt 3 põhjaosas krundi piiri ja hoonestusala vahemaa suurem;
- hoonestusala paiknevad väljaspool üldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndit ja piiranguvööndit;
- hooneid projekteerides ja püstitades on võimalik rakendada üldplaneeringu nõuet, et elamugruppide vahekaugus oleks vähemalt 50 m.

Igale krundile planeeritud hoone peab paiknema täies ulatuses hoonestusala sees. Hoonestusala väljapoole võib ulatuda kuni 1 meetri ulatuses hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne naaberkinnistu hoonestusest tulenevas tuleohutuskujas. Hooneid teenindavad tehnovõrgud- ja rajatised, juurdepääsuteed jms rajatised võivad paikneda väljaspool hoonestusala.

4.3. Krundi ehitusõiguse¹⁶ määramine

Planeeringuga määratakse igale krundile ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe elamut teenindava abihoone püstitamiseks.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed¹⁷

Tabel 6: Krundi kasutamise sihtotstarbed

Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Tähis	Sihtotstarbe osakaal	Sihtotstarbe selgitus
1	Transpordimaa	LT	100%	Tee ja tänava maa

¹⁶ Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega: krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

¹⁷ Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.

2	Maatulundusmaa	MM	100%	Põllu- või metsamaa potentsiaaliga maa
3	Pereelamu maa	EP	100%	Pereelamu maa on ühele perele sobivas suurusel elamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks
4	Pereelamu maa	EP	100%	
5	Pereelamu maa	EP	100%	
6	Pereelamu maa	EP	100%	

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga määratud juhtfunktsiooniga ega ole vastuolus planeeringuala mõjula maakasutusega.

4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste¹⁸ suurim lubatud arv maa-alal

Tabel 7: Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal
1	-	-
2	-	-
3	3	-
4	3	-
5	3	-
6	3	-

Kruntidele määratud hoonete suurim lubatud arv maa-alal lähtub kruntide ja hoonestusalade asukohast, suuruselt, kujust, kehtivatest kitsendustest ning üldplaneeringus toodud elamuehituse põhimõtetest.

Olulise avaliku huviga rajatise planeeringualale ei planeerita.

4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 8: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi täisehituse osakaal hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinnaga hoonete ehitamisel
1	-	-	-
2	-	-	-
3	300 m ²	-	3,0 %

¹⁸ Olulise avaliku huviga rajatis on näiteks staadion, golfiväljak, laululava, motoringrada või muu olulise avaliku huviga rajatis.

4	300 m ²	-	3,0 %
5	400 m ²	-	1,5 %
6	400 m ²	-	1,6 %

Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind lähtub krundi suurusel, kehtivatest kitsendustest, hoonestusala suurusel ja kujust ning planeeringuala lähialal levinud hoonestuspõhimõtetest.

Planeeritud hoonete ehitusmaht ei ole maksimaalse täisehituse korral keskkonnale koormav - lisaks hoonestusele on piisavalt ruumi ka juurdepääsu- ja liikumisteedele, tehnovõrkudele ja -rajatistele ning madal- ja kõrghaljastusele.

4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 9: Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Krundi nr	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus	Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus
1	-	-	-
2	-	-	-
3	8 m (sh abihooned 6 m)	2	+ 11,5 m
4	8 m (sh abihooned 6 m)	2	+ 11,5 m
5	8 m (sh abihooned 6 m)	2	+ 10,5 m
6	8 m (sh abihooned 6 m)	2	+ 10,0 m

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

Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda kaevatakse või tõstetakse niiskuse režiimi tagamiseks ning sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni ±0,5 meetrit.

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

Planeeritud hoonestuse toimimiseks vajalike tehnovõrkudena planeeritakse eelkõige elektrivõrguga ühendamist ning lokaalsete vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamist.

Avalikule teele juurdepääsu võimaliku asukohana planeeritakse uue juurdepääsutee lõigu rajamist üle Pöörde maaüksuse ning esitatakse ettepanek Vahetee ja Putkaste metskond 169 maaüksustel paikneva olemasoleva tee avalikuks kasutamiseks määramiseks.

4.4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuseks vajaliku võrgu välja ehitamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 498424.

*Elektrivarustus lahendatakse AJ Lauri:(Hiiumaa) F1 õhuliini baasil:
- Krunt nr 3 toiteks paigaldada mastikilp õhuliini mastile 4-5;*

- Krunt nr 4 toiteks paigaldada mastikilp mastile 4-6;

- Krunt nr 5 toide näha ette soklil liitumiskilbiga, mis saab toite maakaabliga õhuliini mastilt 4-7;

- Krunt nr 6 elektrivarustuse tagamiseks kasutada olemasolevat liitumispunkti, mis on rajatud krundi kagupiiril.

Elektrivõrgu liitumiskilpe projekteerides ja rajades tuleb arvestada, et kilp paikneks asukohas, kus see on alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist kuni planeeritud hoonestuseni rajatakse krundisisesed maakaablid.

4.4.2 Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustuse tagamiseks rajatakse planeeringualale kaks uut puurkaevu:

- Kruntide 3 ja 4 ühisele piirile rajatakse Krunte 3 ja 4 teenindav puurkaev;
- Kruntide 5 ja 6 ühisele piirile rajatakse Krunte 5 ja 6 teenindav puurkaev.

Mõlema planeeritud puurkaevu veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas ning nende ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusalad, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud erinevad tegevused (nt väetiste ja taimekaitsevahendite kasutamine, ohtlike ainete juhtimine põhjavette või pinnasesse, reoveesette kasutamine, sõnniku laotamine, saasteainete pinnasesse juhtimine jne).

Puurkaevu täpse asukoha valikul peab arvesse võtma, et need paikneks planeeritud kanalisatsioonirajatistest minimaalselt 60 m kaugusel ning maapinna reljeefi järgides ülesvoolu.

Puurkaevude ja planeeritud hoonete vahele rajatakse krundisisesed maa-alused veetrassid, millelt tehakse sobivas kohas väljavõtted ning lisatakse sulgemist võimaldavad maakraanid.

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Planeeringuala kesk- ja põhjaosa on kaitsmata ning ranna ehituskeeluvööndisse jääv ning sellega piirnev lähiala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeeritud hoonestuse kanalisatsioonivarustuse tagamiseks rajatakse Kruntidele 3, 4 ja 6 lokaalsed omapuhastid koos imbalaga. Krunt 5 heitveed kanaliseeritakse Krunt 6 puhastisse.

Puhastite ja hoonete vahele rajatakse maa-alused kanalisatsioonitorustikud. Puhastitega imbala kohale ei ole lubatud istutada taimestikku, mis võib süsteemi rikkuda.

Puhasti tuleb rajada asukohta, kuhu on võimalik hooldus- ja puhastustöödeks läheneda vastava (raske)tehnikaga.

Puhastis töödeldud vett on lubatud hajutatult immutada pinnasesse imbväljaku kaudu või juhtida kraavi järgmistel tingimustel:

- immutada või kraavi juhtida on lubatud kuni 10 m³ ööpäevas;
- peale reovee bioloogilist puhastust peab heitvesi vastama keskkonnaministri määruse¹⁹ nõuetele;
- tegevuste planeerimisel ja elluviimisel tuleb järgida Hiiumaa Vallavolikogu määruse²⁰ nõuetele;
- imbväljak või puhastatud vee kraavi juhtimise asukoht paikneb puurkaevust allavoolu;
- imbväljaku või puhastist tulnud vee kraavi juhtimise asukoha minimaalne kaugus hoonest, teest ja krundi piirist vähemalt 10 m ja vähemalt 50 m puurkaevu hooldusala välispiirist (*st minimaalne vahemaa puurkaevu ja imbala vahel 60 m*).

4.4.4 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Lähim olemasolev avaliku kasutusega tee on planeeringualast ca 100 m kaugusel idas paiknev riigitee 12117 Jõeranna-Kõrgessaare tee. Riigitee 1,15 kilomeetril on olemasolev ristumiskoht, kust algab üle Putkaste metskond 169 ja Vahetee maaüksuste kulgev kohalik tee, mida kasutatakse piirkonna maaüksuste ligipääsuks.

Planeeringualale ligipääsuks ning nõuetekohase tee rajamiseks tuleb Vahetee maaüksusel paiknevale teele rajada uus mahasõit, sealt edasi ca 35 m pikkune teelõik üle Pöörde maaüksuse. Lähtuvalt asjaolust, et olemasolevad teed on heas seisus ning

19 Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/126112024004>

20 Hiiumaa Vallavolikogu 24.01.2019 määrus nr 49 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Hiiumaa vallas”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/402022019025>

olemasolev ja planeeritud liikluskoormus üksikute kruntide teenindamisel on väike, puudub vajadus täiendava juurdepääsutee rajamiseks muust asukohast.

Maa- ja Ruumiamet on 13.05.2024 kirjas nr 6-3/24/5931-2 avaldanud arvamust, et on põhimõtteliselt nõus Pöörde kinnisasjale juurdepääsuservituudi seadmisega Tööstuse tee 30 kinnisasja kasuks, kuid palub kaaluda kavandatava tee avalikult kasutatavaks märkimist. Transpordiamet on oma 28.05.2024 kirjas nr 7.2-2/24/7491-2 esitanud samuti soovitusi, et ligipääsude tagamiseks tuleks kaaluda planeeringualani kulgeva tee avalikuks kasutamiseks määramist. Lähtuvalt eeltoodust ning asjaolust, et piirkonna teid kasutatakse juurdepääsuks mitmele piirkonna kinnistule, esitab detailplaneering ettepaneku, et nii Pöörde, Vahetee kui Putkaste metskond 169 maaüksustel paiknevad kui sinna planeeritud teelõigud määrata avaliku kasutusega teedeks.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile kooskõlastamiseks.

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²¹, majandus- ja taristuministri määrusest „Nõuded ehitusprojektile”²² ning siseministri määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”²³.

Hoonete ehitusel tuleb takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine alale ja hoonetesse.

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded:

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tule- ohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruse-lisus ²⁴
1	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-
3	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8 m	Kuni 2
4	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8 m	Kuni 2
5	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8 m	Kuni 2
6	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8 m	Kuni 2

Lähtuvalt asjaolust, et planeeritud hoonestus Kruntidel 3-6 on I kasutusviisiga ning planeeringuala kruntide hoonestusalade asukoht, kuju ning suurus tagavad erinevatel kinnistutel olevate ja planeeritud hoonete enam kui 40 meetrise vahemaa, millest

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

22 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127122024025>

23 Siseministrimäärus 30.03.2017 nr 17: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

24 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2:

https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

tulenevalt käsitletakse planeeringualale planeeritud ehitiste veevõtukohana lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta²⁵ Kõrgessaare alevikus (endine mõisa viinaköögi tiik, kaugus planeeringualast ca 1,2 km). Kui erinevatel kinnistutel asuvad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned ehitatakse lähemale kui 40 meetrit, tekib veevõtukoha rajamise kohustus. I kasutusviisiga hoonel, välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Kõrgessaare piirkonna vabatahtlik päästekomando paikneb planeeringualast ca 1 km kaugusel ja riiklik päästekomando Kärddlas (kaugus ca 19 km).

Planeeringuala lõunapiiri äärde, Krundile 1 rajatava juurdepääsutee otsa rajatakse minimaalselt 10 m X 10 m suurusega päästetehnikale vajalik manööverala. Kõik olemasolevad ning planeeritud juurdepääsuteed peavad olema minimaalselt 3,5 m laiuse katttega ning ≥ 25 t kandevõimega.

Iga planeeritud hoone eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsiooniga. Kui hoonesse projekteeritakse tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur.

Tuleohutuse tagamiseks võib lisaks ette näha ka muid täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitistes tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks - näiteks automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne.

4.5.2 Energiakasutus

Hoone ja selle osade projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest²⁶ ning pöörata tähelepanu energiatarbimise säästlikkusele.

Planeeringuala hoonete soojavarustus korraldatakse iga hoone puhul lokaalsete lahendustega, soovituslikult kasutada hübriidseid küttesüsteeme taastuvenergiaallikate ja muude integreeritud soojusenergia tehnoloogiate baasil. Kõige energiamahukamad tegevused on üldiselt seotud hoonete ja ruumide kütmise ning jahutamisega.

4.5.3 Loodusvarade kasutus

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada, kõik vajalik tuleb planeeringualale transportida mujalt. Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud ning füüsilised omadused säilitanud materjale.

Lähimad kohalikud loodusvarad, mida saab ehitamisel kasutada, on ehituskruus (kaevandatakse ca 25 km kaugusel Suurepsi karjääris) ning liiv (kaevandatakse ca 12

25 Siseministri 18.02.2021.a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/119012024004>

26 Ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

km kaugusel Puski karjääris). Kohalikku puitmaterjali saab Lauka saeveskist (kaugus ca 6 km).

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

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. 2004. aastal Eesti Geoloogiakeskuse poolt välja antud kaardi²⁷ järgi on Kõrgessaare alevik ja selle lähipiirkond määratud normaalse radooniriskiga alaks, kus võib lokaalselt esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. 2020. aastal uuendatud kaardi²⁸ andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada. Kui siseruumides ületab radoonitase 300 Bq/m³, tuleb võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele²⁹ ning standardile³⁰.

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine³¹

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

4.6.1 Materjalivalik

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

Hoonete katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral eelistada sellist tehnoloogiat, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud või mille kinnituskonstruktsioon on välimuselt ning konstruktiivselt tagasihoidlikum.

4.6.2 Hooned

Peamised arhitektuursed tingimused planeeringuala hoonetele:

- hoonete põhiplaani ja arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on lubatud modernsed lahendused;

²⁷ Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: <https://envir.ee/media/1445/download>

²⁸ Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):
<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

²⁹ Radooniohutu elamu juhendmaterjal: <https://envir.ee/media/3996/download>

³⁰ EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”:
<https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

³¹ Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused võivad näiteks ehitise terviklahenduse raames käsitleda ehitise detaile.

- hoonestusele kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Planeeritud hoonete asukohad tuleb sobitada hoonestusalale nii, et need arvestaks jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks vajaliku ruumiga (nt tehniline teenindamine, päästetööd vms vajadused) ning vaadetega teelt ja rannikult. Hoonestuse asukoht peab arvestama piirkonnas valitsevate looduslike tingimustega (nt niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled jne);
- hoone tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) paigutada selliselt, et need ei rikuks hoonestuse välisilmet.

4.6.3 Piirded, väikevormid

Piirete rajamise soovil arvestada, et piiret ei pea rajama vaid füüsilise ruumi piiramiseks, vaid selle üheks eesmärgiks on ka hoonete esile toomine ning aiakujunduse ja väikevormide rõhutamine.

Piirdeid võib rajada krundi piirile, kuid piirata võib ka vaid osaliselt väiksemat ala (näiteks hoonestuse ümber).

Piirde rajamisel mere äärde tuleb arvestada kallasraja ulatust ja vaba läbipääsu tagamise nõudeid.

Piirdeaedade kõrgus kuni 1,5 m. Ei ole lubatud läbipaistmatud piirded. Soovituslikult valida piirdeaia tüübiks maapiirkonda ja Lääne-Eesti saarestikule omane korendusaed.

Väikevormide vajadus, asukoht ning tehnilised parameetrid lahendatakse planeeringut ellu viies.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringuala ligipääsuks kasutatakse osaliselt olemasolevat kahe-suunalist teed, mis kulgeb üle Vahetee ning Putkaste metskond 169 maaüksuste, uus teelõik tuleb rajada planeeringualaga piirnevale Pöörde maaüksusele.

Planeeringuala kruntide ligipääsuks rajatakse ca 320 m pikkune juurdepääsutee Krundile 1, millele rajatakse mahasõidud ja juurdepääsulõigud igale krundile.

Kõik olemasolevad ja planeeritavad teelõigud on kahe-suunalised ja peavad nõuete täitmiseks kogu ulatuses olema minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ja piisava kandevõimega, et aastaringselt kanda lisaks sõiduautodele ka pääste- ja rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne). Teedelt mahasõitude pöörderaadiused peavad tagama ka rasketehnika ligipääsu ning ristumisalal tuleb mõlemas suunas tagada nähtavusala, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi - vajadusel tuleb nähtavusalale jääv piirdeaed, puu, võsa vms eemaldada.

Elamukrundi omanike ja külastajate sõidukite parkimine tuleb korraldada täies ulatuses planeeringuala piires - minimaalselt tuleb igale krundile rajada kaks parkimiskohta³².

³² Ühe parkimiskoha minimaalsed mõõdud – 2,5 m X 5 m

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringu põhilahendus arvestab, et planeeringut ellu viies ning ehitustööde lõppedes koondub peamine tegevus planeeringuala kruntide hoonestusaladele ja nende ümbrusesse. Samas tuleb arvestada ka sellega, et haljastus- ja heakorra põhimõtteid rakendatakse ka kruntide nendes osades, kuhu hooneid ei püstitata ning aktiivne tegevus ei ulatu.

Looduskaitseseaduse § 55 lg 8 kohaselt on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kavandatavad hoonestusalad kattuvad küll osaliselt III kaitsekategooria taimeliikide elupaikadega, kuid planeeritud ehitustegevust on võimalik teostada asukohas, kus taimi ei kasva või hävinevad üksikud taimed sellises ulatuses, mis ei ohusta taimeliikide säilimist selles elupaigas, kuna nende liikide levikuala on piirkonnas oluliselt laiem.

Ranna ehituskeeluvööndisse jääva poolloodusliku kooslusega rannaniidu kahjustamine, sh sellele ehitamine või muul moel kahjustamine, ei ole lubatud. Poollooduslikud kooslused on pikaajalise inimtegevuse mõjul kujunenud loodusliku elustiku kooslustega alad, mida on kestvalt niidetud või karjatatud ning millega tuleb ka perspektiivselt jätkata, et tagada neile aladele omase taimestiku ja liigikoosseisu säilimine ning takistada metsastumine ja pilliroo kasv.

Hoonete ümbrus tuleb peale ehitusperioodi lõppu heakorrastada ja haljastada, rajada muruplatsid ja sillutatud alad, istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid puid ning põõsaid. Hoonete lähiümbruse haljastamisel ja muru külvamisel arvestada, et piirkonna loodusväärtuste kohaselt sobib pigem harvemini niidetav ja kasvult kõrgem muru. Haljasalade külvamisel ei tohi kasutada piirkonna looduskooslustele mitteomaseid seemneid ning taime- ega putukamürke, mis võiksid mõjutada piirkonnale iseloomulikke elustikke, veekeskkonda ja põhjavett.

Planeeringualale jääva metsamaa hooldamisel ja majandamisel tuleb järgida Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu nõuet, mille kohaselt tuleb kõrghaljastusega kaetud kruntidele eluhoonete projekteerimisel säilitada 70% kõrghaljastust, ning Looduskaitseseaduse § 37 toodud nõuet, mille kohaselt on ranna piiranguvööndisse jäävates metsades lageraie keelatud. Vajadusel on lubatud teostada planeeringualale jääva puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused. Puude raiel tuleb arvestada, et säiliks säilitatavate puude juurestik ja võra ning samas oleks tagatud hoonestuse insulatsioonitingimused. Kui hoonestusalale või selle ümbrusesse istutatakse tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest kaitseks uusi puid, ei tohi need paikneda hoonetele lähemal kui 3 m.

Piirkondlik sademeveesüsteem puudub ning selle rajamine ei ole hajaasustuses ka majanduslikult mõistlik. Hoonestuse paiknemiskõrgus tuleb valida selliselt, et oleks võimalik vihmaveed pinnase kalletega juhtida hoonest eemale. Hoonete katustelt ning kõvakatttega aladelt kogutud sadeveed tuleb lokaalselt immutada. Uute kraavide rajamist ei planeerita, et seeläbi mitte mõjutada piirneva rannaniidu niiskusrežiimi.

Krundisestest parkimiskohtade ja liikumisteede rajamisel eelistada kattena kruusa, killustikku, suurema vuugiga kiviplaate, murukivi vms lahendusi, mis võimaldavad pinnaveel imbuda.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale³³. Iga krundi omanikul on kohustus ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga ning jäätmevedajaga tuleb sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu;
- erinevad jäätmeliigid (*nt olmejäätmed, pakendijäätmed, ehitusjäätmed*) tuleb krundil kohapeal sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse, anda üle jäätmevedajale või toimetada Hiiumaa jäätmejaama (*Ristivälja küla, Käina*).

4.9. Tegevused ranna või kalda veekaitse-, ehitus- ja piiranguvööndis

Veekogude ranna ja kalda kaitseks on õigusaktidega kehtestatud inimtegevust suunavate vöönditena piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndid. Nende vööndite eesmärk on tagada rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilimine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning rannal ja kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Korduva üleujutusega ala piiriks mererannal on Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud veekogu veepiir.

Vööndite ulatused³⁴ planeeringualal:

- ranna veekaitsevöönd³⁵ – 20 meetrit;
- ranna piiranguvöönd – 200 meetrit;
- ranna ehituskeeluvöönd – 200 meetrit.

Ranna piiranguvööndis³⁶ asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Arvestades maa-ala senist ja planeeritud maakasutust on kõige enam kohaldatav piiranguvööndis tegutsemise piirang mootorsõidukiga sõitmise keeld väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmise keeld (*välja arvatud kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks*).

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene Looduskaitseseaduse § 38 lõikes 4 toodud erandite korral.

33 Hiiumaa Vallavolikogu 21.03.2024 määrus nr 61 „Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskiri”:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/428032024006>

34 Vööndite arvestuse aluseks on veekogu veepiir

35 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024018>

36 Ranna piiranguvööndis keelatud tegevused on loetletud Looduskaitseseaduse § 37

Tegevuste planeerimisel arvestatakse ranna kaitse eesmäärke:

- **Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine**

Planeeringuala tegevus ei ulatu rannani ega seal paiknevate kaitstavate looduskooslusteni. Eeldatavalt ei ohusta peamiselt kruntide hoonestusaladele planeeritud ehitustegevus rannal asuvate looduskoosluste säilimist.

- **Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Aktiivne tegevus on kavandatud planeeringualale määratud hoonestusaladele ja nende lähipiirkonda, mis jääb väljapoole ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndit. Elamute ning nende abihoonete kasutusest tulenev inimkoormus, sh tallamiskoormus ei kahjusta eeldatavalt planeeringuala ega selle mõjuala looduskeskkonda. Planeeritud tehnorajatised ei ulatu rannani ega ranna veekaitsevööndisse. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis otseselt ohustaksid piirkonna põhjavett. Ajutiselt võib hoonete ja rajatiste ehitusperioodil tõusta müra seoses ehitusmasinate kasutamisega. Planeeringulahenduse elluviimine, millega lisandub piirkonda neli hoonestatud krunti, ei suurenda oluliselt piirkonna asustust ega inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju.

- **Ranna eripära arvestava asustuse suunamine**

Planeeringuala paikneb hajaasustuses ning planeeringualal ega selle mõjualas ei ole välja kujunenud kindlat ehitusjoont ega hoonestustihedust, mida saaks tegevuste planeerimisel aluseks võtta.

Planeeringualale ja selle mõjualasse on varasemalt rajatud juurdepääsuteed ning tehnovõrgud, mida saab planeeringut ellu viies kasutada.

Kui võtta arvesse, et üldplaneering on planeeringualale perspektiivse ehitustegevuse ette näinud ning planeeritud tegevusi ellu viies järgitakse üldiseid nõudeid nii kruntide suurusele, hoonestuse paigutusele, kõrghaljastuse säilimisele jms asjaoludele, on lähtutud teadmistest, et planeeritud asustus arvestab ranna eripäradega.

- **Rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

Planeeringuala mõjualasse jääval rannaribal kehtib Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 kohane 10 m laiune kallasrada, mida on igaühel õigus kasutada. Sama seaduse kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Üldlevinud praktika kohaselt tagatakse avalik juurdepääs kallasrajale mõistlike vahemaade tagant nende maaüksuste kaudu, mis piirnevad lautrikohtadega. Lähtuvalt asjaolust, et kehtiva üldplaneeringuga on tagatud ligipääs ca 600 m planeeringualast põhja pool paikneva Nõmmerga lautrikohani, siis ei määrata detailplaneeringuga kallasrajale avalikku juurdepääsu läbi planeeringuala.

4.10. Kuja³⁷, tehnovõrgu ja -rajalise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et säilivad kõik enne detailplaneeringu koostamist määratud kitsendused: rannajoonest arvestatav kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd. Lähtuvalt planeeritud ehitustegevusest arvestatakse uute kitsenduste vajaduse määramisega:

- alajaamast kuni iga krundi liitumiskilbini kulgeva elektri maakaabelliini kaitsevöönd – 1 meetrit äärmisest kaablist;
- maa-aluse veetorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- maa-aluse vabavoolse kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd - 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- puurkaevu hooldusala – 10 m;
- maa-aluse omapuhasti kuja – 5 m;
- kanalisatsiooni imbala kuja hoonest – 10 meetrit;
- kanalisatsiooni imbala kuja, mille ulatuses ei tohi paikneda puurkaev ega selle hooldusala – 50 m.

4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine kuulub detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu³⁸.

Planeeringuala paikneb hajaasustatud piirkonnas, mis ühest küljest suurendab privaatsust ja loob sellega kaasneva turvatunde. Teisalt võimaldab eraldatus ka varjatud tegevusi, mis võivad turvatunnet kõigutada eriti juhtudel, mil kõik planeeritud tegevused ei ole veel ellu viidud ning planeeritud hoonestus ei ole alalises kasutuses.

Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja muid tingimusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi ligipääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusid;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonete vahel on hea vaadeldavus;

³⁷ Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaa

³⁸ Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”: <https://www.evs.ee/et/evs-809-1-2002>

-
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
 - krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
 - hoone ukSED on alati suletud, välisustel on turvalukud;
 - hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine lähipiirkonna teiste elanikega, et toimiks parimas mõttes n-ö naabrivalve süsteem.

4.12. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb ehitiste rajamise perioodil. Kaasnevad mõjud on valdavalt lokaalse iseloomuga ning ajutised.

Üldised määrangud müra-, vibratsioon-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste tagamiseks:

- peamine müra ja vibratsioon tekivad ehitustööde perioodil ehitusmaterjalide transportimisel ja ehitusmehhanismide kasutamisel. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikkaid töid ei teostataks kella 21 ja 09 vahel ega nädalavahetustel;
- hoonete kasutusperioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine. Mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;
- planeeringuala mõjuala teed on väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski;
- planeeritud hoonestusalad on piisavalt suured, et paigutada planeeritud hooned selliselt, et need ei tekitaks teineteisele varje. Eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojektiis;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

- Võttes arvesse kehtivas üldplaneeringus toodud põhimõtet, mille kohaselt määratakse avalik kasutus teedele, mida kasutab juurdepääsuks enam kui kolm krunti, märgib detailplaneering vajadust Vahetee ja Putkaste metskond 169 maaüksustel paikneva olemasoleva tee avalikult kasutatavaks määramiseks;
- võttes arvesse kehtivas üldplaneeringus toodud põhimõtet, mille kohaselt määratakse avalik kasutus teedele, mida kasutab juurdepääsuks enam kui kolm krunti, ning võttes arvesse Maa- ja Ruumiameti 13.05.2024 kirjas nr 6-3/24/5931-2 avaldatud arvamust, märgib detailplaneering vajadust Pöörde maaüksusele planeeritud juurdepääsutee avalikult kasutatavaks määramiseks.
- Planeeringu elluviimisel nähakse ette Krundile 1 planeeritud tee rajamine, kasutamine ja hooldamine lahendada kas servituutidega või teed kasutavate kinnistute omanike kaasomandina. Vastavalt koostamisel oleva Hiiumaa valla üldplaneeringu seletuskirjale on uute arenduste realiseerimiseks vajalike avalikult kasutatavate teede väljaehitamine arendaja kohustus ning valminud tee hoolduskohustus antakse üle kohalikule omavalitsusele.

4.14. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Taoliste ehitiste vajaduse, asukoha või muude detailide määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur ning need projekteeritakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldiseisva projektiga.

Kõik projekteeritavad rajatised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega ja paiknema väljaspool ranna ehituskeeluvööndit ning naaberkinnistute hoonete tuleohutuskuju.

Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis.