

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

Tellija: **HIUMAA VALLAVALITSUS**  
Registrikood: 77000424  
Keskväljak 5a, Kärkla linn,  
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413  
Huvitatud isik: **ATV TRANSPORDI AS**  
Esindaja: Oliver Tatar, juhatuse liige

Töö nr. 24 - 02

Detailplaneeringu algatamise otsus:  
15. juuni 2023. a. nr. 136  
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:  
..... 2024. a. nr. ....  
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:  
..... 2024. a. nr. ....

## IDA-PUNKT KINNISTU DETAILPLANEERING

Klana küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Ida-Punkt maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets  
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärkla, juuni 2024. a.

# KÖITE KOOSEIS

## 1. SELETUSKIRI

1.1	Planeeringu koostamise alused .....	4
1.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeeringutele .....	4
1.3	Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	8
1.4	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs .....	8
1.5	Planeeringuettepanek .....	11
1.6	Tehnovõrkude lahendus .....	15
1.7	Keskkonnatingimused .....	19
1.8	Muinsuskaitse eritingimused .....	20
1.9	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	21
1.10	Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	21

## 2. JOONISED

2.1	Asendijoonis .....	M 1 : 10 000	24
2.2	Tugijoonis .....	M 1 : 1000	25
2.3	Kruntimise joonis .....	M 1 : 2000	26
2.4	Põhijoonis .....	M 1 : 1000	27
2.5	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis .....	M 1 : 10 000	28

## 3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast .....	30
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon .....	33
3.3	Hiiumaa Vallavolikogu otsus 15. juuni 2023. a. nr. 136 „Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“ .....	34
	Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ juurde. ....	36
	Lisa 1 „Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.“ .....	39
	Lisa 2 „Eelhinnang Hiiumaa vallas Kalana külas Ida-Punkt maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“ .....	44
3.4	Muinsuskaitseameti kiri 03. mai 2023. a. nr. 5.1-1 7.5/804-1 „Muinsuskaitseameti seisukoht detailplaneeringu algatamise kohta.“ .....	53
3.5	Transpordiameti kiri 22. mai 2023. a. nr. 7.2-1/23/9653-2 „Seisukohtade väljastamine Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.“ .....	54
3.6	Keskkonnaameti kiri 23. mai 2023. a. nr. 6-5/23/8706-2 „Seisukoht Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“ .....	57
3.7	Hiiumaa Vallavalitsuse kodulehe „Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ väljavõte 22. juuni 2023. a. ....	60
3.8	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse teatis 26. juuni 2023. a. nr. 8-3/252 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine (Ida-Punkt kinnistu detailplaneering).“ .....	61
3.9	Ajalehe „Hiiumaa Leht“ väljavõte 30. juuni 2023. a. ....	62
3.10	Ajalehe „Hiiumaa Teataja“ Juuli 2023 nr 64 väljavõte 30. juuni 2023. a. ....	63
3.11	Hiiumaa Vallavalitsuse kodulehe „Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek“ väljavõte 04. märts 2024. a. ....	64
3.12	Transpordiameti e-kiri 05. märts 2024. a. nr. 7.2-1/24/9653-4 „Ida-Punkt kinnistu detailplaneering.“ .....	65
3.13	Ajalehe „Hiiumaa Leht“ väljavõte 05. märts 2024. a. ....	66

3.14	Päästeameti kiri 15. märts 2024. a. nr. 7.2-3.4/1240-2 „Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalikustamine.“ .....	67
3.15	Elektrilevi OÜ 15. märts 2024. a. „Tehnilised tingimused 469256.“ .....	68
3.16	Ajalehe „Hiiumaa Teataja“ Aprill 2024 nr 72 väljavõte 21. märts 2024. a. ....	70
3.17	Keskonnaameti kiri 08. aprill 2024. a. nr. 6-2/24/4277-2 „Arvamus Ida-Punkt maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendusele.“ .....	71
3.18	Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri 12. aprill 2024. a. nr. 1.4-3/1211-1 „Koostöötegijate ja kaasatavate määramine ning seisukoht Ida-Punkti kinnistu detailplaneeringu eelnõu kohta.“ .....	73
3.19	„Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll“ 07. mai 2024. a. ....	77
3.20	„Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalikust arutelust osavõtjate registreerimisleht“ 07.05.2024 .	78
3.21	Keskonnaameti kiri 08. mai 2024. a. nr. 6-2/24/4277-4 „Ida-Punkt maaüksuse detailplaneeringu 4. eskiisplaani kooskõlastamine.“ .....	71

#### **4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGU-LAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI**

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info .....	72
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina .....	72

#### **5. KOOSKÕLASTUSED**

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri .....	74
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel .....	75

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hiiumaa Vallavolikogu otsus 15. juuni 2023. a. nr. 136 „Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning Lisa 1 „Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad“ ja Lisa 2 „Eelhinnang Hiiumaa vallas Kalana külas Ida-Punkt maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on ATV Transpordi AS (esindaja Oliver Tatar).

Planeeringualal kehtib osaliselt Kõrgessaare Vallavalitsuse 01. oktoober 2009. a. korraldusega nr. 287 kehtestatud „Lõuna-Ristnanina piirkonna puhkemajanduslik tsoneering“ teemaplaneering. Kehtiva teemaplaneeringu järgselt on lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest ja piirangutest loodud perspektiivne maakasutuse lahendus, mis rahuldaks piirkonda külastavate puhkajate vajadusi, säästes sealjuures loodus- kultuurilist miljööd. Tsoneeringuga on lahendatud teedevõrk ja parkimine; puhkealad ja neid teenindavad hooned; juurdepääsud kallasrajale ning mälestistele.

#### 1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehitusseadustik<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Looduskaitse seadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 10. mai 2004. a.).
5. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
6. Veeseadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. oktoober 2019. a.).
7. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
8. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5).
9. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr. 9).
10. „Lõuna-Ristnanina piirkonna puhkemajanduslik tsoneering“ teemaplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavalitsuse 01. oktoober 2009. a. korraldus nr. 287).
11. „Kalana küla Ristna maaüksuse detailplaneering“ (Hiiumaa Vallavolikogu 16. veebruar 2023. a. otsus nr. 101).
12. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 15. juuni 2023. a. nr. 136 „Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“  
Lisa 1 „Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.“  
Lisa 2 „Eelhinnang Hiiumaa vallas Kalana külas Ida-Punkt maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
13. Muinsuskaitseameti kiri 03. mai 2023. a. nr. 5.1-1 7.5/804-1 „Muinsuskaitseameti seisukoht detailplaneeringu algatamise kohta.“
14. Transpordiameti kiri 22. mai 2023. a. nr. 7.2-1/23/9653-2 „Seisukohtade väljastamine Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.“
15. Keskkonnaameti kiri 23. mai 2023. a. nr. 6-5/23/8706-2 „Seisukoht Ida-Punkt kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
16. Geodeesia AP AS poolt 15. november 1999. a. koostatud "Ristna endine sõjaväeosa Kõrgessaare vald, Hiiumaa" Ristna sõjaväeosa maa-ala plaani M 1 : 1000, töö nr. TJ 084-1.
17. Hadwest OÜ poolt 27. juuli 2023. a. koostatud "Ida-Punkt kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1 : 1000, töö nr. T-23-340.
18. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

### 1.2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUTELE

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Hiiu maakonnaplaneering 2030+, Kõrgessaare valla üldplaneering ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja looduskeskkonna väärtused).

Maakonnaplaneering näeb ette kogu Hiiumaa turismipotentsiaali maksimaalset kasutamist, sh. loodus- ja mereturismi arendamist. Vajalik on puhkealade ja turismiobjektide kasutuse planeerimine (erinevat tüüpi teed, rajad, parklad, telkimis- ja lõkkekohad, viitade süsteem jms) ja suunamine nii planeeringute kui projektide kaudu. Metsi ja randu peetakse turismi ja puhkemajanduse seisukohalt väga olulisteks aladeks.

Ühe oluliste puhkealana on maakonnaplaneeringus määratud Ristna rand ja rannikumetsad.

See on piirkond, mis on looduslikult sobivad puhkeotstarbeks ning mida arvestatav hulk inimesi (nii kohalikke kui turiste) kasutab puhkamiseks, taastumiseks, liikumisharrastusteks jne. Puhkajate rohkus suvel antud kohtades eeldab läbimõeldud infrastruktuuri, regulaarset hooldust ja puhkerajatiste planeerimist.

Puhkealade arengu põhimõtted ja kasutustingimused:

- Juhul kui puhkemajandus konkureerib metsamajandusega, arvestada metsade majandamisel puhkeala kasutamise vajadustega.
- Puhkealade kasutuse planeerimisel ja vajaliku taristu rajamisel arvestada mõjudega kaitstavale alale ja Natura alale ning nende kaitse-eesmärkidele, alal levivatele kooslustele (Natura elupaikadele) ja kaitstavatele liikidele, samuti naabruses paiknevatele inimpeglilele kaitstavatele linnuliikidele.

Hiiumaa muinsuskaitseobjektide nimekiri on leitav kultuurimälestiste riiklikust registrist. Muinsuskaitsealasid, mis on planeerimisseaduse kohaselt maakonnaplaneeringu objektideks, Hiiumaal ei esine.

Piirkondades, kus arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on suur, eelkõige traditsiooniline ajaloolise asustusstruktuuriga maastik ja sadamad, tuleb arvestada mälestistele sobiliku keskkonna säilitamisega.

Lisaks kaitsealustele objektidele tuleb planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel arvestada ka teiste kultuuriväärtuslike objektidega nagu XX sajandi arhitektuur, pärandkultuuriobjektid, maa-arhitektuur jne, et säilitada Hiiumaa identiteediväärtust ning toetada kohalikku turismi.

Kaitstavad loodusobjektid vastavalt looduskaitseadusele on kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Info kaitstavate loodusobjektide kohta on leitav keskkonnaregistri andmebaasist. Planeeringute koostamisel tuleb kasutada ajakohastatud andmeid. Igal kaitsealal peab olema kaitse-eeskiri ja kaitsekorralduskava, hoiualal kaitsekorralduskava.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala „Ristna-Ohami” I klassi väärtuslikule maastikule, aga ei paikne rohevõrgustiku alal. Planeeringualal ja sellega piirneval maa-alal asuvad II Maailmasõjast ja nõukogude perioodist pärit kaitserajatiste ja hoonetega kultuurimälestised.

Allpool tuuakse ära väärtuslikele maastikele seatud üldised kasutustingimused, täpsemalt on need „Ristna-Ohami” I klassi väärtusliku maastiku kohta eraldi ära toodud peatükis 1.6.

Üldised väärtuslike maastike arengu põhimõtted ja kasutustingimused, millega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada:

- Vajadusel täpsustada väärtuslike maastike piire ning kaitse- ja kasutustingimusi;
- Piiritleda miljööväärtuslikud alad;
- Koostada maastikuanalüüs. Omavalitsusel on õigus ehitiste kavandamisel väärtuslikele maastikele nõuda maastikuanalüüsi.
- Säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Säilitada põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid sh vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- Säilitada väärtuslikke looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- Sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- Sobitada uusi hooned, rajatisi ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks;
- Vältida elamuehitust rannaniitudel, vanades litemetsades jt. suure loodusliku väärtusega aladel, kuhu traditsiooniliselt pole veel elamuid rajatud;
- Korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks.

Konfliktid alad maakasutuse osas võivad olla alad, kus ehitustegevus konkureerib looduskaitsealade või maastikuliste väärtustega. Reeglina on tegemist atraktiivsete rannaäärsete aladega, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada eelpool loetletud kasutustingimusega ning soovitud tegevustega.

Planeeringuala jääb osaliselt kehtiva teemaplaneeringu alale, millega on kavandatud piirkonna loodus- ja puhkealade maakasutus. Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala

piires lahendatavate teemadega. Säilitades planeeringuala keskosast kuni ranna-alani olemasoleva olukorra, kavandades uue hoonestuse metsa serva või metsamaale võimaldab tagada traditsioonilise avatud maastikupildi säilimise ja säilitada nii kooslused kui maastikulised väikevormid. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu järgselt on Ristna Põhja- ja Lõunanina vaheline liivane rand on vallavalitsuse arengukavades perspektiivne puhke- ja aktiivse veespordi ala. Üldkasutatava ranna läheduses on vajalik maa-ala teenindava ja infrastruktuuri rajamiseks. Puhkajate peaks olema võimalus üürida korrastatud laagripaiku või telkimiskohti. Kogu alal on vajalik senine metsik loodust laastav turism saada valla-valitsuse ja turismiga tegeleva ettevõtluse kontrolli alla. Majandustegevus, mis antud piirkonnas on põhiliselt orienteeritud turismile, puhke-majandusele ja teenindusele, peab lähtuma piirkonna looduslikest võlustest ja geograafilisest asendist.

Ristna metsad vajavad korrastamist. Väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu järgselt on Kõrgessaare valla eesmärk suurendada elamufondis ühepere-elamute osakaalu. Üldplaneeringuga on elamualade suurendamise võimaldamiseks märgitud kaardile elamuehituse reservmaa. Nende alade määramisel on arvestatud juba olemasolevate elamupiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning kommertsteeninduslike asutuste paiknemise ja kättesaadavusega.

Kohtades, kus see on võimalik soovitatakse majadegruppide omavahe-liseks vaheliseks kauguseks tagada 100 m.

Lubatud eramaja kõrgus Kõrgessaare vallas on 8 m. Kõrgemaid eramuid võib teha ainult detailplaneeringu alusel.

Samuti tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse muuta käesoleva planeeringuga sätestatud juhtfunktsiooni eesmärgiga võtta kasutusele täiendavaid elamualasid. Tööstusettevõtete maa, haljasalade maa või ärimaa kasutuselevõtt elamumaana on lubatud ainult detailplaneeringu alusel. Maatulundusmaale võib rajada kuni 2 elamut 1 maaüksuse kohta. Kui soovitakse rajada ühele maatulundusmaa tükile enam kui 2 elamut, tootmis- või äriotstarbelisi rajatisi tuleb koostada detailplaneering.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu koondkaardi kohaselt on perspektiivne maakasutuse juhtfunktsiooni määratud planeeringualal ärimaa.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu osaliseks muutmiseks, sooviga määrata kolme krundi maa-ala osas äri- ja teenindusettevõtete maa-ala juhtotstarbe asemele elamu maa-ala juhtotstarbe.

Üldplaneeringu kohaselt on elamuehituse põhimõtete täiendamine ja täpsustatud nõuded elamute ehitamiseks:

- Üldplaneeringu kohaselt peavad kõik uued kavandatavad elamud (sh. suvilad vms. hooajalise kasutusega elamud) peavad Kõrgessaare vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtinud detailplaneeringuga või katastri järgi määratud maatulundusmaal (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala).
- Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele eluhoonete projekteerimisel tuleb edaspidi tagada vähemalt 70% ulatuses krundi või maaüksuse pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.
- Kõigi uute elamualade siseste teede kruntide miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.
- Detailplaneeringu järgsete rohkem kui 3 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud), veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid ja tuletõrjevõõtu kohad.

Minimaalsed ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suurused on edaspidi määratud teemaplaneeringuga järgnevalt:

- olemasolevatel tiheasustusaladel ja Lauka külas minimaalselt 2 500 m<sup>2</sup>;
- Üldplaneeringu koondkaardil oleval elamumaal ja elamuehituse reservmaal ja kompaktsel hoonestuse alal minimaalselt 1 ha;
- kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering sätestab ehitamise kaugust krundile järgmiselt:

- maapealse ehitise kaugus krundipiirist kompaktsel hoonestusega alal on minimaalselt 5 m;
- maapealse ehitise kaugus krundipiirist muudel juhtudel on krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m.

Soovituslik majagruppide vahekaugus ja kohustuslik kahe maja miinimumkaugus. Käesoleva teemaplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut ja seatakse täiendavalt kohustuslik elamute vahekaugus järgmiselt:

- kompaktsel hoonestusega aladel ja tiheasustusalal asuvatel elamutel peab vahekaugus olema 20 m;
- muudel juhtudel peab elamute või elamugruppide vahekaugus olema 50 m.

Hajaasustuses on vähemalt viie elamuga majagrupi kohustuslik minimaalne vahe teiste majagruppidega 100 m.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering määrab ühepereelamu, kaksikelamu, ridamaja ja suvila ning nende juurde kuuluvate kõrvalhoonete maksimumkõrguseks Kõrgessaare vallas 8,0 m olemasolevast maapinnast, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti. Paadikuuri ehituskõrguseks võib olla maksimaalselt 6,0 m olemasolevast maapinnast.

Puhkehoonete rajamisel rakendatakse edaspidi Kõrgessaare valla üldplaneeringus toodud nõudeid ärihoonele:

- Juurdepääsuteede lahendamine nii planeeringu ala sees kui ka väljaspool seda;
- Anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele seoses kavanda-tava tööstuse ja seda teenindava transpordi jms eripäraga;
- Uute ärihoonete rajamine planeeringualal võib toimuda ilma detailplaneeringuta, kui hoone on väiksema üldpindalaga kui 200 m<sup>2</sup> ja selle juurde ei vajata lähtudes normidest rohkem kui 5 parkimiskohta. Suuremate ärihoonete (kaubakeskused, büroohooned, autoremonditöökojad vms) projekteerimise aluseks tuleb koostada detailplaneering;
- Võimaluse ja sobivuse korral tuleks eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, plekk ja metall). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (puidu või kivi imitatsiooniga plastvoodrid, puidu-imitatsiooniga plastaknad, kivi-imitatsiooniga plekk-katus jms).
- Puihoonetel ei ole soovitatav kasutada plastaknaid. See rikub hoone niiskusrežiimi ja tekitab haige maja sündroomi. Plastaknaid on soovitatav puihoonel kasutada sundventilatsiooni olemasolul.

Ajutise ehitise püstitamisel peab arvestama sobivust looduskeskkonnaga ja vältima selle kahjustumist või saastamist. Ajutisi ehitisi võib rajada ainult kirjaliku nõusoleku või ehitusloa alusel.

Kõrgessaare valla teemaplaneering seab järgmised säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused:

- detailplaneeringu järgse enam kui 3 krundiga elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, puurkaev(ud), vee- ja kanalisatsioonitrassid ja/või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid ning liinid ja tuletõrje veevõtu kohad;
- hoonestusalade ja neid teenindava infrastruktuuri rajamisel ning põllu- ja metsamaade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine;
- äri- ja puhkemaade ning hoonete kavandamisel tuleb täita teemaplaneeringu ptk 2.1.3 seatud tingimusi, riigikaitse- ja tootmishoonete ning –rajatiste kavandamisel tuleb täita teemaplaneeringu ptk 2.1.4 seatud tingimusi, et tagada ohutu ja elamisväärne keskkond vallaelanike jaoks;
- valgel alal on lubatud metsa- või põllumajandusmaa sihtotstarbega maaüksused või elamumaa hajaasustus viisil. Seal on elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus piiratud ja sätestatud ptk 2.1.2.2;
- elamute eraldamiseks tootmis- ja tööstusaladest ning elava liiklusega teedest tuleb tagada rohelised puhvervööndid;
- kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine;
- planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehnilike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Selle tagamiseks tuleb hoonestuse rajamisel kõrghaljastuse või väärtusliku haljastuse naabruses (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel. Kui kõrghaljastusega alale plaanitakse alla 1 ha suurusid krunte tuleb detailplaneeringu käigus läbi viia haljastuse hinnangu koostamine;
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada nii detailplaneeringute, kui ka ehitusprojektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigutamisel hoonetesse;
- teedevõrgu loomisel peab kasutama võimalikult suures ulatuses olemasolevaid teid. Väärustiku maastikuga aladel tuleb vältida olemasolevate teede õgvendamist;
- liiklusohutuse ja kommunikatsioonide paigaldamise tagamiseks peab elamuala sisese teekrundi miinimum laius olema vähemalt 10 m;
- suuremate avalike või äri ja tööstusobjekte teenindavate parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid;

- hajaasustuses on lubatud imbväljaku või filterväljaku rajamine elamute kanaliseerimiseks, kui elamukrundi või elamuga maaüksuse suurus on üle 1 ha ning tavapärase põhjavee tase on vähemalt 1,2 m sügavusel maapinnast ja põhjavesi on kaitstud;
- ühepereelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust. Maakütte kollektorite paigaldamisel kasutada säilitatava loodusega alal väikseid ehitusmasinaid (paigaldussügavus ca 80-100 cm). Maaküte mahutada torustiku paigaldamise skeemide koostamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumпасid/seadmeid;
- alla 2,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga;
- kallasraja ulatuses ei ole lubatud reeglina rajada piirdeid. Mere ääres ei tohi piire merele paikneda lähemal kui 50 m tavapärasest veepiirist. Erandina on rannal lubatud piirata sadamate territooriumi, kuid sellisel juhul tuleb tagada kallasrajal liikujate suunamine ümber sadama kinnise ala ja karjamaasid, kuid sellisel juhul tuleb tagada kallasrajal liikujale võimalus piirde ületamiseks (nt puidust trepi abil) või piirdest läbipääsuks (avatav ja suletav värav karjamaas);
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Oluline on jäätmemajanduse organiseerimine matkaradade ääres, rannas, ujumiskohtades jt avalikult käidavates paikades, et prügi ei satuks loodusesse.

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala segahoonestusega alal ja Ristna-Ohami väärtuslikul maastikul.

Nimetatud tingimustega on arvestatud ka käesolevas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

### 1.3 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kõrgessaare Vallavolikogu kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringut, muutes ärimaa juhtotstarvet elamumaaks ja anda ehitusõigus alla 2 ha suurusele krundile. Planeeringuala asub Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr. 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Ida-Punkt maaüksus juhtotstarbalt ärimaal ning detailplaneeringu kohustusega alal, kinnistul paikneb kultuurmälestis ja piirneb kaitstava alaga.

Maa-ala juhtotstarve muutmine on põhjendatud, sest Kõpu poolsaarel on nõudlus elamukruntide järele ning maa-ala on hajusalt paiknevateks elamuehitiseks sobilik, ala arendamisel saab osaliselt ära kasutada olemasolevaid teid ning varasemalt planeeritud tehnovõrkude koridore. Planeeringualal ärimaa asemele elamumaa planeerimine loob eelduse, et detailplaneeringu realiseerudes on elamumaa mõju väiksem ning maa-ala maakasutuse intensiivsus väiksem. Maaüksuse osaline kasutuselevõtt elamumaana ei riku Kalana küla miljööd ja aitab kaasa piirkonna arengule ja elanike kasvule ning lagunenud teede korrastamisele. Samuti aitab püsielanike piirkonda toomine kaasa metsikule ja randa ning kallast laastavale telkimisele.

Ida-Punkt maaüksuse naabermaaüksusel on kehtestatud Ristna maaüksuse detailplaneering, millega planeeritakse piirkonda 8 uut elamumaa krunti. Ida-Punkt maaüksuse osaline kasutuselevõtt elamumaana ei riku Kalana küla miljööd ja aitab kaasa piirkonna arengule ja elanike kasvule ning lagunenud teede korrastamisele.

## 1.4 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

### 1.4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringualana mõistetakse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kalana külas asuvat Ida-Punkt (katastritunnus 39201:001:0166, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 10.32 ha, registriosaga nr. 782033) maaüksust.

Maapind maaüksusel on kergelt rejeefne ja langeb ühtlaselt mere suunas. Kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 9,7 m/abs maaüksuse loodeosas kuni 13,5 m/abs kaguosas, st. kõrguste vahe ca 0,5 km peale on ca 3,5 m.

Looduskaitseaduse mõistes asub Ida-Punkt maaüksus osaliselt Kõpu looduskaitse alal ning Natura 2000 alal.

Maa-ameti andmetel on Ida-Punkt maaüksuse kõlvikuline koosseis: metsamaa 9.99 ha ja muu maa 0.33 ha.

Planeeringuala asub osaliselt „Ristna-Ohami“ I klassi väärtuslikul maastikul, kus tuleb järgida Hiiu maakonnaplaneering 2030+ sätestatud üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.





Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, veebruar 2024)

#### 1.4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad mitmed Nõukogude sõjaväe hooned ja rajatiste varemed. Maaüksus on valdavalt kaetud metsaga. Kõrghaljastusega alal on edelapoolses küljes teostatud lageraie. Ala läbib avalikult kasutatav Ristna kindlustuste tee 3920102.

Ehitisregistri (EHR) andmetel asuvad maaüksusel hooned: 12-krt elamu (kood 115011836, ehitisealune pind 386.0 m<sup>2</sup>, maht 3535.0 m<sup>3</sup>), kontrollpunkt (kood 115011843, ehitisealune pind 55.0 m<sup>2</sup>, maht 169.0 m<sup>3</sup>), kütusehoidla (kood 115011844, ehitisealune pind 39.0 m<sup>2</sup>, maht 84.0 m<sup>3</sup>), saun (kood 115011837, ehitisealune pind 98.0 m<sup>2</sup>, maht 339.0 m<sup>3</sup>), juurviljahoidla (kood 115011840, ehitisealune pind 108.0 m<sup>2</sup>, maht 270.0 m<sup>3</sup>), garaaž (kood 115011841, ehitisealune pind 45.0 m<sup>2</sup>, maht 127.0 m<sup>3</sup>), 4-krt elamu (kood 115011835, ehitisealune pind 279.0 m<sup>2</sup>, maht 912.0 m<sup>3</sup>), diiseljaam (kood 115011838, ehitisealune pind 62.0 m<sup>2</sup>, maht 178.0 m<sup>3</sup>), pumbamaja (kood 115011839, ehitisealune pind 13.0 m<sup>2</sup>, maht 47.0 m<sup>3</sup>), hoone(laut) (kood 115011850, ehitisealune pind 13.0 m<sup>2</sup>, maht 28.0 m<sup>3</sup>) ja kasarmu (kood 115011842, ehitisealune pind 658.0 m<sup>2</sup>, maht 3601.0 m<sup>3</sup>) ning rajatised: ladu (kood 220378177, ehitisealune pind 33.0 m<sup>2</sup>), katlamaja (kood 220378178, ehitisealune pind 305.0 m<sup>2</sup>) ja vahiruumid (kood 220378176, ehitisealune pind 1282.0 m<sup>2</sup>),

#### 1.4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb loode ja põhja poolt Putkaste metskond 48 maaüksusega (tunnus 39201:001:0116, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 88.04 ha), kirde poolt 12142 Ristna-Hirmuste tee maaüksusega (tunnus 39201:001:2860, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 7.05 ha) ja 12136 Puski-Kõpu-Ristna tee maaüksusega (tunnus 39201:001:2792, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 16.02 ha), idakirde poolt Vabriku maaüksusega (tunnus 39201:001:0336, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 4011 m<sup>2</sup>), ida ja kagu poolt Putkaste metskond 8 maaüksusega (tunnus 39201:001:0129, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 17.35 ha), lõuna poolt Ääreveere maaüksusega (tunnus 20501:001:1932, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2.03 ha), lõunaedela poolt Ääretipu maaüksusega (tunnus 39201:001:0130, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 3.06 ha), edela poolt Ristna kindlustuste tee maaüksusega (tunnus 39201:001:0165, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1712 m<sup>2</sup>) ning lääne poolt Ääremaa maaüksusega (tunnus 20501:001:1929, sihtotstarved maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5%, pindala 14.13 ha).

#### 1.4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Ida-Punkt maaüksus külgneb Kalana külas riigitee 12142 Ristna-Hirmuste tee maaüksusega (tunnus 39201:001:2860), millelt on mahasõit planeeringuala läbivale Ristna kindlustuste tee 3920102. Ristna kindlustuste teele on sõlmitud avaliku kasutuse leping ning sellelt on juurdepääsud planeeringuala kruntidele.

#### 1.4.5 Olemasolev tehovarustus

Planeeringualal tehonorajatised puuduvad. Maaüksuse kirdepiirist väljaspool asub alajaama ja 10 kV maakaabelliinid. Maaüksust läbiva tee serva on varasemalt planeeritud 10 kV maakaabelliin ja side kanalisatsioonitrass.

#### 1.4.6 Kehtivad piirangud

##### 1.4.6.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Ristna-Ohami (I klass) väärtuslik maastik;
- Kultuurimälestise reg. nr. 23388-23392, 23398 ja 23404 ühine kaitsevöönd;
- Kõpu looduskaitseala (registrikood: KLO1000570) (osaliselt);
- Kõpu looduskaitseala, Ristna sihtkaitsevöönd (registrikood: KLO1101233) (osaliselt);
- Natura 2000 Kõpu loodusala (registrikood: RAH0000493);
- Vääriselupaik nr. VEP205795 (osaliselt);
- Vääriselupaik nr. VEP204252 (osaliselt);
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: tumepunane neuuvaip (*Epipactis atrorubens*) (registrikood: KLO9309833);
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: aas-karukell (*Pulsatilla pratensis*) (registrikood: KLO9308924);
- 12136 Puski-Kõpu-Ristna tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- 12142 Ristna-Hirmuste tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- Ristna kindlustuste tee 3920102 ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

##### 1.4.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõiguseaduse“ § 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 kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Kinnismälestise kaitsevööndis kehtivad-laienevad kaitsekohustustes esitatud kitsendused, kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti ja Muinsuskaitseadus (§ 58).
5. Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntidel on olemasolev eratee määratud avalikku kasutusse.
6. Väärtuslikul maastikul kehtivad Hiiu maakonnaplaneering 2030+ sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
7. Krundi läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
9. Krunde läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
10. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

#### 1.4.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeringuala keskosast kuni mereni on Kõrgessaare Vallavalitsuse 01. oktoober 2009. a. korraldusega nr. 287 kehtestatud „Lõuna-Ristnanina piirkonna puhkemajanduslik tsoneering“. Tsoneeringu eesmärk on lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest ja piirangutest luua perspektiivne maakasutuse lahendus, mis rahuldaks piirkonda üha enam külastavate puhkajate vajadusi, säästes sealjuures loodus- kultuurilist miljööd. Kuna „Lõuna-Ristnanina piirkonna puhkemajanduslik tsoneering“ Ida-Punkt maaüksusele planeeringulahendust ette ei näinud, siis käesoleva detailplaneeringuga puhkemajandusliku tsoneeringu planeeringut ei muudeta.

Planeeringuala piirneb edelapoolsest küljest Äärevere, Ääretipu, Ääremaa ja Ristna kindlustuste tee maaüksustega, kus on Hiiumaa Vallavolikogu 16. veebruar 2023. a. otsusega nr. 101 kehtestatud „Kalana küla Ristna maaüksuse detailplaneering“, mille eesmärgiks oli maaüksus kruntida ning määrata sinna ehitusõigus üksikelamute ja piirkonnale koostatud teemaplaneeringu järgsete teenindushoonete rajamiseks ning üldplaneeringus määratud juhtfunktsiooni muutmise. „Kalana küla Ristna maaüksuse detailplaneering“ planeeringulahendust ei muudeta.

#### 1.4.8 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada Ida-Punkt maaüksus neljaks krundiks ja määrata Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks (krundi 1 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet), määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Positsioon 4 krundile määratakse ehitusõigus olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks (kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ning majutushoone maa) ärihooneteks. Lubatud on olemasolevate hoonete lammutamine ja uute rajamine vastavalt määratud ehitusõigusele.

planeeringulahendust ette ei nähta ning sellele säilib üldplaneeringu järgne juhtotstarve.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringut, muutes osaliselt ärimaa juhtotstarvet elamumaaks (kolme krundi osas) ja

anda ehitusõigus väiksemale krundile, kui seda on üldplaneeringuga ette nähtud. Maatulundusmaa krundile planeeringulahendust ette ei nähta ning sellele säilib üldplaneeringu järgne ärimaa juhtotstarve.

## 1.5 PLANEERINGUETTEPANEK

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

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

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

Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntide hoonestusalale on lubatud kavandada üks üksikelamu ja kolm abihoonet, maksimaalselt 500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja maksimaalse lubatud kõrgusega kuni 8,0 m vastavalt põhijoonisele.

Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntide piiril olemasolev hoone on ette nähtud likvideerida lammutamise teel.

Positsioon 4 krundi hoonestusalal on lubatud kavandada 10 hoonet: kolm põhihoonet ja seitse abihoonet, maksimaalselt 2400 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja maksimaalse lubatud kõrgusega kuni 8,0 m vastavalt põhijoonisele.

### 1.5.1 Krundijaotus

Planeeringu eesmärgiks on Ida-Punkt maaüksuse kruntimine kolmeks elumumaa krundiks ja üheks ärimaa krundiks ning määrata uutele elumumaa kruntidele ja ärimaa krundile ehitusõigused ja hoonestusalad.

#### 1.5.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (ha)	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	1,09	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Positsioon 2	1,10	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
3.	Positsioon 3	1,09	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
4.	Positsioon 4	7,04	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 50% Majutushoone maa, ÄM 50%	Ärimaa 100%

#### 1.5.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

1. Planeeritava maaüksuse suurus - 10,32 ha
2. Ehitisealune pind - 3900 m<sup>2</sup>
3. Planeeritud maaüksusi - 1
4. Planeeritud krunte - 4

## 1.5.2 Kruntide ehitusõigus

### 1.5.2.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

- Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil - 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
- Lubatud suurim ehitisealune pind - 500 m<sup>2</sup>
- suurim maa-alune ehitisealune pind - 150 m<sup>2</sup>
- Lubatud suurim suletud brutopind - 1070 m<sup>2</sup>
- sh. suurim 1. korruste suletud brutopind - 500 m<sup>2</sup>
- Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - 8,0 m üksikelamul
- 6,0 m abihoonel
- Hoonete lubatud suurim korruselisus - 2 / -1
- Katused:
  - kalded - 35° - 45° üksikelamul, abipinnal lubatud 5° - 45° (nt. eeskoda)
  - 5° - 45° abihoonel
- materjalid - katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga), roog, rullmaterjal, sindel (puit, ruberoid). Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
- tüüp - üksikelamu põhimahul viilkatus (sh. kelpkatus), abipinnal viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus

Välisseinad	abihoonel viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus
Nähtav sokliosa	- puit (sh. palksein), kivi, klaas, krohv
Piirdeaiaid	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
	- kiviaed, puitaed

#### 1.5.2.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m <sup>2</sup>
suurim maa-alune ehitisealune pind	- 150 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1070 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 500 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul
	- 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded
	- 35° - 45° üksikelamul, abipinnal lubatud 5° - 45° (nt. eeskoda)
	5° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus-
	lähedase tooniga), roog, rullmaterjal, sindel (puit, ruberoid).
	Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse
	integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksikelamu põhimahul viilkatus (sh. kelpkatus), abipinnal
	viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus
	abihoonel viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus
Välisseinad	- puit (sh. palksein), kivi, klaas, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

#### 1.5.2.3 Planeeritud Positsioon 3 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m <sup>2</sup>
suurim maa-alune ehitisealune pind	- 150 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1070 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 500 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul
	- 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded
	- 35° - 45° üksikelamul, abipinnal lubatud 5° - 45° (nt. eeskoda)
	5° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus-
	lähedase tooniga), roog, rullmaterjal, sindel (puit, ruberoid).
	Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse
	integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksikelamu põhimahul viilkatus (sh. kelpkatus), abipinnal
	viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus
	abihoonel viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus
Välisseinad	- puit (sh. palksein), kivi, klaas, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

#### 1.5.2.5 Planeeritud Positsioon 4 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 10 (3 põhihoonet ja 7 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 2400 m <sup>2</sup>
suurim maa-alune ehitisealune pind	- 2000 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 6800 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 2400 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m põhihoonel (või olemasolev kõrgus)
	- 8,0 m abihoonel

Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded
	- 0° - 45° põhihoonel 0° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga), rullmaterjal, sindel (puit, ruberoid). Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- põhihoonel lamekatus, viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus abihoonel lamekatus, viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus
Välisseinad	- kivi, klaas, krohv, puit, dekoratiivne plekk (nö. sandwich-plekk ei ole lubatud)
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

### 1.5.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Käesolev planeeringuala on jagatud kolmeks elamumaa krundiks ja üheks ärimaa krundiks. Kõigile elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kolm abihoone rajamiseks. Ärimaa krundile on määratud ehitusõigus olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks. Lubatud on olemasolevate hoonete lammutamine ja uute rajamine vastavalt määratud ehitusõigusele.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid, väljaarvatud planeeringuala Kõpu looduskaitseala Ristna sihtkaitsevööndisse jäävas osas, kus ehitustegevus on keelatud. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Kruntidele märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritava alal ja selle looduslikest tingimustest. Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Soovitav on paigutada hoonestus nii, et säiliks rohkem olemasolevaid kasvujõus puid kogu planeeritava alal. Planeeringus on säilitatud maaüksuse kasvujõus üksikpuud, väärtuslikumad puudegrupid ja kiviaiad. Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

Igale krundile rajatakse hooned vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Lähtuvalt kruntide suurustest kohustuslike ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema kruntidel näidatud hoonestusaladel.

### 1.5.4 Piirded

Kavandatud krundi hoonestusala võib vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Täiendavate piirete kavandamisel eelistada piiretena kivi- ja puitedu, lubatud kõrgus on üldplaneeringu järgselt kuni 1,6 m maapinnast.

Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

### 1.5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 12136 Puski-Kõpu-Ristna km 20,785 (riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 138 autot) ja nr 12142 Ristna-Hirmuste (liiklussagedus 33 autot).

Juurdepäas planeeringualale on riigiteede ristmikult algava avalikus kasutuses tee Ristna kindlustuste tee nr 3920102 kaudu. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole planeeritud. Ristna kindlustuste tee nr 3920102 kaudu on tagatud juurdepäas Ida-Punkt maaüksusest edasijäävatele naabermaaüksustele.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 2 ja § 72 lõige 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 3. Hoonestusalad on kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, v.a. planeeringu algatamise hetkel olemasolevad, ehitisregistrisse kantud hoonete ulatuses.

Sõiduautode parkimine on lubatud iga krundi hoonestusalal või selle läheduses. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Vastavalt juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine” kohaselt on olemasoleva mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 7 x 120 m (7 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsute teljele ja 160 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) teeäär. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms. rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lõige 2). Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud ning muu asjakohane taristu. Uusi tehnovõrke koos selle kaitsevööndi ulatusega ei ole riigitee alusele maaüksusele planeeritud. Kui projekteerimisel selgub vajadus riigiteega ristuva tehnovõrgu rajamiseks, tuleb see rajada kinnisel meetodil, nõ. hülstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel. Lähtuda tuleb Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel” toodud põhimõtetest.

Reovee kanalisatsioon on planeeritud järgmiselt, et on välditud kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (Veeseadus § 133, 134, 136, 137). Samuti on välistatud reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh. kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Transpordiamet on teavitanud detailplaneeringu koostajat, et ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt Jäätmeseaduse<sup>1</sup> § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine Transpordiametile.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.5.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida riigitee alusele maaüksusele ega riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehitusseadustik § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist. Transpordiamet ei võta Planeerimisseadus § 131 lõige 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab planeeringust huvitatud isik arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03. oktoober 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh. keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud Planeeringu põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kruntide teenindamiseks vajalik tehnika).

Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omaniku(-e) soovile või maastikuprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoone ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m. Juurdepääsuteid kasutavate maaüksuste omanike kokkuleppel ja finantseerimisel kaaluda rajada tolmuvaba kattega teekatend.

Postkastid rajatakse vastavalt posti teenusettevõtte (näiteks Eesti Post AS) juhistele.

### 1.5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Keelatud on looduslikku rohumaad asendada muruga, va õuealal, kus on niitmine lubatud. Haljastuse uuendamisel tuleb kasutada traditsioonilisi liike.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”).

Ida Punkt kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, mistõttu tuleb pöörata tähelepanu ka ehitusaegse veereostuse ohu vältimisele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna ja põhjavette.

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. 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. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

### 1.5.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoonete ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimisalade ulatuses. Kasvipinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja drenliivaga.

Krundi pinna kõrguse muutmine üle 0,2 m, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

### 1.5.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” kehtivast redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on Positsioon 1, 2 ja 3 kruntide üksikelanamisel ja abihoonetele I kasutusviis. Positsioon 4 krundi hoonetel on II kasutusviis ja IV kasutusviis.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m<sup>2</sup> ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. TP3 klassi ehitise maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 9 meetrit ja lubatud korruste arv on kuni 2.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

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

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästkeskusega.

### 1.5.9 Servituutide vajaduse määramine

Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntidele olemasoleva erateele on kavandatud ja tänaseks sõlmitud avalikku kasutusse määramise vajadus.

Eratee avalikku kasutusse määramisel lähtuda Hiiumaa Vallavolikogu 15. aprill 2021. a. määrusest nr. 123 „Erateede avalikuks kasutamiseks määramise kord” kehtivast redaktsioonist. Tee avaliku kasutuse leping on sõlmitud planeeringust huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse vahel.

Kuna planeeringuala kruntidele on tagatud juurdepääs avalikult teelt, ei ole täiendavate juurdepääsuservituutide määramiseks vajadust. Kruntidel naaber-maaüksustele juurdepääsuteid ei paikne.

## 1.6 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 1.6.1 Veevarustus

Planeeritavate Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3 ja Positsioon 4 kruntide hoonestuse varustamine veega lahendatakse krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala. Ühe krundi veetarbimise kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 835:2014 "Hoone veevärk" esitatud normi alusel. Arvestuslik eluhoone ööpäevane veetarbimine on kuni 1,2 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

„Veeseaduse” § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber

moodustatakse „Veeseaduse“ § 154 kohane hooldusala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Krundi veetorstiku soovituslik paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Veevarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu seadusest „Veeseadus“ (jõustumine 01. oktoober 2019. a.).
- Keskkonnaministri määrus nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>“ (vastu võetud 31. juuli 2019. a.).

### 1.6.2 Tuletõrjearustus

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada 12136 Puski-Kõpu-Ristna tee riigimaanteelt mahasõiduga piki olemasolevat Ristna kindlustuste tee nr 3920102 ja planeeritud juurdepääsuteid. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Planeeringuala tulekustutusvesi saadakse Positsioon 4 krundile planeeritud Ristna kindlustuste tee nr 3920102 äärde planeeritud tuletõrje veevõtukohast. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada 12136 Puski-Kõpu-Ristna tee riigiteelt mahasõiduga Ristna kindlustuste tee nr 3920102 juurdepääsuteed ja selle äärde planeeritud manööverduplatsi.

Planeeritud tuletõrje veevõtukohta võimalik asukoht ja selle teeninduspiirkond, juurdepääsutee koos manööverduplatsi ja kuivhüdrandi võimaliku asukohaga on määratud põhiplaanil.

Veevõtukohta rajamisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivast redaktsioonist ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. I kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukoht hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel ning II kasutusviisiga hoone kustutamiseks peab vajalik veevooluhulk veevõtukohtas olema 10 l/s, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul. IV kasutusviisiga hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohtas on 20 l/s, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>.

Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m<sup>2</sup> kohta.

Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal maaüksusel asuva abihoone (garaaž, kuur, saun, väliköök) veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Kuna Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntidele planeeritud hooned ja nendega piirnevate kruntide (maaüksuste) hooned on üksteisest kaugemal kui 40 m, kasutatakse lähimat nõuetele vastavat looduslikku veevõtukohta Kalana külas Kalana jahisadam maaüksusel (tunnus 39201:001:0587) ca 2,2 km kaugusel, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada riigimaanteelt 12141 Kalana sadama tee mahasõidult üle Kalana jahisadam maaüksuse juurdepääsuteed.

Veevõtukohta kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

### 1.6.3 Reoveekanalatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala hoonestusalad nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08. november 2019. a. määrus nr. 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>“ § 8 lõike 1 punkt 4 sätestab, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi Veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistes kogustes, arvestades Veeseaduse § 124 lõigetes 3, 4 ja 6 sätestatud erisusi:

- kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovesi;



- kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- 10–50 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee süvapuhasust, mille tulemusel heitvesi vastab nõuetele, mis on käesoleva määruse lisas 1 esitatud reoveekogumisala kohta, mille koormus ületab 100 000 ie.

Planeeritud kruntide hoonete kanaliseerimine on lahendatud igal krundil heitvete juhtimisega läbi planeeritud bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumppla, mis võimaldab impeenra pinda tõsta. Bioloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Juhul kui krundile ei ole võimalik rajada bioloogilise omapuhasti ja imbväljaku kombinatsiooniga kanalisatsioonisüsteemi on alternatiivse lahendusena on lubatud krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendada reo- ja heitvete kogumisega lekkekindlasse kogumismahutisse, kus krundi omanik peab korraldama selle veo kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratud purgimissõlme.

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

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>“.

#### 1.6.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

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

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale.

#### 1.6.5 Elektrivarustus

Planeeringualal elektrirajatised täna puuduvad. Planeeringualale on külgneva „Kalana küla Ristna maaüksuse detailplaneeringuga“ varasemalt planeeritud 10 kV maakaabelliini, millele lahendusele on tänaseks Enersence poolt mai 2023.a. koostatud „Ristna detailplaneeringu ala liitumised“ tööprojekt nr. LR8105. Projektiga on ette nähtud uue alajaama paigaldamine, 10 kV maakaabelliinide ja 0,4 kV maakaabelliinide rajamine ning Stantsi alajaama ümbertõstmise Ristna maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud alajaama asukohta. Samuti on ette nähtud Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntide liitumispunktidele reservtorude paigaldamine.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused“ alusel.

Planeeringuala kõrvale on projekteeritud uus komplektalajaam AJ14150:(Hiiu). Alajaama teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Alajaamast on ette nähtud kruntidele eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid/jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele tee-alasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Projekteerimisel on lubatud liitumiskilpide projekteerimises mitmekohalistena teelasse.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuseni on planeeritud maakaabliga. Krundisisised võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigis on tagatud servituudialana. Alajaamale eraldi krundi ei ole moodustatud. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudialad. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva Elektrilevi OÜ elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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.

#### 1.6.6 Tänavavalgustus

Käesoleva detailplaneeringuga tänavavalgustust planeeritud ei ole. Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis, kus kruntide juurdepääsuteede, parklate, hoonestusalade ja hoonete valgustus tuleb

lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal teel liiklejaid ega naaberkinnistute ning selle ümbruses elavaid elanike.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on ette nähtud teede ja platside servas madalad valgustimastid ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema liiklusturvalisuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial mille peamiseks eesmärgiks on energiasääst.

### 1.6.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal siderajatised täna puuduvad. Planeeringualale on külgneva „Kalana küla Ristna maaüksuse detailplaneeringuga“ varasemalt planeeritud sidekanalisatsioon.

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt ELA\_SA poolt väljastatud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused“ alusel.

Planeeringulahendus näeb ette asukohad uutele sideliinirajatisele. Planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA\_SA) kuuluvast sidekaevust 082K19, asukohaga Ristna looduskeskus maaüksuse (katastritunnus 39201:001:0107) ees. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate ELA\_SA ja Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad ELA\_SA ja vajadusel Telia Eesti AS tehnilised tingimused ning tööprojekt tuleb kooskõlastada piirkonnas opereeriva side ettevõtjaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunkti lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

Alternatiivse lahendusena on lubatud telekommunikatsiooniteenuste tarbimiseks liituda mobiilse 4G või 5G võrguga.

### 1.6.8 Soojavarustus

Planeeritud kruntide hoonete 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 mitteraastavaid küttesüsteeme. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamise, 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 kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

### 1.6.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 01. jaanuaril 2019 jõustunud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>14</sup>“ kehtivast redaktsioonist.

### 1.6.10 Tehnovõrkude koridorid

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusalale 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.

Joogivee võtmiseks puurkaevu, mille kaudu võetakse vett alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas, hooldusala ulatus on 10 m.

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m, septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 m hooldusala välispiirist.

10 kV ja 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. Planeeringuga nähakse ette planeeritud 10 kV ja 0,4 kV maakaabelliinile servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamenti

välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast. Planeeringuga nähakse ette planeeritud sidetrassile servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks. Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

### 1.7 KESKKONNATINGIMUSED

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

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Ristna-Ohami“ I klassi väärtuslike maastike koosseisu. Tegemist on kõrge puhkeväärtusega alaga, mis sisaldab inimtegevusest vähe mõjustatud metsi ja randa ning kahte ajaloolise väärtusega kultuurmaastikuala: Ristna tuletorni ja selle lähemat ümbrust koos hoonetega ning Lõuna-Ristnanina militaarala II Maailmasõjast ja nõukogude perioodist pärit kaitserajatiste ja hoonetega. Uuema aja rajatistest on huvipakkuv 1999. a. HÖS-i liikmete poolt ehitatud kivilabürint.

„Ristna-Ohami“ I klassi väärtuslikul maastikul kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused:

- Kasutustingimused: Ala üldiselt elamuehituseks ei sobi. Tuleb tagada, et mootorsõidukitega ei sõidetaks väljaspool selleks ettenähtud teid.
- Hooldussoovitused: Rannaäärseid metsi, mis ei kuulu sihtkaitsevööndisse, tuleks puhkemajanduse huvides majandada püsimeetsana. Militaarala tuleks hoida metsastumast, vajadusel tuleks objekte ümbritsevat rohumaad niita. Ala sobib turismi/puhkemajanduse arendamiseks, kuid selleks tuleb luua korralik infrastruktuur (parklad, teerajad, lõkke- ja puhkekohad jne), et vältida kogu ala risustamist/rikkumist. Endised sõjaväelaste elamud võiks kasutusele võtta puhkerajatistena/kämpinguna.

Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmete alusel jääb Ida-Punkt maaüksus osaliselt (0,32 ha ulatuses) Kõpu looduskaitseala Ristna sihtkaitsevööndisse. Kõpu looduskaitseala on arvatud Natura 2000 võrgustikku võrgustikku Kõpu loodusala.

Kõpu loodusala on moodustatud loodusedirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüüpide ja II lisas nimetatud liikide elupaikade kaitseks. Kõpu looduskaitseala kaitsekord on sätestatud Looduskaitseaduse ja Kõpu looduskaitseala kaitse eeskirjaga. Kõpu looduskaitseala kaitse eesmärk on tutvustada ning kaitsta pärast jääaegsetel pinnavormidel kujunenud loodusmaastikke ja kooslusi, elustiku mitmekesisust ning kaitsealuseid liike, kaitsta linnudirektiivi I lisa liike, loodusedirektiivi I lisa elupaigatüüpe ja II lisa liike. Ristna sihtkaitsevööndi kaitse eesmärk on vanade looduslike metsaosade säilitamine ja rannikukoosluste kaitse.

Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskirja § 10 kohaselt on sihtkaitsevööndis keelatud majandustegevus, loodusvarade kasutamine, uute ehitiste püstitamine ja maaparandussüsteemide hoiutööd. Sellest tulenevalt ei ole planeeringuga lubatud kavandada ehitisi või mistahes muud tegevust kaitsealale.

Planeeringuala Kõpu looduskaitsealale jäävas osas on inventeeritud kaitstav elupaigatüüp vanad loodusmetsad (9010\*), planeeringualast ca 30 m kaugusele jääb elupaigatüübi metsastunud luited (2180) levikuala. Nimetatud elupaigatüüpide kaitse on nii Kõpu looduskaitseala kui Kõpu loodusala eesmärgiks.

Lisaks jäävad planeeringualale III kaitsekategooria taimeliikide tumepunase neiuvaiba (*Epipactis atrorubens*) ja aas karukella (*Pulsatilla pratensis*) elupaigad. III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Arvestades, et tumepunase neiuvaiba ja aas karukella kasvualad on antud piirkonnas oluliselt laiemad kui planeeringuala, sh. planeeringu lähteseisukohtades toodud esialgsel detailplaneeringu lahenduskeemil näidatud kavandatavad hoonestusalad, ei ohusta planeeringuga kavandatav nende liikide säilimist selles elupaigas.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalad jäävad väljapoole kaitseala, kuid piirnevad vahetult Kõpu looduskaitsealaga ja kaitstava elupaigatüübiga vanad loodusmetsad. Looduskaitseaduse § 14 alusel kohalik omavalitsus väljaspool kaitseala ehitustegevust (ehituslubasid ja ehitusteatise) Keskkonnaametiga kooskõlastama ei pea, küll aga peab planeeringu koostamisel ja hilisema ehitustegevuse käigus olema selge veendumus, et tegevusega negatiivset mõju seal esinevatele loodusväärtustele ei teki. Planeeringulahendusega, hilisema projekteerimise ja ehitustegevusega peab tagama elupaigatüüpide vanad loodusmetsad ja metsastunud luited ning nende seisundi ja väärtuse (inventuuri käigus on mõlema elupaigatüübi seisund ja looduskaitsealine väärtus hinnatud väga heaks) säilimise.

Detailplaneeringu hoonestusalade rajamisel toimub metsamaa osaline raadamine, õuema kujundamine ning ehitustegevus vahetult kaitseala piiril. Raadamise tõttu võib tegevusega kaasneda suurenenud oht tuulemurru tekkeks

piirneval Kõpu looduskaitseala osal, kuid samasugune oht oleks ka Ida-Punkt kinnistu kasutamisel maatulundusmaa ja metsamaana. Tuulemurdu saab käsitleda metsas loodusliku protsessina, mis ei halvenda Kõpu looduskaitseala seisundit. Projekteerimisel tuleb hoonestuse kavandamisel sellega arvestada ning mitte kavandada hooneid kaitseala piirile liiga lähedale. Ristna sihtkaitsevööndi kaitse eesmärgiks on vana loodusmetsa säilitamine, siis on seal raie keelatud ning projekteerimisel tuleb hoonestuse asukoha kavandamisel arvestada võimaliku kaitsealalt lähtuva ohuga hoonetele (puude kuivamine ja murdumine).

Planeeringuala piirneb kahest küljest projekteeritava Hiiumaa rahvuspargiga. Projekteeritav Hiiumaa rahvuspark hõlmab antud piirkonnas riigimetsamaad, sh. planeeringualaga piirnevaid metsa vääriselupaikasad VEP nr. 205796, VEP nr. 204252 ja VEP nr 205795. Vääriselupaikade kaitse riigimetsas toimub vastavalt metsaseadusele ja keskkonnaministri 04. jaanuar 2007 määrusele nr. 2 „Vääriselupaiga klassifikaator, valiku juhend, kaitse korraldamine ning vääriselupaiga kaitseks lepingu sõlmimine ja kasutusõiguse tasu arvutamise täpsustatud alused“. Riigimetsas korraldab riigimetsa majandaja vääriselupaiga kaitset EELIS-es esitatud suuniste kohaselt. Riigimetsas asuvas EELIS-esse kantud vääriselupaigas on keelatud raie, välja arvatud erandkorras tehtav raie ja kujundusraie Keskkonnaameti nõusolekul.

Looduskaitseaduse § 8 lõige 6 kohaselt, kui on esitatud loodusobjekti kaitse alla võtmise ettepanek või algatatud kaitse alla võtmise menetlus, siis on haldusorganil, kellele on esitatud taotlus muu haldusakti andmiseks, mis võib mõjutada ettepanekus nimetatud loodusobjekti seisundit, õigus peatada haldusakti andmise menetlus.

Planeeringuala ei kattu projekteeritava kaitsealaga, kuid planeeringulahendus peab tagama, et kavandatava tegevusega ei kaasne negatiivset mõju seal esinevatele loodusväärtustele, sh. metsa vääriselupaikadele. Hoonestusalade kavandamisel tuleks jätta piisav puhvertsoon hoonestusala ja projekteeritava kaitseala vahele, et vältida ehitustegevusega kaasnevaid negatiivseid mõjusid kavandatavale kaitsealale ja vääriselupaikadele.

Detailplaneeringu planeerimislahenduse kohaselt ei kavandata hoonestusala vahetult projekteeritava kaitseala ja vääriselupaiga piirile ning näidatud vahemaa on tõenäoliselt piisav selleks, et taotletav tegevus ei mõjutaks kavandatava Hiiumaa rahvuspargi seisundit.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad ja tulenevalt ala kasutusajaloost ei ole välistatud, et Nõukogude sõjaväe poolt püstitatud hoonete ja rajatiste ümbrus võib olla saastunud nafta või muu taolisega. Uusi hooneid ei ole planeeritud üleujutavale ja niiskele alale. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kasutatavate mehhanismidega või kemikaalide/kütuste kasutamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Tööohutusreegleid ja jäätmekäitlusnormatiive järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus minimaalne. Samuti võib mõju põhjaveele avalduda, kui rajatavate hoonete reoveekäitlussüsteeme ei hooldata nõuetekohaselt või ehitatakse välja nõuetele mittevastav süsteem. Ka võib ebasoodne mõju põhja- ja pinnaveele avalduda, kui planeeritavatesse hoonetesse kavandatavate tegevuste käigus juhtub mõni õnnetus ja ebasoovitavad ained satuvad hoonestusala ümbrusesse. Sellised riskid maandatakse tööohutusreegleid järgides. Planeeringuala reoveekäitlus ja veevarustus käsitletakse eraldi hoonete ehitusprojektides, kus peab olema tagatud õigusaktides sätestatud tingimused.

Metsa-alal väljaspool hoonestusala ei ole lubatud puude raie, lubatud on ainult alusmetsa puhastamine. Tehnovõrkude trasside asukohad kavandada järgmiselt, et puude raie poleks vajalik. Soovituslik on võimalusel vältida kevadsuveid raieid lindude pesitsusajal (linnurahu ajal).

Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsute juurde.

Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

## 1.8 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Planeeringuala jääb riikliku kaitse all olevate ehitismälestiste Teise Maailmasõja patarei pumbajaam (registrinumber 23400), Teise Maailmasõja patarei veereservuaar (registrinumber 23402) ja Teise Maailmasõja patarei laskemoonavarjend 2 (registrinumber 23404) ühisesse kaitsevööndisse.

Vastavalt Kultuuriministri 24. aprilli 2019. a. määruse nr. 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ (RT I, 29.04.2019, 1) § 2 lõike 3 alusel ei pea Muinsuskaitseamet vajalikuks nimetatud detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamist, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ega mõjuta kultuurimälestiste Teise Maailmasõja patarei pumbajaam (registrinumber 23400), Teise Maailmasõja patarei veereservuaar (registrinumber 23402) ja Teise Maailmasõja patarei laskemoonavarjend 2 (registrinumber 23404) säilimist ega vaadeldavust.

Mälestiste asukohad ja kaitsevööndi piir on nähtavad Maa-ameti põhikaardi kaardirakenduses.

Muinsuskaitseaduse § 58 lõige 1 kohaselt kooskõlastab pädev asutus Muinsuskaitseametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise. Muinsuskaitseaduse § 58 lõige 2 sätestab, kui ehitise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamiseks või rajamiseks ning olemasoleva ehitise ümberehitamiseks, laiendamiseks, välisilme muutmiseks ja lammutamiseks ei ole ehitusseadustiku kohaselt ehitusteatis või ehitusluba nõutav või kui ehitamine kaitsevööndis ei ole Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud, teavitab ehitamisest huvitatud isik Muinsuskaitseametiga ehitamisest ette Muinsuskaitseaduse § 59 sätestatud korras.

### 1.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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 konkreetseid 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.

### 1.10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Hiiumaa Vallavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

#### 1.10.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritavate maaüksuste maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist:

Huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuste moodustamine olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise läbi ja katastriüksuste liitmine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris.

2. Krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele seada realservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.
3. Krundi/maaüksust läbivatele tehovõrkudele seada servituudid ja tehovõrkude koridorid tehovõrkude valdajate kasuks.

4. Teede ja tehovõrkude rajamine:

- Teedele ja tehovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehovõrkude ja –rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse.

Sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja sidevarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid sidevarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Planeeritud mahasõitude nähtavuste tagamine ja arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tuletõrje veevõtukohta rajamine on tingimuslik enne hoone kasutusloa/-teatisel taotlemist.

- Teede ja tehovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatisel taotlemine.

- Teede ja tehovõrkude väljaehitamine, 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. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
  - Teedele ja tehovõrkudele teostusjooniste koostamine.
  - Teedele ja tehovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
5. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- Vastavalt Põhijoonisele on hoonestatavad krundid Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3 ja Positsioon 4. Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
  - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
  - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
  - Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistöode ja ehitustööde käigus). Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.
  - Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.