

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

Korraldaja: **HIIMUMAA VALLAVALITSUS**
Registrikood: 77000424
Keskväljak 5a, Kärkla linn,
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413
Huvitatud isik: **Mati Nigul**

Töö nr. 22 - 29

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
15. detsember 2021. a. nr. 726
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 2024. a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 2024. a. nr.

PAOPE KÜLAS ASUVA TÕNSU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Tõnsu maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärkla, oktoober 2024. a.

KÖITE KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Planeeringu koostamise alused	4
1.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeeringutele	4
1.3	Kõrgessaare valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	8
1.4	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine	8
1.5	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs	10
1.6	Planeeringuettepanek	12
1.7	Tehnovõrkude lahendus	16
1.8	Keskkonnatingimused	19
1.9	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	21
1.10	Planeeringu realiseerimine	21

2. JOONISED

2.1	Asukoha joonis	M 1 : 10 000	24
2.2	Tugijoonis	M 1 : 500	25
2.3	Põhijoonis	M 1 : 500	26
2.4	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis	M 1 : 10 000	27

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast.	29
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.	31
3.3	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 15. detsember 2021. a. nr. 726 „Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“	32
	Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde.	33
	Lisa 1 „Paope külas asuva Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“	35
3.4	Keskkonnaameti kiri 09. detsember 2021. a. nr. 6-2/21/23637-2 „Seisukoht Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“	40
3.5	Hiiumaa Vallavalitsuse 03. jaanuar 2022. a. a. kodulehe väljavõte „Paope küla Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“	42
3.6	Hiiumaa Vallavalitsuse kiri 05. jaanuar 2022. a. nr. 8-3/8-1 „Detailplaneeringu algatamise teavitamine.“	43
3.7	Hiiumaa Vallavalitsuse kiri 05. jaanuar 2022. a. nr. 8-3/8-2 „Detailplaneeringu algatamise teavitamine.“	44
3.8	Päästeameti kiri 21. jaanuar 2022. a. nr. 7.2-3.4/79-2 „Detailplaneeringu algatamise teavitamine: Tõnsu.“	45
3.9	Rahandusministeeriumi kiri 04. veebruar 2022. a. nr. 14-10/146-2 „Paope külas Tõnsu kinnistu detailplaneeringu algatamine.“	46
3.10	Elektrilevi OÜ 30. juuni 2022. a. „Tehnilised tingimused 414851.“	48
3.11	Keskkonnaameti kiri 27. veebruar 2023. a. nr. 6-2/23/2090-2 „Seisukoht Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“	50
3.12	Hiiumaa Vallavolikogu otsus 20. aprill 2023. a. nr. 118 „Paope küla Tõnsu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“	53
	Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Paope küla Tõnsu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde.	55
	Lisa „Eelhinnang. Hiiumaa vallas Paope külas Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“	57
3.13	Ajalehe „Hiiu Leht“ Kuulutused • Teated väljavõte 27. aprill 2023. a.	63

3.14	Hiiumaa Vallavalitsuse kiri 27. aprill 2023. a. nr. 8-3/153 „Paope küla Tõnsu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitamine.“	64
3.15	Hiiumaa Vallavalitsuse 27. aprill 2023. a. a. kodulehe väljavõte „Paope küla Tõnsu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitamine.“	66
3.16	Ajalehe „Hiiumaa Teataja“ Juuni 2023 nr 63 väljavõte 25. mai 2023. a.	67
3.17	Hiiumaa Vallavalitsuse kiri 27. juuni 2024. a. nr. 8-3/231-8 „Teade detailplaneeringu eskiisi avalikust väljapanekust (Paope külas asuva Tõnsu maaüksuse detailplaneering).“	68
3.18	Hiiumaa Vallavalitsuse 27. juuni 2024. a. a. kodulehe väljavõte „Paope külas asuva Tõnsu detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek.“	69
3.19	Ajalehe „Hiiu Leht“ Kuulutused • Teated väljavõte 04. juuli 2024. a.	70
3.20	Keskkonnaameti kiri 15. juuli 2024. a. nr. 6-2/24/13961-2 „Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendusest.“	71
3.21	Riigimetsa Majandamise Keskuse kiri 29. juuli 2024. a. nr. 3-1.1/2024/4178 „Paope külas asuva Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse koostöölastamine.“	72
3.22	Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri 29. juuli 2024. a. nr. 3193-1 „Koostöötegijate ja kaasatavate määramine ning seisukoht Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu eelnõu kohta.“	73
3.23	Paope külas asuva Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll. 10.09.2024. a.	75
	Lisa Paope külas asuva Tõnsu kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalikust arutelust osavõtjate registreerimisleht. 10. september 2024. a.	76

4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info	77
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina	77

5. KOOSKÕLASTUSED

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	79
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	80

1. SELETUSKIRI

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 15. detsember 2021. a. nr. 726 „Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja Lisa 1 „Paope külas asuva Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad“ ning Hiiumaa Vallavolikogu otsus 20. aprill 2023. a. nr. 118 „Paope küla Tõnsu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja Lisa „Eelhinnang. Hiiumaa vallas Paope külas Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on Mati Nigul.

1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
3. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10.05.2004. a.).
4. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
5. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.10.2019. a.).
6. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkirj 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
7. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5).
8. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr. 9).
9. Dagopen OÜ koostatud „Tõnise kinnistu detailplaneering“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavalitsuse 29. oktoober 2009. a. korraldusega nr. 326).
10. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 15. detsember 2021. a. nr. 726 „Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“
Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde.
Lisa 1 „Paope külas asuva Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“
11. Keskkonnaameti kiri 09. detsember 2021. a. nr. 6-2/21/23637-2 „Seisukoht Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
12. Päästeameti kiri 22. jaanuar 2022. a. nr. 7.2-3.4/79-2 „Detailplaneeringu algatamise teavitamine: Tõnsu.“
13. Rahandusministeeriumi kiri 04. veebruar 2022. a. nr. 14-10/146-2 „Paope külas Tõnsu kinnistu detailplaneeringu algatamine.“
14. Elektrilevi OÜ 30. juuni 2022. a. „Tehnilised tingimused 414851.“
15. Keskkonnaameti kiri 27. veebruar 2023. a. nr. 6-2/23/2090-2 „Seisukoht Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
16. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 20. aprill 2023. a. nr. 118 „Paope küla Tõnsu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“
Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Paope küla Tõnsu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde.
Lisa „Eelhinnang. Hiiumaa vallas Paope külas Tõnsu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
17. Hadwest OÜ poolt 14. märts 2022. a. koostatud "Tõnsu kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaan M 1 : 500, töö nr. T-22-012.
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).

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 „Tahkuna lääne- ja põhjarand” I klassi väärtuslikule maastikule ja jääb osaliselt rohevõrgustiku alale. Planeeringualaga 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 „Luidja - Paope - Jõeranna” II 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. Omaevalitsusel 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 väärtuslike looduslike 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 rannäärsete aladega, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada eelpool loetletud kasutustingimusega ning soovitud eesmärkidega.

Planeeringuala juurdepääsutee paikneb osaliselt maakonnaplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku koridoris. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega:

- Rohelise võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist.
- Vajadusel täpsustada üldplaneeringuga roheline võrgustiku alade piire ning võrgustiku toimimist tagavaid tingimusi. Arvestada roheline võrgustikuga teede ja liinirasside ehitusel jt. arendustegevuste, mis muudavad maa sihtotstarvet, kavandamisel.
- Metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus roheline võrgustikuna piiritletud aladel ei langeks alla 80%.
- Niitude säilimiseks jätkata nende traditsioonilist majandamist - niitmist, karjatamist, puu- ja põõsaste harvendamist. Vastunäidustatud on niitude ülesharimine, väetamine ja mürgemikaalidega pritsimine, samuti metsaistutamise ja niiskussüsteemi muutmine.

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 soovivatatakse 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 maatulundusmaale tükile enam kui 2 elamut, tootmis- või äriotstarbelisi rajatisi tuleb koostada detailplaneering.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu koondkaardi kohaselt ei ole planeeringualale ja juurdepääsutee maa-alale juhtotstarvet määratud. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringut.

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). Kehtivates detailplaneeringutes näidatud haljasala maa maaüksuste või kruntide muutmine elamumaaks ei ole lubatud ning selleks uuesti detailplaneeringuid ei algatata.

Valgel alal ja rohevõrgustiku aladel, kus ei ole detailplaneeringu koostamise kohustust, toimub elamute projekteerimine reeglina projekteerimistingimuste alusel, kuid lähtuvalt konkreetse koha eripärast võib vald ka siis nõuda detailplaneeringu koostamist (nt ehitamisel väärtusliku maastiku alale või loodus- või kultuurimälestise ala või objekti lähedusse vms juhul).

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

- Üldplaneeringu kohaselt peavad kõik uued kavandatavad elamud (sh. suvilad vms. hooajalise kasutusega elamud) 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 tuletõrjeveevõtu kohad.

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

- olemasolevatel tiheasustusaladel ja Lauka külas minimaalselt 2 500 m²;
- Üldplaneeringu koondkaardil oleval elamumaal ja elamuehituse reservmaal ja kompaktse hoonestuse alal minimaalselt 1 ha;
- kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering sätestab ehitamise kaugust krundile järgmiselt:

- maapealse ehitise kaugus krundipiirist kompaktse 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. Teemaplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut ja seatakse täiendavalt kohustuslik elamute vahekaugus järgmiselt:

- kompaktse 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.

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 üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku alad on kavandatud järgmiste ehitus- ja maakasutustingimustega (nimekirjas planeeringualaga puudutatud valik):

- rohelise võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta rohelise võrgustiku toimimist;
- rohevõrgustiku aladel tuleb vältida kompaktse asustuse tekkimist ja ulatuslikumaid uusehitisi (va talukohad ja üksikud elamud hajaasustusviisil). Säilitada tuleb rohevõrgustiku terviklikkus ja vältida terviklike looduslike alade või olemasoleva metsa osatähtsus rohevõrgustikul ei tohi langeda alla 80% maaüksuse pindalast;
- erateede, kergliiklusteede, jaotusvõrkude ja krundi siseste joonehitiste rajamine rohevõrgustiku alal tuleb kooskõlastada Kõrgessaare Vallavalitsusega;

- roheline võrgustiku aladel on ei ole lubatud prügilate, sõjaväepolügoonide, jäätmeheidlate, uute tootmishoonete (v.a väiksemad põllumajandusliku tootmise hooned ja rajatised) jm kõrge keskkonnamiskiga ehitiste rajamine;
- rohevõrgustiku aladele jäävad veekogud ja nende kaldad tuleb säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesine ökotoni (kahe järsult erineva maastikuosise või koosluse siirdevöönd, mis sisaldab mõlema elemente ja seepärast keskkonnalt komplekssem või liigirikkam kui kumbki neist) olemasolu ja säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena;
- roheline võrgustiku aladel võib jätkata olemasolevate metsa ja põllumaade sihtotstarbelist kasutamist;
- väärtuslikel ranna- ja puisniitudel on soovitatav säilitada/taastada traditsiooniline majandustegevus – karjatamine ja niitmine;
- looduslikud pinnavormid tuleb säilitada;
- rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega mis võimaldab väiksematel loomadel alal vabalt liikuda;
- detailplaneeringud ja projektid, mis kavandavad joonehiti (avalikuks kasutuseks olevate teede asukohad, põhivõrgu elektriliinid jt tehnovõrkude magistraaltrassid), näevad ette looduslike veekogude õgvendamist või voolusäingi muutmist vms vee erikasutust rohevõrgustiku alal tuleb kooskõlastada Hiiumaa Vallavalitsuse, Keskkonnaameti ja Rahandusministeeriumiga.

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, suurkaev(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 puhervööndid;
- 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 kooslusi, puude jms kaitseks ajutisi piirdearaseid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel. Kui kõrghaljastusega alale plaanitakse alla 1 ha suurusi krunde 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 tavapärane 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 pumpasid/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 karjaaias);*
- *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.*

Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Säilitades planeeringuala idapoolses osas 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.

Samuti on käesolevas detailplaneeringus arvestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga tingimustega. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

1.3 KÕRGESSAARE VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on esitada ettepanek vähendada Kõrgessaare valla üldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust planeeringust huvitatud isiku taotluse alusel planeeritud juurdepääsutee ulatuses. Tegemist on kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu muutmise Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkt 2 tähenduses.

Vastavalt Planeerimiseaduse §142 lõige 7 esitatakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringut kehtiva ehituskeeluvööndi osas.

1.4 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kõrgessaare valla üldplaneeringust ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringust „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“, kus Tõnsu maaüksus asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Kõrgessaare valla üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada Putkaste metskond 183 maaüksusele Tõnsu maaüksuse juurdepääsutee rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt Põhijoonisele muudatused sisse üldplaneeringusse.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole Tõnsu maaüksusel ja selle juurdepääsutee maa-alal juhtotstarvet määratud, juurdepääsutee maa-ala asub ranna ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis. Üldplaneeringus ei ole Tõnsu maaüksuse juurdepääsutee maa-alal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Üldplaneeringu kohaselt on mererannal ehituskeeluvöönd üldjuhul 200 m mere rannajoonest (tavaveepiirist).

01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõige 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kõrgessaare valla üldplaneeringus kulgeb korduva üleujutusega ala piir kohati mööda tavalist veepiiri. Asukohtades, kus tavaline veepiir ja korduva üleujutusega ala piir kattuvad, ei ole korduva üleujutusega ala üldplaneeringu joonisele märgitud.

Tõnsu maaüksuse planeeritud juurdepääsutee maa-ala jääb valdavas osas Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning sama seaduse § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohaselt kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga Tõnsu maaüksusele juurdepääsutee asukoha määramine, ehitusõigus seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks, ehitustingimuste

määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine, mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine juurdepääsutee osas. Looduskaitseseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Looduskaitseseaduse § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Läänemerd ega selle kallast, kuna Tõnsu maaüksuse juurdepääsutee ja mere vahele jääb ca 145 m laiune ala. Tõnsu maaüksuse ja mere vahele jääb 260 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav juurdepääsutee maa-ala asub valdavas osas Läänemere ranna 200 m laiuses ehituskeeluvööndis. Juurdepääsutee asukoha valikul on ära kasutatud Putkaste metskond 183 maaüksusel olemasolevat endise RMK lõkkekoha juurdepääsuteed, millest on sisemaa suunas planeeritud Tõnsu maaüksuse juurdepääsutee. Kõnealustel maaüksustel Looduskaitseseaduse § 4 tähenduses kaitstavad alad puuduvad. Keskkonnaameti kirjas 27. veebruar 2023. a. nr. 6-2/23/2090-2 on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju, ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku alale on välistatud ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkt 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Kavandatav tegevus ei ohusta looduskoosluste säilimist, kuna detailplaneeringu alal puuduvad kaitsealused taimeliigid.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (tee ehitamine), kuid kuna juurdepääsutee rajatakse valdavas osas olemasolevale pinnastele, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.
Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav. Ranna-ala on ette nähtud säilima puutumatuna ning eemal ehitustegevusest.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal, kuna planeeritud juurdepääsutee maa-ala asub kallasrajast ca 135 m kaugusel. Planeeringu eesmärgi täitumisel ei halvene juurdepääs rannale võrreldes praeguse seisuga, samuti ei piirata vaba liikumist rannal täiendavalt

Looduskaitseseadus § 40 lg 1. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest ja lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Tõnsu maaüksuse juurdepääsutee maa-alal ei ole Keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taimeliike.

Planeeritav uue juurdepääsutee maa-ala on alguse osas kaetud rohumaaga, ülejäänud valdav enamuses kaetud metsaga.

Kavandatud tee-ehituse elluviimiseks on planeeritava teetrassi maa-alal lubatud puude raie.

Teetrassi kõrvale jääv kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses ulatuses. Kõrghaljastuse säilitamise nõue tuleneb ka ranna kaitse eesmärkidest (Looduskaitseseaduse § 34, § 37 lõige 2), mis tähendab looduskoosluste säilitamist.

Juurdepääsutee aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, peale ehitustööde lõppu ja maapinna tasandamist tee servad haljastatakse endisel kujul.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala juurdepääsutee maapinna kõrgus jääb vahemikku +1,6 kuni +1,80 m. Planeeritud juurdepääsutee maa-ala on lauge tõusuga ida suunas.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest planeeritud juurdepääsutee on merest oluliselt kaugemal võimaldades efektiivselt kasutada rannäärset maa-ala.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest. Putkaste metskond 183 maaüksusel, millel planeeritud juurdepääsutee paikneb, on valdavateks kõlvikuteks määratud looduslik rohumaa 10189.0 m², metsamaa 65042.0 m² ja muu maa 120189.0 m². Tõnsu maaüksuse juurdepääsutee rajatakse metsamaa kõlvikule, pindalaga ca 570 m². Eeldatavalt metsamaa kõlvikul muudatusi ei toimu, kuna juurdepääsu teekoridori alune pindala on alla 1%.

Ehituskeeluvööndisse jääva olemasoleva juurdepääsutee alune pindala ei muuda samuti muu maa kõlviku pindala.

Kuna Putkaste metskond 183 maaüksuse maa-ala on suur, siis ei ole juurdepääsutee aluse pindala mõju kõlvikute piiride ja pindaladele vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletava juurdepääsutee maa-alale on tagatud juurdepääs kohalikult maanteelt, millelt rajatakse juurdepääsutee Tõnsu maaüksusele planeeritud hoonestusalani. Kohalik maantee jääb juurdepääsuteest mere poole. Ehitustegevuseks vajalikud raskeveokid võivad rikkuda juurdepääsuteid ning seeläbi mõjutada negatiivselt teisi tee kasutajaid. Selle vältimiseks tuleb ehitustegevus kavandada kuivale ajale. Juhul kui teed saavad siiski rikutud, tuleb teede endine olukord arendaja poolt võimalikult kiiresti taastada.

Lisaks ületab juurdepääsu teetrass oja ning selle ületamiseks on vaja tõenäoliselt ehitada uus sild.

Looduskaitseseaduse § 38 lõike 5 punkt 9 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sillale. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidata uue silla asukoht.

Hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud on võimalik välja ehitada hoonestusala läheduses, kus ehitustöödega võimaliku hävinenud haljastuse saab taastada.

Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsutee rekonstrueerimisega (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja need tegevused ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu kohustusega kompaktse asustusega alal, kuhu juhtfunktsiooni pole määratud.

Paope küla on suhteliselt tihedalt asustatud küla, kus suur osa küla majapidamistest on üldiselt koondunud ajalooliselt kohalike maanteede äärde, väljaspool ranna ehitsukeeluvööndit. Tõnsu maaüksuse planeeritud hoonestusala lähim naabermaaüksuse elamu asub kagust külgneval Ojaste maaüksusel ning nende vahele jääb võsastunud rohumaa ja metsamaa. Sealne hoonestus jääb merest ca 340 m kaugusele. Tõnsu maaüksuse hoonestusala põhja suunal lähim naabermaaüksuse elamu asub ca 210 m kaugusel Hallikivi maaüksusel (tunnus 39201:002:0054) ning nende vahele jääb samuti metsamaa ja võsastunud rohumaa. Sealne hoonestus jääb merest ca 240 m kaugusele.

Maa-ameti kaardirakenduse ajalooliste kaartide andmetele tuginedes asub piirkonna ajalooline hoonestus riigimaantee ääres, merest ca 400 m kaugusel.

Planeeritud hoonestusala jäävad sarnasele kaugusele või kaugemale merest, nagu piirkonna ajaloolised ja praegused eluhooned ning on sarnaselt teiste lähimate hoonetega kavandatud kohalikust maanteest sisemaa poole.

Tõnsu maaüksuse juurdepääsutee on valdavalt planeeritud alates Paope lautritee nr 3920393 kohalikult maanteelt mahasõiduga olemasolevale pinnastele, mistõttu Tõnsu maaüksusele ligipääsu tagamisel ja uue teelõigu rajamisel kahjustatakse vähem olemasolevat looduskeskkonda.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

1.5 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

1.5.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringualana mõistetakse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Paope külas asuvat Tõnsu (katastritunnus 39201:002:3080, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 13446.0 m², registriosaga nr. 459033) maaüksust.

Maapind Tõnsu maaüksusel on küll tasane, kuid langeb ühtlaselt mere suunas. Kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 1,3...3,3 m/abs maa-ala idapoolsel küljel ning 1,8...2,9 m/abs maa-ala läänepoolsel mererannal, st. kõrguste vahe ca 100 m peale on ca 0,5 m.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) alusel ei paikne Tõnsu maaüksus ühelgi kaitsealal, hoialal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Tõnsu maaüksus ei asu rohelise võrgustiku alal, aga selle kavandatud juurdepääsutee asub osaliselt rohelise võrgustiku alal. Teadaolevalt muinsuskaitsealused objektid planeeringualal puuduvad.

Planeeringualal ja selle lähialal maardlad ja maavarad puuduvad. Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

Maa-ameti andmetel on Tõnsu maaüksuse kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 5800.0 m², metsamaa 7330.0 m² ja muu maa 316.0 m².

Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneering 2030+ kohaselt „Luidja - Paope - Jõeranna ” II klassi väärtuslikul maastikul, kus tuleb järgida väärtusliku maastiku kasutus- ja hooldussoovitusi ning rohelise võrgustiku koridoris, kus tuleb arvestada rohelise võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega.



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

1.5.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala Tõnsu maaüksuse äärealad valdavat kaetud metsaga. Maaüksuse keskosas asuvad endised rohumaaade ribad, mis on kasutusest väljas ning on võsastunud. Maaüksusel hoonestus kui rajatised puuduvad.

1.5.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhjast Ääre maaüksusega (tunnus 39201:002:0690, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11104.0 m²), idast Tõnise maaüksusega (tunnus 39201:002:0231, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 13402.0 m²), lõunast Ojaste maaüksusega (tunnus 39201:002:0164, sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 6803.0 m²) ja Akki maaüksusega (tunnus 39201:002:0158, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16035.0 m²) ning läänest Putkaste metskond 183 maaüksusega (tunnus 39201:002:0436, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 195420.0 m²).

1.5.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Tõnsu maaüksusele juurdepääs puudub ning uue juurdepääsutee rajamine väljaspool ranna ehituskeeluvööndit piki eramaid osas ei saavutatud kokkulepet. Lähim tee alates 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee riigimaanteelt mahasõiduga piki Paope lautritee nr 3920393 kohalikku maanteelt mahasõiduga kuni endise RMK lõkkekoha (tundud ka kui Paope Surf Club) juurde viiv pinnastee asub maaüksusest ca 120 m kaugusel lääne pool.

1.5.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal tehno võrgud puuduvad.

Elektrivõrgu 0,4 kV õhuliin asub kagu pool asuva Ojaste maaüksuse hoonestuse kõrval.

1.5.6 Kehtivad piirangud

1.5.6.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Luidja - Paope - Jõeranna (II klass) väärtuslik maastik.

1.5.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Krundi läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
5. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
6. Väärtuslikul maastikul kehtivad Hiiu maakonnaplaneering 2030+ sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
7. Planeeringuala juurdepääsutee paikneb Hiiu maakonnaplaneering 2030+ kohaselt osaliselt rohelise võrgustiku alal, kus tuleb arvestada rohelise võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega.
8. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.
9. Juurdepääsuks Tõnsu maaüksusele on Putkaste metskond 183 maaüksusele nii olemasolevale kui planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Tõnsu maaüksuse kasuks.
10. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

1.5.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeringuala külgneb ida poolt 29. oktoober 2009. a. kehtestatud „Tõnise kinnistu detailplaneeringuga“, mille eesmärk oli planeeritavale krundile uue hoonestuse planeerimine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, heakorraja haljastuse juurdepääsude ja parkimiskorralduse, tuletõrjevee ning tehnovarustuse lahendamine, kehtivate kitsenduste väljaselgitamine, vajadusel täpsustamine, muutmine või uute kitsenduste ette nägemine. Täna on planeeringualal rajatud teed, tehnovõrgud ja hooned.

Tõnsu maaüksuse detailplaneeringuga ei muudeta Tõnise maaüksuse detailplaneeringut.

1.5.8 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu üheks ülesandeks on Tõnsu maaüksusele juurdepääsutee asukoha määramine, ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

Detailplaneeringuga kavandatakse ehituskeeluvööndi vähendamist Putkaste metskond 183 maaüksusel juurdepääsutee osas, mis tähendab Kõrgessaare Valla üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemist.

1.6 PLANEERINGUETTEPANEK

Plaaniil 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. Säilitatakse planeeritaval maa-alal olemasolevad üksikud puud hoonestusalal ja selle ümber. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle.

Planeeritud ühe ehitusõigusega krundi hoonete kompleks, 1 üksiklamu ja 3 abihoonet, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 500 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt Põhijoonisele. Planeeritud üksiklamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

Kavandatud krundi hoonestusala võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid.

Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil hoonete läheduses.

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

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

1.6.1 Krundijaotus

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on Tõnsu maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine. Maaüksuse kruntimist ette ei nähta. Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse Tõnsu maaüksusel üks krunt. Putkaste metskond 183 maaüksusel moodustatakse juurdepääsutee ulatuses eraldi krunt, alates avaliku kasutusega Paope lauriteelt kuni Tõnsu maaüksuseni, millest eraldi katastriüksust ei moodustata.

1.6.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (m ²)	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Tõnsu	13446	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Tõnsu juurdepääsutee	2580	Tee ja tänava maa-ala, LT 100%	Transpordimaa 100

1.6.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

- Planeeringuala suurus - 16026 m²
- Suurim ehitisealune pind - 500 m²
- Planeeritud maaüksusi - 1
- Planeeritud krunte - 2

1.6.2 Krundi ehitusõigus

1.6.2.1 Planeeritud Tõnsu krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 915 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 500 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul
	- 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 0° - 45° 1. kordsel üksikelamul
	35° - 45° 2. kordsel üksikelamul (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	0° - 45° abihoonel.
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), roog.
	Katustele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- 1. kordsel üksikelamul - viilkatus (sh. kelpkatus), lamekatus, pultkatus.
	2. kordsel üksikelamu põhimahul viilkatus (sh. kelpkatus), abipinnal viilkatus (sh. kelpkatus), lamekatus, pultkatus.
	abihoonel- viilkatus (sh. kelpkatus), lamekatus, pultkatus.
Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv.
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat.

1.6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

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

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

Krundile rajatavad hooned peavad vastama planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Lähtuvalt krundi suurusest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema krundidel näidatud hoonestuslal.

Hoonete katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega. Erinevus hoone katusekalde ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda. Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

Üksikelamu ja selle abihoonete välisviimistluseks on eelistatud puit (värvitud või muud moodi töödeldud voodrilaud), osaliselt kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Põhijoonisel toodud uute hoonete paigutus on illustreeriva eesmärgiga ning ei märgi hoonete lõplikku asukohta. Täna ei ole teada täpsemalt uue hoonestuse arhitektuurne lahendus, sellepärast on määratud hoonestuse projekteerimiseks suurem hoonestusala, et tagada vabam arhitektuurne loomingulisus ning uute hoonete paigutamise võimalus hoonestusala.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitistatise kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele, mille ehitisealune pindala on suuremad kui 20 m². Lubatud on alla 20 m² väikehoonete püstitamine ainult eluhoonete teenindamiseks. Alla 20 m² väikehooneid võib püstitada väljapoole planeeritud hoonestusala, aga nende püstitamise asukoha valikult peab kinni pidama kaitsevöönditest ja tuleohutus kujudest.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud suurim suletud brutopind on kõikide hoonete kõigi lubatud korruste suletud brutopindade summa. Samuti on määratud kõikide hoonete 1. korruse lubatud suurim suletud brutopindade summa.

1.6.4 Piirded

Kavandatud ehitusõigusega krundi hoonestusala võib vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Täiendavate piirete kavandamisel eelistada piiretena kivi- ja puitaedu või haljaspiiret. Piirde lubatud kõrgus on elamumaa krundil kuni 1,6 m maapinnast. Läbipaistmatuid aedu ei tohi rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, näiteks müratõkkteks või ohutuse tagamiseks.

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

1.6.5 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.

Planeeringualale juurdepääsuks tuleb kasutada alates 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee riigimaanteelt mahasõiduga Putkaste metskond 32 ja Putkaste metskond 183 maaüksustel olevat Paope lautritee nr 3920393 kohalikku maanteed ning sealt edasi piki olemasolevat rekonstrueeritavat pinnasteed ja Tõnsu maaüksuse teenindamiseks planeeritud juurdepääsuteed. Planeeritud krundi juurdepääsutee on näidatud Põhijoonisel.

Planeeringualale ei paikne riigitee ega kohaliku maantee tee kaitsevööndis.

Parkimine on lahendatud planeeringualal kruntide siseselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad olemasolevad ja varem planeeritud tehnovõrgud ning muu asjakohane taristu. Uusi tehnovõrke koos nende kaitsevööndi ulatusega ei ole riigitee ega kohaliku maantee alusele maaüksustele planeeritud. Kui peaks tulevikus tekkima vajadus rajada riigiteega ristuv uus elektrivõrgu maakaabelliin või sidevõrgu kanalisatsiooni osa (näiteks ELA_SA sidekanalisatsioon), siis tuleb see projekteerida ja paigaldada kinnisel meetodil, nõ. hülstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ (MA 2018-015) toodud põhimõtetest.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida riigitee ega kohaliku maantee alusele maaüksustele ega nende koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee või kohaliku maantee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile või Hiiumaa Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks.

Planeeritava krundi liikluskorraldus ja juurdepääsutee on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Krundi sisese tee projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kruntide teenindamiseks vajalik tehnika).

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

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 tolmuva kattega teekatend.

Nii päästetehnika kui prügiauto tagasipööramise võimalus on tagatud hoonestusala mahasõidu kaudu.

1.6.6 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.

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“).

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 kavandatav 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.

1.6.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad planeeritava maa-ala kõrgusmärgid. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevete ärajuhtimine hoonetest ja naaberkrundilt eemale. Tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkrundidele. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus koos kõrgusmärkide määramisega antakse hoonete, teede ja platside ehitusprojektide käigus, kui on teada uute hoonete täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning krundidele projekteeritud trasside täpsed paiknemised ja kõrgused/sügavused.

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

1.6.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01. märts 2021. a. kehtima hakanud 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 üksikelaamutel I 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 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

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

Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästkeskusega.

1.6.9 Juurdepääsuservituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga on Putkaste metskond 183 maaüksusele planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus alates Paope lautritee nr 3920393 kohaliku maantee lõpust kuni Tõnsu maaüksuseni. Juurdepääsuks Tõnsu maaüksusele on Putkaste metskond 183 maaüksusele nii olemasolevale kui planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Tõnsu maaüksuse kasuks, alates .

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad maaüksuste omanikud vastavasisulisel servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse. Raske tehnika läbipääsute tingimused lepitakse kokku täiendavate kokkulepete alusel.

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus

Planeeritud hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud krundi planeeritud suurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

„Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m³ ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse“ § 154 kohane hooldeala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi.

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

Veevarustuse 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 ulatus¹“.

1.7.2 Tuletõrjearustus

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada alates 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee riigimaanteelt mahasõiduga Putkaste metskond 32 ja Putkaste metskond 183 maaüksustel olevat Paope lautritee nr 3920393 kohalikku maanteed ja sealt edasi piki Tõnsu maaüksuse teenindamiseks planeeritud juurdepääsuteed. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel ja 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.

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

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 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/m² kohta.

Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone (garaaž, kuur, saun, väliköök) veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta. Lähim nõuetele vastav looduslikku veevõtukohta asub Paope farmi lähedal Uuepõllu maaüksusel (tunnus 39201:002:0201) ca 920 m kaugusel, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee riigimaanteelt mahasõiduga Farmi tee nr 3920026 kohalikku maanteed. Veevõtukoha kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

1.7.3 Reoveekanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad 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 piirväärtused¹“ § 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 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeritud hoonete kanaliseerimine on lahendatud heitvete juhtimisega läbi planeeritud bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhasti pumpla, mis võimaldab imbepinna 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 hooldeusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldeala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldeala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

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 pargimissõlme.

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 ulatus¹“.

1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

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

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimis-ala ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades selle kruusa ja drenliivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.7.5 Elektrivarustus

Põhijoonisel on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektripaigaldised: kagust külgneval Ojaste maaüksusel asub 0,4 kV õhuliin. Tõnsu maaüksusel elektrivõrgu elektripaigaldised puuduvad.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ koostatud 30. juuni 2022. a. „Tehnilised tingimused 414851“ alusel.

Olemasoleva alajaama Kadaka:(Hiiu) õhuliini fiidri F1 baasil on ette nähtud uuele objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp, mille asukoht on tarbija krundi piiril soovitatavalt teealal. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Võimalike jaotuskilpide vajadus ja asukohad selgitatakse välja projekteerimise staadiumis.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuseni on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnorajatistele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate elektripaigaldiste trasside tehnovõrguservituudi vajadusega alad.

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud maaüksuse aadress.

1.7.6 Tänavavalgustus

Käesoleva detailplaneeringuga tänavavalgustust planeeritud ei ole. Krundi sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis, kus krundi juurdepääsutee, parkla, hoonestusala 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 naaberkruntide ning selle ümbruses elavaid elanike.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on soovituslik kasutada teede ja platside servas madalaid valgustimaste ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema liiklustravalisuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial mille peamiseks eesmärgiks on energiasääst.

1.7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal siderajatised puuduvad. Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei näe. Kaasaegsemate sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumise projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada piirkonnas opereeriva side ettevõtjaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse ehitusprojektiga.

1.7.8 Soojavarustus

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

Maakütte puhul on lubatud nii horisontaalne, vertikaalne ja spiraal maakollektori baasil lahendus. Maakütte (kinnise soojussüsteemi) vertikaalse ja spiraalse maakollektori 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 kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, 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.

1.7.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 01. jaanuar 2019. a. jõustunud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ kehtivast redaktsioonist.

1.7.10 Tehnovõrkude koridorid

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

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

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus:

- Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit.
- Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.
- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevöönd:

- Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal - 1 meetri sideehitistest või sideehitise välisseinast sideehitisele paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast

Joogivee võtmiseks puurkaevu, mille kaudu võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas, hooldusala ulatus on 10 m. Planeeringulahenduse järgi kasutatakse olemasolevaid puurkaeve ainult kastmisvee saamiseks.

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

1.7.11 Tehnovõrguservituutide vajaduse määramine

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Planeeringualal nähakse ette tehnovõrkude servituutialad vastavalt tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

1.8 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega. Planeeringualal ei esine kaitstavaid elupaigatüpe.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt kuulub Tõnsu maaüksus ja selle planeeritud juurdepääsutee „Luidja - Paope - Jõeranna” II klassi väärtuslike maastike koosseisu. Ala hõlmab Luidja ja Paope külasid, Luidja lepikut ja randa ning rannaniite kuni Jõeranna küalani. Luidja ja Paope on teeäärsed suured põliskülad, kus sajand tagasi kimbutas elanikke rannaluidetelt tuiskav liiv. Liivaluidete kinnistamiseks rajas metsaülem Karl Ahrens aastatel 1904-08 sanglepaistanduse (32,4 ha), mis tänaseks muutunud segametsaks.

Külade põllumaad on küllaltki hästi säilinud, looduslikest rohumaadest on kasutuses Paope rannaniit. Poolavatud struktuur on säilinud ka kunagisel suurel looniidul (karjamaal) Paope külas, maanteest lõuna pool. Ülejäänud karjamaad ja puisniidud on metsastunud. Ajaloolist huvi pakuvad Luidja lepik, Luidja pukkтуulik, vana kauplusehoone jt vanemad taluehitised koos aedade ja õuedega maantee ääres. Kunagi oli Luidjal mõisakõrts ja Paopel kordon.

II klassi väärtuslikul maastikul kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised hooldussoovitused:

- Kasutustingimused: Külad sobivad suvilaehituseks, kuid uusi hooneid tuleb hoolikalt maastikku sobitada. Sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ja külade kultuurmaad teede jm. kommunikatsioonivõrkude läheduses. Vältida ehitamist rannaniitudel. Vältida metsaistutamist põllu- ja rohumaadele ja tuulegeneraatorite püstitamist mere äärde.
- Hooldussoovitused: Maantee äärset vanemat metsa (Luidjal) võiks majandada püsimeetsana (vaatelisuse aspektist). Rannaniitude, muude rohumaade ja põllumaade kasutust tuleks jätkata. Vaadet Jõeranna lahele tuleks rohkem avada ning võimalusel majandada sealset rannaniitu karjamaana.

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

Tõnsu maaüksus ei asu maakonnaplaneeringu kohase roheline võrgustiku alal, küll aga paikneb planeeringuala juurdepääsutee osaliselt maakonnaplaneeringu kohase roheline võrgustiku koridoris. Roheline võrgustiku eesmärk ökoloogilise võrgustikuna on sidusa elurikka looduskeskonna hoidmine. Hiiumaa vallas ei ole roheline võrgustiku sidusus ja toimimine teadaolevalt ohustatud. Roheline võrgustiku eesmärgiks on ka inimesele suunatud nn. ökosüsteemiteenuste tagamine. Üldplaneeringuga on roheline võrgustiku piire täpsustatud olemasolevast ja kavandatud maakasutusest ning maakasutustingimusi kohalikest oludest tulenevalt.

Roheline võrgustiku aladele ehitiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Roheline võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Asustust ja majandustegevust tuleb kavandada põhimõttel, et see ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore ning looduslike alade osatähtsus planeeringualal ei tohi langeda alla 80%.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega:

- Roheline võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist.
- Vajadusel täpsustada üldplaneeringuga roheline võrgustiku alade piire ning võrgustiku toimimist tagavaid tingimusi. Arvestada roheline võrgustikuga teede ja liinirasside ehitusel jt. arendustegevuste, mis muudavad maa sihtotstarvet, kavandamisel.
- Metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus roheline võrgustikuna piiritletud aladel ei langeks alla 80%.
- Niitude säilimiseks jätkata nende traditsioonilist majandamist – niitmist, karjatamist, puu- ja põõsaserinde harvendamist. Vastunäidustatud on niitude ülesharimine, väetamine ja mürkkemikaalidega pritsimine, samuti metsa istutamine ja niiskusežiimi muutmine.

Üldjuhul on rohevõrgustiku alal lubatud üldilmelt piirkonda sobiva üksiku majapidamise (hoonestatud õueala, mis koosneb põhihoonest ja mille juurde võivad kuuluda ka abihooned) rajamine külastruktuuri arvestavalt roheline võrgustiku tugialale või koridori äärealale.

Kavandatud tegevusel puudub eeldatavalt oluline mõju piirkonna loomastikule, loomade poolt aktiivselt kasutatavaid radu teadaolevalt maaüksusel ei ole. Säilitamiseks hajusale asustusmustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib roheline võrgustiku koridori alal aiaga piirata üksnes õuemaad, kuid mitte üle 0,4 ha. Eelistatult tuleks piirata vaid vahetu hooneid ümbritsev õueala. Aiaga piiratud maa-ala võib olla ulatuslikum põhjendatud juhtudel (nt põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia kaitsmine ulukite eest, metsakasvatuseks eesmärgil), kui säilitatakse ulukite vaba liikumise võimalus.

Tehnovõrkude trasside asukohad kavandada järgmiselt, et puude ja kadastiku raie oleks minimaalne. Juurdepääsutee ja tehnovõrkude trasside asukohavalikul on eelistatud lagedamat maaüksuste vahelise piirisihi ala. Uued tehnovõrgud on planeeritud olemasolevate tehnovõrkudega samasse kaevikusse ning õhuliinidele on eelistatud maakaabelliine.

Putkaste metskond 183 maaüksus, sh kavandatava uue tee asukoht jääb projekteeritava Hiiumaa rahvuspargi territooriumile. Looduskaitseaduse § 8 lõike 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. Arvestades, et kavandatava uue tee asukohas ei leidu kaitsealuste liikide elupaiku või muid kaitseväärtusi, ei mõjuta taotletav tegevus eeldatavalt kavandatava Hiiumaa rahvuspargi seisundit.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi jääb planeeringuala juurdepääsutee osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõikes 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene, ning § 38 lõikes 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga. Planeeringualal on ranna ehituskeeluvööndi ulatus Läänemere rannal 200 meetrit põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõikes 4 on nimetatud ehitised, millele ehituskeeld ei laiene ja lõikes 5 ehitised, millele ehituskeeld ei laiene juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga. Looduskaitseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõus olekul ning peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Tõnsu maaüksuse hoonestusala väljapoole ranna ehituskeeluvööndit, küll aga on juurdepääsutee planeeritud ranna ehituskeeluvööndisse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine juurdepääsutee ulatuses. Kuna ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on minimaalne (juurdepääsutee rajamine), ei avalda see eeldatavalt olulist negatiivset mõju.

Samuti asub planeeringuala osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndis. Looduskaitseaduse § 37 lõige 1 punkti 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Läänemere rannal 200 meetrit.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada Looduskaitseaduse lisas sätestatud tingimustega.

Keskkonnaameti 27. veebruar 2023. a. nr 6-2/23/2090-2 kirjast lähtuvalt on Putkaste metskond 183 maaüksust läbiva ning teetrassile jääva oja puhul tegemist veeseaduse §-le 3 vastava veekoguga, millel on nii veeseaduse § 118 kohane veekaitsevöönd laiusega 10 m kui ka looduskaitseaduse § 37 kohane kalda piiranguvöönd ja § 38 kohane kalda ehituskeeluvöönd laiustega vastavalt 50 m ja 25 m. Kõnealune oja ei ole kantud küll veekoguna EELISse ja eelnimetatud kitsendused ei kajastu Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduses, kuid arvestada tuleb, et Maa-ameti kitsenduste kaart on illustratiivne ning piirangud rakenduvad looduses eksisteerivale veekogule sõltumata sellest, kas ta on registreeritud või ei.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

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“).

Teelt tuleva liikluse summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

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.

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav 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.

Krundile on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde või vastavalt jäätmekäitleja juhiste. 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.

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

1.10 PLANEERINGU REALISEERIMINE

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 maaüksuse omanikku.

1.10.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele seada realservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.
2. Krundi/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
3. Teede ja tehnovõrkude rajamine:

- Teedele ja tehnovõrkudele 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 tehnovõrkude 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 liitumispunkti ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse.

Võimaliku sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub maaüksuse omaniku finantseerimisel ja sidevarustuse ettevõtte vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini

ulatuvad kaablid teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Puurkaevu ja veetorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
 - Teede ja tehnovõrkude 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 tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
 - Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
4. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- Vastavalt Põhijoonisele on hoonestatav krunt Tõnsu maaüksus.
Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
 - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude 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 projekteerimistööde 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.