

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

Tellijad: KÜLLI OLONEN-GOMEZ
MARI SCHOCKAERT
JOOSEP KÖLJALG

Töö nr. 23 - 30

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
15. märts 2023. a. nr. 140
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
..... 2024. a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:
..... 2024. a. nr.

TIHARU KÜLAS RANNAMÄNNI, VALGEHIRVE JA MÄNNIVÄLJA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Rannamänni maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, juuni 2024. a.

KÖITE KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	6
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	8
1.5	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed	9
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	9
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	10
1.8	Tehnovõrkude lahendus	10
1.9	Tehnovõrkude koridorid	12
1.10	Tulekaitse abinõud	13
1.11	Keskkonnakaitsenõuded	13
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	15
1.13	Piirkonna turvalisus	16
1.14	Planeeringu realiseerimine	17

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 10 000	19
2.2	Tugijoonis	M 1 : 1000	20
2.3	Põhijoonis	M 1 : 1000	21

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	23
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	25
3.3	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 15. märts 2023. a. nr. 140 „Tiharu küla Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine.“	26
	Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Tiharu küla Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja detailplaneeringu koostamise algatamine“ juurde.	27
	Lisa „Tiharu külas Rannamäni, Valgehirve, Männivälja maaüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad.“ .	29
3.4	Transpordiameti kiri 07. märts 2023. a. nr. 7.2-2/23/3361-2 „Seisukohtade väljastamine Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks.“	34
3.5	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 23. märts 2023. a. nr. 8-3/99 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“	36
3.7	Hiiumaa Vallavalitsuse 23. märts 2023. a. kodulehe väljavõte „Kiduspe küla Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja detailplaneeringu koostamise algatamine.“	37
3.8	Päästeameti kiri 29. märts 2023. a. nr. 7.2-7.4/2004-2 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine (Rannamäni, Valgehirve, Männivälja).“	38
3.9	Ajalehe „Hiiumaa Teataja“ Aprill 2023 nr 61 väljavõte 30. märts 2023. a.	39

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

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info	40
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina	40

5. KOOSKÕLASTUSED

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	42
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	43

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Tiharu külas asuvaid Rannamäni maaüksust (katastritunnus 39201:001:2390, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 11149 m² ja registriosa nr 309333), Valgehirve maaüksust (katastritunnus 39201:001:0054, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 13264 m² ja registriosa nr 21167050) ja Männivälja maaüksust (katastritunnus 39201:001:0056, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 14732 m² ja registriosa nr 642033).

1.1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja maaüksuste ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks (üks üksikelamu ja kolm kõrvalhoonet ühel maaüksusel), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

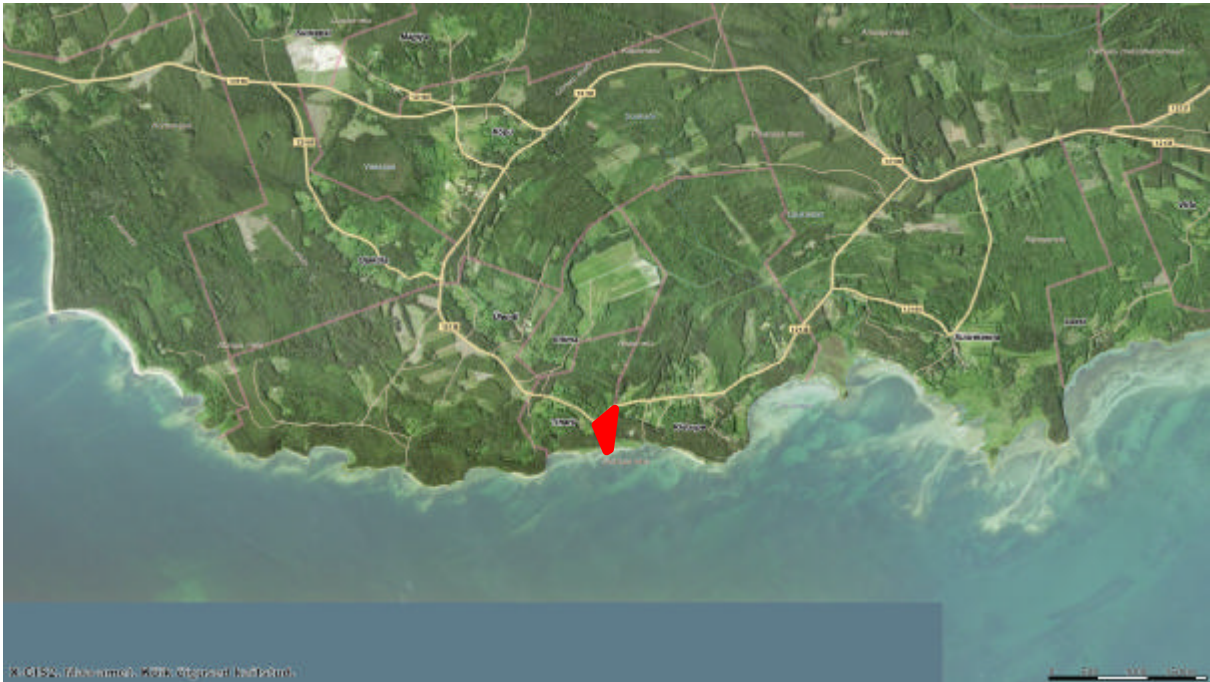
1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.),
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.),
3. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.),
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. august 2014. a., osaliselt 01. jaanuar 2015. a. ja 01. august 2017. a.),
5. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10. mai 2004. a.),
6. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.),
7. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. oktoober 2019. a.),
8. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr 1.1-4/65),
9. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr 5),
10. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr 9),
11. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 15. märts 2023. a. nr 140 „Tiharu küla Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine“.
Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Tiharu küla Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja detailplaneeringu koostamise algatamine“ juurde.
Lisa „Tiharu külas Rannamäni, Valgehirve, Männivälja maaüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad“,
12. Transpordiameti kiri 07. märts 2023. a. nr 7.2-2/23/3361-2 „Seisukohtade väljastamine Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks“,
13. Geodeesia AP OÜ poolt 23. november 2020. a. koostatud "Männivälja kinnistu" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1 : 500, töö nr AP20_105,
14. Hadwest OÜ poolt 22. juuli 2022. a. koostatud "Rannamäni ja Valgehirve kü-te topo-geodeetiline uuring" topo-geodeetiline uuring asendi plaan M 1 : 500, töö nr T-22-350,
15. Hadwest OÜ poolt 15. märts 2023. a. koostatud "Valgehirve ja Rannamäni kü-te elektrivarustus" teostusjoonis M 1 : 500, töö nr T-23-115,
16. teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja maaüksused asuvad Tiharu külas riigitee 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee ja Läänemere vahelisel maa-alal. Maa-ala on valdavalt metsamaaga kaetud, rannaäärsel osal on roostunud rohumaa.

Planeeringuala piirneb läänest Aastapõllu maaüksusega (tunnus 39201:001:0252, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 12626 m²), loodest 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee maaüksusega (tunnus 39201:001:2820, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 14.66 ha) ja idast Kadaku maaüksusega (tunnus 39201:001:0320, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2.56 ha). Teisel pool riigimaanteed loodes asuvad Lepakopli maaüksus (tunnus 39201:001:0251, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2.23 ha) ja Kadakavälja maaüksus (tunnus 39201:001:0053, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11808 m²) ning põhja pool asuvad Männivälja maaüksus (tunnus 39201:001:0055, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 10405 m²) ja Laasiniidi maaüksus (tunnus 39201:001:1610, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4.01 ha).



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, detsember 2023)

Maa-ameti andmetel on Rannamäni maaüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel: looduslik rohumaa 1330 m², metsamaa 9226 m², õuema 31 m² ja muu maa 562 m², Valgehirve maaüksuse kõlvikuline koosseis on: looduslik rohumaa 1977 m², metsamaa 10864 m² ja muu maa 423 m² ning Männivälja maaüksuse kõlvikuline koosseis on: looduslik rohumaa 1060 m², metsamaa 13325 m² ja muu maa 347 m².

Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja maaüksused on hoonestamata, lääne poolt piirnev Aastapõllu maaüksus on hoonestatud. Samuti on hoonestatud teisel pool riigimaanteed asuvad Lepakopli ja Laasiniidi maaüksused.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi põhjustavad Rannamäni maaüksusel kitsendusi: Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, 0,4 kV elektrimaakaabelliin ja selle elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd ja veekogu kallasrada. Valgehirve maaüksusel põhjustavad kitsendusi: Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, 0,4 kV elektrimaakaabelliin ja selle elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd ja veekogu kallasrada. Männivälja maaüksusel põhjustavad kitsendusi: Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, 0,4 kV elektrimaakaabelliin ja selle elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd ja veekogu kallasrada.

Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoiualal, samuti ei kuulu Natura 2000 võrgustiku aladele. Lähimad kaitsealad asuvad ca 1,48 km kaugusel edelas Kõpu looduskaitseala (registrikood KLO1000570) ja ca 0,36 km kaugusel edelas Kõpu looduskaitseala (registrikood KLO1000570), mille tõttu eeldatav mõju kaitsealale puudub. Samuti ei asu planeeringuala üheski püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase rohevõrgustiku alal ning asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohases Kiduspe küla (II klass) väärtuslikul maastikul.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi on riigimaanteeäärsele osale määratud elamuehituse reservmaa juhtotstarve, merepoolsele osale pole planeeringualal juhtotstarvet määratud. Samuti paikneb planeeringuala valdavas osas väärtusliku külamiljööga piirkonnas. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisseaduse § 124 lõige 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m);
- 0,4 kV elektri maakaabelliini kaitsevöönd (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- ranna piiranguvöönd (laius Läänemere rannal 200 m Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist);
- ranna ehituskeeluvöönd (laius Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist 200 m);

- ranna veekaitsevöönd (ulatus Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist Läänemerel 20 m);
- kallarada (laius lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist 10 m);
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne roheline võrgustiku koridor;
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Koduspe küla (II klass) väärtuslik maastik.

1.2.3.2 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. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja maaüksuste sihtotstarvetest.
5. Juurdepääsuks Rannamäni maaüksusele (Positsioon 1 krundile) on Valgehirve maaüksusele (Positsioon 2 krundile) planeeritud tee juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Rannamäni maaüksuse (Positsioon 1 krundi) kasuks.
6. Juurdepääsuks Männivälja maaüksusele (Positsioon 3 krundile) on Kadaku maaüksusele planeeritud tee juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Männivälja maaüksuse (Positsioon 3 krundi) kasuks.
7. Juurdepääsuks Kadaku maaüksusele on Männivälja maaüksusele (Positsioon 3 krundile) planeeritud tee juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Kadaku maaüksuse kasuks.
8. Maakasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
9. Maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
10. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimisnormidest, tuleohutusnõuetest.

1.3 ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS

Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja maaüksused asuvad Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud maaüksus detailplaneeringu kohustusega maastikul, üldplaneeringu järgselt on riigimaanteeäärsele osale määratud elamuehituse reservmaa juhtotstarve, sisemaapoolsele osale pole planeeringualal juhtotstarvet määratud. Maaüksus asub hajusalt asustatud piirkonnas, aga on kujunemas kompaktselt asustatud piirkonnaks – nõutud suvituspiirkonna tõttu, mis tingib piirkonnas uute suvemajade ehituse. Piirkonna hoonestuse moodustavad suures osas nii aastaringsete elanike kodud kui ka suvemajad.

Kõrgessaare (osa-)vallas on kompaktsed hoonestusega alad piirkonnad, kus lähestikku on vähemalt 10 põhihoonet (elamut ja nende juurde kuuluvat üle 60 m² abihoonet, tootmishoonet, ärihoonet jms), kruntidega, mille suurus on alla 2 ha. Taolisi uusi kompaktsed hoonestusega alasid ja ka uusi tiheasustusalasid ei lubata rajada ranna-aladele.

Nõuded hoonete välimusele ja ehitusõiguse täpsele ulatusele tuleb detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määrata detailplaneeringus, arvestades nii Kõrgessaare valla üldplaneeringus kui ka siinses teemaplaneeringus toodud reegleid. Detailplaneeringus tuleb määrata nii lubatav maapealsete kui ka maa-aluste korruste arv. Kui seda ei ole määratud, siis ei ole maa-aluste korruste rajamine lubatud.

Kõigi Kõrgessaare valda ehitatavate hoonete ja rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete ja rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Selle tagamiseks tuleb:

- detailplaneeringu algatamise taotlemisel Kõrgessaare Vallavalitsusele esitada planeerida soovitava ala hoonestust, maakasutust, teid jms kajastav põhimõtteline eelleskiis;
- projekti koosseisus hoonestatud alal anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod ja hoonestamata alal vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas.

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).

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).

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

Detailplaneeringujärgsete rohkem kui kolme 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 tuletõrje veevõtukohtad.

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 kompaktsel hoonestuse alal vähemalt 1 ha;
- kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering täpsustab sätestatud ehitamise kaugust krundile järgmiselt:

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

Kõrgessaare valla üldplaneeringu 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.

Detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määratakse edaspidi kõigi lubatud hoonete arv krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringus määratule täiendavaid hooneid ilma uut detailplaneeringut koostamata projekteerida ei lubata. Abihoonete asukohad detailplaneeringu kohustuseta alal tuleb näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering määrab ühepereelamu, kaksikelamu, ridamaja ja suvila ning nende juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrguseks Kõrgessaare (osa-)vallas edaspidi 8,0 m olemasolevast maapinnast, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (vaated loodusobjektidele või miljööväärtuslikele aladele). Projektis tuleb kajastada, kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada, milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada.

Planeeringuala asub väärtusliku miljööga piirkonnas, kus planeeritaval maaüksusel kultuuripärandit ei esine ning intensiivset maakasutust ei toimu. Miljööala näol on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluaseme piirkondi. Sellised piirkonnad kätkevad endis nii kultuuriajaloolisi kui sotsiaalseid väärtusi, mille säilitamine on oluline nii kultuuri kui ka rahvusliku või kohaliku identiteedi seisukohalt.

Miljööd võivad kujundada näiteks hoonestusstruktuur, teedevõrk, avanevad vaated, haljastus, arhitektuur, ka väikevormid ja piirded. Hoonestusstruktuuri puhul on peetud väärtuslikuks traditsioonilise külatüübi säilimist, samuti omapärast või ajaloolist krundistruktuuri, traditsioonilist õuestruktuuri. Teedevõrgu puhul on väärtustatud seda, kui teed on maastikku ja ajaloolist trajektoori järgivad, õgvendamata, kergesti orienteeruvad, vaateelamusi pakkuvad, funktsioneerivad jms. Vaadetest on väärtustatud elamuslikke, avatud, täis kasvavate vaateid, käiguteedelt avanevaid ajaloolisi vaateid jm. Väärtustatud on ajaloolisi hooneid, hoonete autentsust ja ühtsust, oma funktsioonide säilimist. Haljastusest on väärtustatud maastikku ilmestavaid üksikute või gruppidega kasvavaid põlispuud, alleesid, vanu mõisaparke jne.

Kokkuvõtvalt on väärtuslikuks peetud neid alasid, mis on üldmuljelt terviklikud ja harmoonilised ning mis peegeldavad erinevaid ajalooperioode ja konkreetse piirkonna asustus- ja arhitektuurilugu. Ala, kus väärtuste kontsentratsioon miljöös on suurem, on määratud miljööväärtuslikuks.

Koostatava detailplaneeringuga piiritletakse üldplaneeringuga planeeritud kruntide hoonestusalad ja määratakse ehitusõigused hoonete rajamiseks ning määratakse haljastus-, heakorra- ja keskkonnatingimused. Nimetatud tingimustega on arvestatud ka kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse üldplaneeringus toodud põhimõtteid. Detailplaneeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut.

1.3.1 Olemasolevad detailplaneeringud:

Planeeringuala külgneb ida poolt Kõrgessaare Vallavalitsuse 10. juuni 2004. a. kehtestatud „Kadaku kinnistu detailplaneeringuga“, mille koostamise eesmärgiks oli planeeritava maa-ala neljaks jagamine ja sihtotstarbe ning piirangute määramine. Detailplaneering on realiseeritud uute maaüksuste moodustamisega.

Planeeringuala külgneb lääne poolt Hiiu Vallavalitsuse 16. aprill 2014. a. kehtestatud „Aastapõllu maaüksuse detailplaneeringuga“, mille koostamise eesmärgiks oli määrata maaüksusele ehitusõigus uute hoonete püstitamiseks koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega. Tänapäevaks on maaüksusele rajatud hooned ja seda teenindav juurdepääs ning tehnovõrgud.

Teisel pool riigimaanteed, planeeringualast loode pool paikneb Kõrgessaare Vallavalitsuse 26. veebruar 2004. a. kehtestatud „Lepakopli kinnistu detailplaneering“, mille koostamise eesmärgiks oli kinnistu osa ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine. Tänapäevaks on maaüksusele rajatud hooned ja seda teenindav juurdepääs ning tehnovõrgud.

Samuti asub planeeringualast teisel pool riigimaanteed kirde pool Kõrgessaare Vallavalitsuse 30. juuli 2012. a. kehtestatud „Laasiniidi maaüksuse detailplaneering“, mille koostamise eesmärgiks oli jagada olemasolev maaüksus kaheks ja muuta mõlema maa-ala sihtotstarbed elamumaaks. Planeeritavale uuele maaüksusele määrata ehitusõigus uue elamu ja sellega seotud abihoonete püstitamiseks koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega. Detailplaneeringut ei ole veel realiseerima asunud.

Käesoleva detailplaneeringuga eelnimetatud detailplaneeringute planeeringulahendust ei muudeta.

1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Põhijoonisel 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 arhitektuurikäsitlus. Säilitatakse planeeritaval maa-alal olemasolevad üksikud puud hoonestusalal ja selle ümber.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

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

Üldplaneeringujärgselt loetakse Koduspe väärtusliku külamiljöoga alaks. Sellel alal tuleb tähelepanu pöörata, et säiliks miljööalade omapära, nende looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel tuleb kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna. Vältida tuleb kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente. Ehituslubade väljastamisel miljööväärtusega aladel tuleb võimaluse piires järgida piirkonna ehitustraditsioone. Vältida tuleb tüüpmaju. Eriprojekti alusel võib lubada ka modernseid hooneid. Nende rajamise eelduseks on, et koostatav projekt arvestab piirkonna loodus- ja kultuurimiljöoga. Samuti ei tohi hoone üldpindala erineda oluliselt konkreetse küla tüüpilistest hoonete suurustest.

Planeeritud krundi hoonestusala võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojektiga või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil hoonete läheduses.

Igale krundile on planeeritud paigaldada oma prügikonteiner, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde või vastavalt jäämeveoteenuse osutajaga kokkulepitud tingimustele. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas

korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveoleping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Postkastid rajatakse vastavalt postiteenusettevõtte (näiteks Eesti Post AS) juhistele.

1.5 PLANEERINGUJÄRGNE KRUNTIDE TABEL

Pos. Nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Rannamäni (Positsioon 1)	11149	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Valgehirve (Positsioon 2)	13264	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
3.	Männivälja (Positsioon 3)	14732	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

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

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 hoonestuslal.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitisteaiste kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele, mille ehitisealne pindala on suurem kui 20 m². Lubatud on alla 20 m² väikehoonete püstitamine ainult eluhoonete teenendamiseks. Alla 20 m² väikehooneid võib püstitada väljapoole planeeritud hoonestusala, aga nende püstitamise asukoha valikul peab kinni pidama kaitsevöönditest ja tuleohutuskujadest.

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.

1.6.1 Planeeritud Rannamäni maaüksuse (Positsioon 1 krundi) ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealne pind	- 500 m ²
suurim maa-alune ehitisealne pind	- 150 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1070 m ²
sh suurim 1. korruste suletud brutopind	- 500 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Ehitiste lubatud suurim sügavus (maapinnast)	- 2,5 m
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. Kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjali 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 sokliosia	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

1.6.2 Planeeritud Valgehirve maaüksuse (Positsioon 2) krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m ²
suurim maa-alune ehitisealune pind	- 150 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1070 m ²
sh suurim 1. korruste suletud brutopind	- 500 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Ehitiste lubatud suurim sügavus (maapinnast)	- 2,5 m
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. Kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjali 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 sokliosia	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

1.6.3 Planeeritud Männivälja maaüksuse (Positsioon 3) krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m ²
suurim maa-alune ehitisealune pind	- 150 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1070 m ²
sh suurim 1. korruste suletud brutopind	- 500 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Ehitiste lubatud suurim sügavus (maapinnast)	- 2,5 m
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. Kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjali 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 sokliosia	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus	- 39147 m ²
2. Planeeritud maaüksuste summaarne suurus	- 39147 m ²
3. Ehitisealune pind kokku	- 1500 m ²
4. Planeeritud maaüksusi	- 3
5. Planeeritud krunte	- 3

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**1.8.1 Veevarustus**

Planeeritud kruntide hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud ehitusõigusega igale krundile planeeritud puurkaev-pumppla 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 kohaselt hooldusala, 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. jaanuari 2019. a. seadusest „Veeseadus“,
- keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

1.8.2 Reoveekanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad planeeringuala hoonestusalad keskmiselt kaitstud alal. Keskkonnaministri 08. novembri 2019. a. määruse 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 1 ja 2 sätestavad, et 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:

- 1) kuni 50 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- 2) kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Iga krundi planeeritud hoonete kanaliseerimine on lahendatud heitvete juhtimisega läbi planeeritud mehaanilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenra pinda tõsta. Mehaanilise omapuhasti kuja on vähemalt 5 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.

Mehaanilise omapuhasti asemel on lubatud kasutada bioloogilist omapuhastit, mille kuja on vähemalt 10 m.

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 puhastamisõlme.

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

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuari 2019. a. seadusest „Veeseadus“,
- keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

1.8.3 Soojusvarustus

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 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 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 määrusekohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ kehtivast redaktsioonist.

1.8.4 Elektrivarustus

Planeeringualal paiknevad elektrivõrgu 0,4 kV maakaabelliinid ja liitumiskilbid.

Planeeringuala madalpinge liitumiseks on Elektrilevi OÜ paigaldanud maaüksuste juurdepääsude juurde liitumiskilbid. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

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

Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana.

Rannamänni krundi riigimaanteepoolsesse serva on planeeritud perspektiivne 0,4 kV maakaabelliini koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõidutee katendit 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 kaablite 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.

1.8.5 Sidevarustus

Planeeringualal siderajatised puuduvad. Lähim sidevõrgu ELA_SA sidekanalisatsioon asub riigimaantee servas. 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 liitumispunkti lahendatakse ehitusprojektiga.

1.8.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritud kruntide hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatavate projektjoonistega. Positsoon 1 krundi hoonete lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +4.5 m, Positsoon 2 krundi hoonete lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +4.7 m ja Positsoon 3 krundi hoonete lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +4.8 m.

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

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimisala ulatuses.

Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja drenliivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9 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.

Ehitusalale 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:

- 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 sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise 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.

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

1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda siseministri 30. märtsi 2017. a. määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01. märtsil 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 üksikelamutel I kasutusviis. TP3 klassi ehitise maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 9 m ja lubatud korruste arv on kuni 2. Kui I kasutusviisiga hoone projekteeritakse kolmekordseks (lubatud 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus), siis tuleb hoone projekteerida tulepüsivuse seisukohalt klassi TP2.

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 hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee riigiteelt olemasolevatelt mahasõitudelt 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.

Ehitise veevõtukohtana 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 (garaaz, kuur, saun, väliköök) veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta. Lähim nõuetele vastav 100 m³ veevõtukoht asub Kõpu külas Päikese maaüksusel (tunnus 39201:001:0541) ca 3,65 km kaugusel, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohtale juurdepääsuks kasutada riigimaanteelt 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee mahasõidult Serva ja Päikese maaüksuste juurdepääsuteid. Veevõtukohta kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Kui mingil põhjusel on vaja rajada lähemale tuletõrje veevõtukoht, näiteks üksikelamud asuvad teineteisele lähemal kui 40 m või abihoonete kasutusviis eeldab tuletõrje veevõtukohta olemasolu, on selleks reserveeritud Valgehirve maaüksusel maa-ala perspektiivse tuletõrje veevõtumahuti ja kuivhüdrandi rajamiseks. Perspektiivne planeeritud tuletõrje veevõtukoht koos võimaliku kuivhüdrandi asukohaga ning selle teeninduspiirkond on määratud põhijoonisel. Veevõtukohta olemasolu tagavad (rajamise ja finantseerimise) Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja maaüksuste ehitiste omanikud ühiselt, hiljemalt ehitise(-te) kasutusloa taotlemise ajaks.

Veevõtukohta rajamisel tuleb arvestada siseministri 18. veebruari 2021. a. määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivat redaktsiooni 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 veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

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

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

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Rannamäni, Valgehirve ja Männivälja maaüksused ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse. Samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi jääb planeeringuala 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. Käesoleva planeeringuga kavandatakse kruntide hoonestusala väljapoole ranna ehituskeeluvööndit.

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 puhketegevuste 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.

Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on Läänemere rannal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 118 lõige 2 punkti 2 kohaselt on veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest Läänemerel 20 meetrit.

Tegevused veekaitsevööndis on sätestatud Veeseaduse § 118-123.

Maaüksusega piirneva Läänemere kaldal on kallasrada, mis on Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõige 1 kohaselt kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning selle laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõige 4 kohaselt peab kaldaomanik igapäev lubama kallasrada kasutada. Tegevused kallasrajal on sätestatud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38-39.

Läbipääs kallasrajal tagatakse seaduses ettenähtud tingimustel, täiendavaid juurdepääse kallasrajale ei kavandata. Eelnimetatud tingimuste tagamiseks täiendavaid meetmeid ei ole vaja rakendada.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Kiduspe küla” II klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused:

- Kasutustingimused: Kiduspe sobib suvituskülaks, kuid uusi hooned tuleb (paremini kui seni) maastikku sobitada. Vältida metsa istutamist teeäärsetele põllu- ja rohumaaadele.
- Hooldussoovitused: Ala vanemaid männikuid võiks majandada püsimeetsana. Teega piirnevad külapõllud ja rohumaad tuleks hoida kasutuses (niitmine, karjatamine), et säilitada ala esteetilist ja ajaloolist väärtust. Juhul, kui leidub huvi, võiks taastada ka muid endisi puisniite. Soodustada tuleks vanade taluhoonete renoveerimist.

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.

Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringu kohaselt planeeringuala osaliselt 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 liinitrasside 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 mürkkemikaalidega pritsimine, samuti metsa istutamine ja niiskusrežiimi muutmine.

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

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

Teelt tuleva liikluse summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta ettevõtliku- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 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“. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (keskkonnaministri 03. oktoobri 2016. a. määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Hoonete kütmine toimub halu- või pelletikütte, soojuspumpade (elektriga) või maakütte baasil.

Planeeringuala on keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga, lähtudes koostatud detailplaneeringust.

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.

1.12 PIIRKONNA LIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu km 4,18-4,41. Riigitee 2021. a. keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 47 autot, kiiruspiirang 70 km/h.

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.

Juurdepääsuna Männivälja maaüksusele on planeeritud kasutada Männivälja ja Kadaku maaüksuste piiril asuvat olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 4,18 ning juurdepääsuna Valgehirve ja Rannamäni maaüksustele on planeeritud kasutada Valgehirve maaüksuse piirile rajatud olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 4,34. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt pole planeeritud.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis. Riigimaantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõikele 2 ja § 72 lõikele 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõikele 3. Hajaasustusest tingituna pole ehitusjoont riigitee suhtes välja kujunenud, selle tõttu on ka hoonestusalad planeeritud riigitee kaitsevööndist väljapoole.

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

Vastavalt kliimaministri 17. novembri 2023. a. määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“ on olemasoleva Männivälja maaüksuse mahasõidu nähtavuse tagamiseks vaja puhastada nähtavuskolmnurgad 3-5 m x 120 m (3 m kuni 5 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja 120 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) tee ääres. Olemasoleva Valgehirve maaüksuse mahasõidu nähtavuse tagamiseks on vaja puhastada nähtavuskolmnurgad 3-10 m x 100-120 m (3 m kuni 10 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja 100 m kuni 120 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) tee ääres. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm 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 planeeritud tehnoõrgud ning muu asjakohane taristu. Riigimaanteealune maa on riigiteerajatis teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võib Transpordiamet asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnoõrkude paigutamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga uusi tehnoõrke koos nende kaitsevööndi ulatusega ei ole riigiteealusele maaüksusele 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. hülsstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine. Vastavalt Ehitusseadustiku § 72 lõike 1 punktile 5 ja § 70 lõike 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigiteealusele maaüksusele. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole sajuvett planeeritud juhtida riigiteealusele maaüksusele ega riigimaantee 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 kasutusloa väljastamist.

Transpordiamet ei võta Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab arendaja arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed vastavalt „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ alusel kehtestatud keskkonnaministri 03. oktoobri 2016. a. määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandama vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks.

Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigimaanteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lõige 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Planeeritava krundi liikluskorraldus ja juurdepääsutee on näidatud planeeringu põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isikute kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kruntide teenindamiseks vajalik tehnika).

Krundisisteste teede katendid valitakse vastavalt omanike soovile või projektlahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete 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 tolmuvara kattega teekatendi rajamist.

Nii päästetehnika kui prügiauto tagasipööramise võimalus on tagatud hoonestusaladele mahasõitude kaudu.

Juurdepääsuks Männivälja maaüksusele (Positsioon 3 krundile) on Kadaku maaüksusele planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus riigimaanteelt ühist mahasõitu kasutava Männivälja maaüksuse (Positsioon 3 krundi) kasuks.

Juurdepääsuks Kadaku maaüksusele on Männivälja maaüksusele (Positsioon 3 krundile) planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus riigimaanteelt ühist mahasõitu kasutava Kadaku maaüksuse kasuks.

Juurdepääsuks Rannamäni maaüksusele (Positsioon 1 krundile) on Valgehirve maaüksusele (Positsioon 2 krundile) planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus riigimaanteelt ühist mahasõitu kasutava Rannamäni maaüksuse (Positsioon 1 krundi) kasuks.

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

Tänaseks on Rannamäni maaüksuse ja Valgehirve maaüksuse vaheline juurdepääsu realservituut sõlmitud.

1.13 PIIRKONNA TURVALISUS

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 nii linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusid 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,
- vajadusel oleks ehitusperioodil hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu maaüksuse territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ettenähtud 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 planeeringust huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva maaüksuse omanikku.

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. peale detailplaneeringu kehtestamist omavalitsusel maaüksuse sihtotstarbe muutmise taotlemine;
2. krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele seada realservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks;
3. krundi/maaüksust läbivatele tehnoorkudele seada servituudid ja tehnoorkude koridorid tehnoorkude valdajate kasuks;
4. teede ja tehnoorkude rajamine:
 - teede ja tehnoorkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.
Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnoorkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnoorkude 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 valdusesse.
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 kokkulepitud teisiti.
Puurkaevu ja veetorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel;
 - tehnoorkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine;
 - teede ja tehnoorkude väljaehitamine, sealhulgas 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 ehitusloa väljastamist. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel;
 - teede ja tehnoorkudele teostusjooniste koostamine;
 - tehnoorkudele kasutusloa/-teatise taotlemine;
5. hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
 - hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus;
 - krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh juurdepääsuteede ja tehnoorkude 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 hoonestuse 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 kahjutekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.