AA ARHITEKTID

Detailplaneeringu huvitatud isik: Kermo Paat
koostamise aeg: Mai 2022
töö number: DP22-01

Hiiessaare küla Sassi maaüksuse detailplaneering

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Kärdla, 2022

AA Arhitektid OÜ
Reg.kood. 11484739
Telliskivi 60A, 10412 Tallinn

SEB
IBAN: EE841010220082898013
KMK nr. EE101391391

+372 5621 4955
info@aaarhitektid.ee
www.aaarhitektid.ee

Üldosa

Käesolev eskiis esitab olulisemad põhimõttelised lahendused Hiiessaare küla Sassi maaüksuse detailplaneeringust, et anda aimu kavandatud tegevustest planeeringu koostamise korraldajale, erinevatele osapooltele ning avalikkusele. Detailsemad määrangud esitatakse detailplaneeringu koostamise järgmises etapis peale eskiisi heaks kiitmist.

Eskiislahenduse seletuskiri ja joonis selgitavad ning täiendavad teineteist ja neid tuleb käsitleda tervikuna. Eskiisi koostamise hetkel ei ole detailplaneeringu koostamist omavalitsuse korralduse või otsusega algatatud. Töö sisu aluseks on planeeringust huvitatud isiku soovid ning huvitatud isiku varasemast kirjavahetusest Keskkonnaameti ning kohaliku omavalitsuse ametnikega välja loetavad seisukohad võimalike lahenduste osas.

Detailplaneeringus käsitletakse planeeringualana kogu Hiiumaa valla Hiiessaare küla Sassi maaüksust (katastritunnus 63901:001:1441) ja vajalikus ulatuses selle lähiümbrust.
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega 5,09 ha suuruse maaüksuse jagamine kaheks krundiks ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Planeeritava maaüksus keskosas paikneb elamu koos kahe abihoone ja neid teenindavate tehnovõrkudega. Maa-ala on tasase reljeefiga, keskmine kõrgus vahemikus +2,5..+4 m merepinnast. Kõlvikute koosseisuliselt on pool maa-alast looduslik rohumaa, järgnevad metsamaa, muu maa ja õuemaa.

Planeeringuala paikneb suures osas Kärdla lennujaama kaitsevööndis (laius lennuraja telgjoonest 500 mõlemale poole). Planeeritud tegevused ei häiri lennuvälja edasist tööd.

Planeeringualast põhjapool paikneval Silmakivi maaüksusel paikneb Hiiessaare silmakivi – rändrahn, mille pikkus on 13, laius 10,5 ja kõrgus 4,5 meetrit ning ümbermõõt on 33 meetrit. Silmakivi ümber on määratud 50 m kaitsevöönd, mis väga väikese pindalaga ulatub ka planeeringualale.

Maa-ala läbib põhja-lõunasuunaline kraav, mis suundub planeringualast põhjasuunas ca 170 ma kaugusel olevasse Tareste lahte. Planeeringualal on inventeeritud III kaitsekategooria taimeliikide kasvualad. Planeeringuala piirneb lõunast avalikus kasutuses oleva erateega.

Piirkonnas kehtiva üldplaneeringu järgi on valdavale osale Krunt 1 maa-alale määratud kaitsehaljastuse ning Krunt 2 maa-alale pere- ja ridaelamu ning puhke- ja virgestusmaa otstarve.

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Olemasolev maaüksus jagatakse kaheks krundiks:

- Krunt 1: pindala 3,67 ha, krundi kasutamise sihtotstarve 5% elamumaa, 95% maatulundusmaa;

- Krunt 2: pindala 1,41 ha, krundi kasutamise sihtotstarve 25% elamumaa, 75% maatulundusmaa.

2. Krundi hoonestusala määramine

Krunt 1 hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasoleva õueala paiknemisest ja suurusest ning varasemalt kehtivate piirangute paiknemisest (üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi piir).

Krunt 2 hoonestusala asukoha määramisel ja piiritlemisel on lähtutud põhimõttest, et hoonestus paikneks juurdepääsutee ligiduses, mis võimaldab võimalikult efektiivses mahus kasutada krundi lääneossa jäävat põllumaad. Samuti on hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel lähtutud asjaolust, et ala paikneb ranna ehituskeeluvööndis ning erandliku tegevusena toimuv keeluvööndi vähendamine paikneks pigem rannajoonest eemal.

Hoonestusalade vahel on piisavalt maad, et võimaldada mõlemal krundil privaatsust. Hoonestusaladele ei planeerita olulise avaliku huviga rajatisi, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitis.

3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratakse mõlemale planeeritud hoonestusalale ehitusõigus.

Krundil 1 on võimalik olemasolevaid hooneid laiendada ning püstitada üks uus hoone. Krundi suurim lubatud ehitisealuse pindalaga kuni 200 m² ning maksimaalne hoonete arv kuni 4.

Krundile 2 on võimalik püstitada kuni kolm uut hoonet – sh üks eluhoone ning kuni kaks abihoonet. Krundi suurim lubatud ehitisealune pindala kuni 300 m².

Abihoonete funktsioonidena nähakse elamut teenindavaid abihooneid: kuur, garaaž, saun, jne.

Planeeritud hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m ja kuni 2 korrust, sh abihoone maksimaalne kõrgus kuni 6 m.

4. Hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste ja rajatiste ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Hoonete ja rajatiste toimimiseks rajatakse planeeringualale elektrivarustus, vee- ning kanalisatsioonisüsteem.

Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni- ja internetiühendus, siis käesolev detailplaneering planeeritud kruntide sidevõrguga liitumist ette ei näe ning hilisemal vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkujalt täiendavad tehnilised tingimused.

Krundil 1 on elektriliitumine olemas. Krundile 2 elektrivarustuse tagamiseks rajatakse uus maakaabliga ühendus Hiiessaare alajaamast ning püstitatakse krundi piirile liitumiskilp.

Piirkonna põhjavee kaitstuse tase on nõrgalt kaistud. Veevarustuse tagamiseks on Krundil 1

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

olemas puurkaev ning Krundile 2 rajatakse uus puurkaev, mille veevõtt alla 10 m³ ööpäevas. Nii olemasoleva kui rajatava kaevu ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala, kus piiratakse tegevusi põhjavee saastumise vältimiseks.

Hoonetes tekkiva reovee kanaliseerimiseks on krundil 1 olemasolev septik koos imbväljakuga. Krundile 2 nähakse ette lokaalne biopuhasti, milles puhastatud heitvesi kas juhitakse kraavi või immutatakse. Imbväljak peab paiknema nii olemasolevast kui rajatavast puurkaevust minimaalselt 60 m kaugusel ning kaevust allavoolu.

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoonete projekteerimise käigus. Soovituslikult eelistada kütteviisidena maakütet, päikesekütet, -paneele ning muid keskkonnasõbralikke viise.

5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Uute hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rõhku panna energiatõhususele ja tarbimise säästlikkusele. Tehnovõrkude rajamisel või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda tehnovõrkude valdajate poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimustest.

Kõik ehitamiseks kasutatavad materjalid tuleb planeeringualale transportida kaugemalt. Loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, planeeritud tegevusel puudub oluline mõju üleüldisele loodusvarade kasutamisel.

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuldkartev). Tuletõrje veevarustuse tagamise tarbeks tuleb planeeringualale rajada minimaalselt 30 m³ mahutavusega veevõtukoht või tuleb tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises tagada muu tehnilise lahendusega (näiteks autonoomne tulekustutussüteem).

6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Planeeringuala paikneb hajaasustusega maapiirkonnas ning planeeringuala hooned ning neid ümbritsev ruum peab ka looma vastava arusaama. Planeeringualale püstitatavate ehitiste põhilised arhitektuuri- ja kujundusnõuded:

- kõikide püstitatavate hoonete materjalikasutus, arhitektuurne vorm ja -stiil peavad olema sarnased ning omavahel kokkusobituvad. Hoonete välisfassaadidel kasutada eelkõige looduslikke materjale (nt puit, kivi) vms kaasaegse arhitektuuriga sobituvaid lahendusi;
- fassaadi värvilahenduste määramisel mitte kasutada erksavärvilisi ja looduskeskkonnas silmatorkavaid värvitoone;
- iga hoone asukohavalikul tuleb arvestada, et sellele oleks tagatud sõidukiga ning päästetehnikaga aastaringne juurdepääs ja vajadusel tehnilise teenindamise võimalus;
- hoonete asukohavalikul tuleb arvesse võtta hoone fassaadi paiknemist ilmakaarte suhtes;
- krundi, hoonestusala või selle osa võib piirata maapiirkonda sobiliku piirdeaiaga (nt

DETAILPLANEERINGU ESKIISI AVALDUS

korendusaed, puitaed, lattaed vms). Krundi teega piirnevates külgedes mitte kasutada tööstuslikult toodetud võrkaeda;

- hooned projekteerida ja püstitada kelp- või viilkatustega, mille kalle jääb vahemikku 30°..45°. Katusekattematerjalina eelistada kivi, puitu või roogu.

7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringuala piirneb lõunast olemasoleva teega, mida kasutavad Kärdla lennujaama poolt juurdepääsuks kõik piirkonna elanikud ja maaomanikud. Kruuskattega teel on olemasolev mahasõit Krundile 1, krundi 2 tarvis rajatakse üks uus mahasõit. Planeeringuga tehakse ettepanek määrata olemasolevale teele avaliku kasutuse funktsioon ning tee omanikul sõlmida omavalitsusega tee avaliku kasutamise leping, mis hõlmab osapoolte õigusi ja kohustusi nii too kasutamisel kui hooldamisel.

Nii olemasolevad kui rajatavad teed peavad olema 3,5 m laiuse kattega osaga, vajadusel tuleb ka olemasolevaid teid või nende lõike laiendada. Teede konstruktsioon peab olema aastaringselt piisava kandevõimega, et kanda ka rasketehnikat (nt ehitustehnika, jäätmeveok, talvine teehooldus jne). Juurdepääsutee ning juurdepääsud hooneteni peavad olema takistustest vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Mahasõitudel ja erinevate teede lõikumiskohtadel peab olema erineva pikkusega sõidukite gabariitidega arvestav pöörderaadius ning tagatud nähtavus igas suunas.

Parkimine lahendatakse täies ulatuses iga krundi territooriumil. Iga hoonestusala koosseisus nähakse ette minimaalselt 2 sõiduautole sobilikku parkimiskohta (ühe auto mõõtmed min 2,5 m X 5 m).

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Kinnistul tekkivate olmejäätmete äraandmine on kohustuslik, teiste jäätmeliikide äraandmine on võimalik ja täiendava tasu ees. Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- erinevad jäätmeliigid tuleb krundil kohapeal sorteerida;
- kõik ehitusjäätmed tuleb toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina osavald);
- ehitustegevuse lõppedes tuleb hoonete ümbrus haljastada ja heakorrastada;
- nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel tekkivad pakendijäätmed tuleb koguda ning kas viia pakendijäätmete tasuta kogumiskohta või anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale.

DETAILPLANEERINGU ESKIISI AINES

9. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad.

Planeeringuga määratakse kehtivast seadusandlusest tulenevad kujad:

- olemasolevate kraavide kallaste kaitseks määratakse kraavidele 1 m laiune kuja;
- naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8 m. Kui hoonetevaheline kaugus on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega;
- biopuhasti (pealt kinnine) kuja 5 m;
- planeeritud imbväljakud või heitvee juhtimine kraavi ei tohi toimuda lähemal kui 60 m puurkaevust.

10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringuala paiknemine hajaasustatud piirkonnas loob head võimalused varjatud tegevuseks, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel arvestada võimaliku kuritegevuse ohuga. Hooned tuleb projekteerida ja püstitada vastupidavad ning kasutada tuleb kvaliteetseid ehitusmaterjale.

Hoonestuse projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et hoonestusele ei oleks võimalik märkamatult ligi pääseda – hoonestust või hoonestusala piirav aed on sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus, võimalusel välditakse tagumisi juurdepääsusid, väljas on liikumisele reageerivad valgustid. Krundid on aastaringselt korrastatud ja haljastatud, piiratud on metsloomade sissepääs hoonetesse ning hoonete ümbruses ei teostata tegevusi, mis võiks metsloomi ligi meelitada.

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

Planeeritaval alal ei asu keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndeid vajavaid rajatisi ning planeeritav maakasutus ei kujuta keskkonnale ohtu.

Planeeringualal on inventeeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohti. Erinevaid tegevusi, sh uute hoonete püstitamine on võimalik ellu viia selliselt, et kaitstavaid taimeliike ei kahjustataks või toimub üksikute taimede loodusest korjamine või ehitustegevuse käigus väljakaevamine vaid sellises ulatuses, mis ohusta liigi säilimist selles kasvukohas.

Planeeringualale planeeritavad elamud koos abihoonetega ei suurenda oluliselt vee, pinnase ega õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, lõhna ega jäätmete teket.

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

12. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke ehitisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Nimetatud ehitised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonestuse tuleohutuskujas.

Kõik ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega.

13. Servituutide seadmine

Kaitstava looduse üksikobjekti Hiiessaare Silmakivi juurde viiv üle planeeritava maaüksuse kulgev pinnastee on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks.

14. Üldplaneeringu muutmine

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest planeeritud ehitustegevus Krundil nr 2 ulatub maa-alale, kuhu ulatub ranna ehituskeeluvöönd.

Krunt nr 1 määratud hoonestusala paikneb olemasoleval õuealal ning sellele ranna ehituskeeluvööndi sätted ei kehti. Detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritud Krunt nr 2 hoonestusala ulatuses.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel lähtutakse asjaolust, et planeeringualale on üldplaneeringuga määratud elamute või suvilate ehitamise võimalus ning planeeritud tegevuste elluviimisel on võimalik arvestada ranna kaitse eesmärkidega (rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine).

DETAILPLANEERINGU ESKISLAHENDUS

ALUSANDMED

Katastriüksuse piir
Katastriüksuse nimi ja tunnus
Maapinna kõrguspunkt
Maapinna kõrgusjoon
Kraav
Tee
Truup
Haljastus
Looduslik objekt
ÜP järgne ranna ehituskeeluvööndi piir
Ranna ehituskeeluvööndi ulatus
(1 m kõrgusjoon + 200 m)
III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala piir

PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID

Planeeringuala piir
Krundi piir
Krundi number
Tee avalik kasutus

HOONED, RAJATISED

Krundi maapealne hoonestusala

LIIKLUS, PARKIMINE

Juurdepääsutee
Tee kaitsevöönd
Juurdepääs krundile
Parkimiskohtade arv krundil

TEHNOVARUSTUS

Veetorustik
Puurkaev
Kanalisatsioonitorustik
Kohtpuhasti
Imbsüsteem
Madalpinge elektrikaabel
Liitumiskilp
Puurkaevu hooldusala
Puurkaevu minimaalne kaugus imbsüsteemist

KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek
Kärdla lennujaama kaitsevööndi ulatus

HALJASTUS

Krundi haljastatud osa
Veekogu, kraav

Kaitstava looduse üksikobjekti Hiiessaare Silmakivi kaitsevöönd

MAAKASUTUS

EP - üksikelamu maa
MP - põllumajanduslik maa

Märkused: Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis
Katastriüksuse piirid Maa-amet 06.01.2022
Lähtereeper EV Hadese GNSS püsijaamade võrk

OÜ HADWEST maamõõdubüroo	TÖÖ NR.	T-22-002	2022
Tallinna tn.58 Kuressaare 93816	TÖÖ NIMI:	Sassi kü topo-geodeetiline uuring	
EG10500844-0001	AADRESS:	Hiiu maakond Hiiumaa vald Hiiessaare küla	LEHT 1 / LEHTI 1 / MÕÕT 1:500
AMET / NIMI / ALLKIRI / KP.			
Vastutaja T. Hion			18.01
Teostaja K. Kaljulaid			18.01
Mõõdistaja K. Kaljulaid			18.01
TEL: 45 66 470 hadwest@hadwest.ee	JOONIS:	Asendiplaan	Sassi_Hiiessaare_G.dwg

Hiiessaare küla Sassi maaüksuse detailplaneering — **Töö nr. 22-01**
Koostamise korraldaja: Pühalepa Osavalla Valitsus — Joonis: ESKIIS
Koostamise aeg: 04.05.2022 — Esituskuju mõõtkava: M 1:1000
Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Väljatrüki fail: DP21-01_Sassi_ESKIIS.dwg
Väljatrüki formaat: 630.00 x 297.00 MM