



Tahkuna tuletorni lähiala, 2020.
Allikas: Maa-ameti fotoladu (fotoladu.maaamet.ee)

TAHKUNA TULETORNI LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringuala:	Tahkuna küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringu koostamise aeg:	Juuni 2024
Väljatrükk:	10.02.2025

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed.....	5
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	7
2.1. Planeeringuala.....	7
2.1.1 Asukoht.....	7
2.1.2 Maakasutus.....	8
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	11
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	12
2.1.5 Kitsendused.....	12
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	14
2.2.1 Asukoht.....	14
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....	14
2.2.3 Maakasutus.....	14
2.2.4 Hooned ja rajatised.....	14
2.2.5 Tehnovarustus.....	15
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	16
3.1. Maakonnaplaneering.....	16
3.2. Üldplaneering.....	18
3.3. Detailplaneeringud.....	20
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	21
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	22
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	22
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	23
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	23
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	23
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa- alal.....	24
4.3.3 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind.....	24
4.3.4 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus.....	25
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	25
4.4.1 Elektrivarustus.....	26
4.4.2 Veevarustus.....	26
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....	27
4.4.4 Juurdepääsuteed.....	27
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	27
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	27
4.5.2 Energiakasutus.....	29
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	29
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	29
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	29

4.6.1 Materjalivalik.....	30
4.6.2 Hooned.....	31
4.6.3 Piirded, väikevormid.....	31
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	32
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	33
4.9. Kuja määramine.....	34
4.10. Avaliku juurdepääsu tagamine.....	34
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	35
4.12. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	35
4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	36
4.14. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	36

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan	38
Joonis 1.2. Põhijoonis	39

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Maa-ameti 06.12.2023 seisukoht 6-3/23/17053-2	40
Lisa 1.2. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 07.12.2023 arvamus 14-3/3559-1 ...	41
Lisa 1.3. Transpordiameti 15.12.2023 seisukoht 7.2-4/23/24387-2	45
Lisa 1.4. Muinsuskaitseameti 18.12.2023 seisukoht 5.1-17.5/2215-1	49
Lisa 1.5. Keskkonnaameti 27.12.2023 seisukoht 6-5/23/23784-2	50
Lisa 1.4. Hiiumaa Vallavolikogu 18.04.2024 otsus nr 188	53
Lisa 1.5. Hiiumaa Vallavolikogu 18.04.2024 otsuse nr 188 lisa 1 (lähteseisukohad)	55
Lisa 1.6. Hiiumaa Vallavolikogu 18.04.2024 otsuse nr 188 lisa 2 (KSH eelhindang)	61
Lisa 1.7. Maa-ameti 18.10.2024 arvamus nr 6-3/23/17053-5	72
Lisa 1.8. Päästeamet 01.11.2024 ettepanek nr 7.2-3.4/2507-3	73
Lisa 1.9. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 08.11.2024 arvamus nr 14-3/2174-1	74
Lisa 1.10. Keskkonnaameti 26.11.2024 arvamus nr 6-2/24/20894-2	77
Lisa 1.11. Viktori kinnistu omanike arvamus 26.11.2024	80
Lisa 1.12. Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu 17.12.2024 osalejad	83
Lisa 1.13. Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu 17.12.2024 protokoll	84
Lisa 1.14. Päästeamet 06.02.2025 kooskõlastusest keeldumine 7.2-3.4/536-1	86

2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia topo-geodeetiline uuring, töö nr AP24_077-1	87
--	----

3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolte kohustused	88
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste,	

sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	90
--	----

4. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 4.1. Ruumilised illustratsioonid	91
---	----

1. Detailplaneeringu üldandmed

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

Tahkuna tuleorn on kogu Hiiumaa maakonna üks külastatuid turismiobjekte. Tahkuna tuleorni lähiala detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on näha ette võimalused vee- ja kanalisatsioonisüsteemide ning avaliku kasutusega juurdepääsude rajamiseks, et võimaldada kaasaegseid teenuseid tuleorni külastajatele, vaba aja veetmiseks ning sündmuste läbiviimiseks.

Detailplaneeringu koostamine algatati üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna, et taotleda Keskkonnaametilt ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ehitustegevuse võimaldamiseks ranna-alal. Detailplaneeringu eskiislahenduse menetluse käigus jõuti lahenduseni, mille kohaselt ei ole ranna ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik, sest soovitud tehnovõrke ja -rajatisi ning avalikku juurdepääsu on võimalik rajada Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 5 punktide 8 ja 10 erandi alusel, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatistele ning avalikult kasutatavale teele. Alates detailplaneeringu vastuvõtmisest menetletakse detailplaneeringut üldplaneeringu kohase planeeringuna.

Tahkuna tuleorni lähiala detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala:	Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Tahkuna küla Tahkuna tuleorni maaüksus (kinnistu nr 1263133, katastritunnus 39201:004:3000), Puhkeala maaüksus (kinnistu nr 12089550, katastritunnus 20501:001:0051), Mälestusmärgi tee maaüksus (kinnistu nr 14138050, katastritunnus 20501:001:1523)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavolikogu 18. aprill 2024 otsus nr 188 „Tahkuna tuleorni lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” ²

¹ Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022010>

² Hiiumaa Vallavolikogu 18. aprill 2024 otsus nr 188: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=314759>

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid: Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualasse jäävate maaüksuste piiride muutmine, tuleorni teenindamiseks ja eksponeerimiseks vajalike ehitiste ja tehnoarajatiste- ning trasside võimalike asukohtade määramine, maaüksuste sihtotstarvete määramine, haljastuse põhimõtete määramine, arhitektuursete tingimused määramine ning servituutide vajaduse määramine.

Planeeringu koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Planeeringu koostaja: Koppe OÜ, arhitekt Veiko Koppe (Volitatud arhitekt, tase 7, tunnistuse nr 173580)

Planeeringu koostamise aeg: Juuni 2024

Alusmaterjalid: Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Tahkuna küla Tahkuna tuleorni maa-ala plaan tehnoarajatistega (10.06.2024, AP Geodeesia OÜ töö nr AP24_077).

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

- Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+³
- Muinsuskaitseseadus⁴
- Tuleohutuse seadus⁵
- Ehitusseadustik⁶
- Looduskaitseseadus⁷
- Jäätmete seadus⁸
- Veeseadus⁹
- Ruumiandmete seadus¹⁰.

3 Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+:

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

4 Muinsuskaitseseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/111032023045>

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

6 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024004>

7 Looduskaitseseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024013>

8 Jäätmete seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/131122024007>

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

10 Ruumiandmete seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130122024017>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Planeerimisseaduse § 3 kohase planeeringualana käsitleb detailplaneering Tahkuna küla Tahkuna tuleorni, Puhkeala ning Mälestusmärgi tee maaüksusi, mille kogupindala on 18 498 m².

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Tahkuna küla põhjaosa. Planeeringuala mõjuala on määratud arvestusega, et sellel on planeeringualaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastikku mõjutada.

2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Planeeringuala paikneb Tahkuna küla põhjatipus, milleni ulatub avaliku kasutusega riigitee 12113 Tahkuna majaka tee.



Joonis 1: Planeeringuala paiknemise skeem Tahkuna küla põhjatipus, M 1:1500.
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus <http://xgis.maaamet.ee>

Planeeritavate maaüksustega piirneb eraomandis Viktori kinnistu kaks lahustükki (katastritunnused 20501:001:1524 ja 20501:001:1522) ning 12113 Tahkuna majaka tee (katastritunnus 39201:004:4852).

Olulisemate objektide kaugus planeeringualast (*umbkaudne, linnulennult*):

- Hiiumaa militaarmuuseum (planeeringuala lähipiirkonna oluline turismiobjekt) – 1,8 km;
- Mihkli talumuuseum (planeeringuala lähipiirkonna oluline turismiobjekt) – 8 km;
- Kärddla linn (maakonnakeskus - lasteaed, kool, raamatukogu, kauplus, pangaautomaat, päästekomando, politseijaoskond, perearstikeskus, kiirabi, haigla) – 14 km;
- Kõrgessaare keskus (osavalla halduskeskus, lasteaed, raamatukogu, kauplus, pangaautomaat, tankla, vabatahtlik päästekomando) – 14 km;
- Kärddla lennujaam (Tallinn-Kärddla lennuliin) – 18 km;
- Kõpu tule torn (Hiiumaa tuntuim turismiobjekt) – 30 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 37 km;



Joonis 2: Planeeringuala paiknemise skeem Tahkuna küla territooriumil, M 1:15000.
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus <http://xgis.maaamet.ee>

2.1.2 Maakasutus

Tahkuna tule torn on Hiiumaa üks külastatuid turismiobjekte, mida 2023. aastal külastas 9724 piletistjat¹¹. Tahkuna tule torn on kõrgeim Eesti neljast malmtule tornist, millel on säilinud algupärane välisilme ja algsed detailid. Tule torni külastamise ning tule torniga seotud teenuste pakkumiseks kasutatakse valdavalt tule torni õueala, kus paiknevad tule torn ning seda teenindavad ajutised hooned, mis on ümbritsetud kõrge

¹¹ <https://www.transpordiamet.ee/uudised/tule-torne-kulastas-eelmisel-aastal-84-025-inimest>

puitaiaga. Tuletorni külastajate juurdepääsuks kasutatakse Mälestusmärgi teed. Tuletorni õuealast väljapoole jääb parvlaeval „Estonia” hukkunud laste mäletusmärk¹².

Planeeringuala maa-ala on lauge reljeefiga. Keskmise maapinna absoluutkõrgus on ca. + 2...+3 m merepinnast, kõrgeim koht on tuletorni alune ja seda ümbritsev ala (ca. + 3,5 m).

Kõlvikuliselt¹³ on planeeritaval kinnistul suurima osakaaluga muu maa, mis moodustab pea poole kogu planeeringuala kõlvikutest, ülejäänud planeeringuala osa jaguneb loodusliku rohumaa, õuema ja ning metsamaa vahel.



Joonis 3: Planeeringuala kõlvikukaart

Allikas: Maa-ameti infoportaal <http://minu.kataster.ee>

Riikliku maakatastri andmed planeeringualasse jäävate maaüksuste osas:

Tabel 1: Planeeringualas paiknevate katastriüksuste andmed

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

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Tahkuna küla
Lähiaadress	Tahkuna tuletorn
Katastriüksuse tunnus	39201:004:3000

¹² <https://www.hiiumaakodulugu.ee/malestusmargid-1/estonia-katastroofis-hukkunud-laste-m%C3%A4lestusm%C3%A4rk-tahkunas>

¹³ Kõlvik - ühetaolise majandusliku sihtotstarbe ja/või loodusliku seisundiga katastriüksuse osa, mida ei piiritleta piirimärkidega. Kõlvikud jagunevad: haritav maa, metsamaa, looduslik rohumaa, õuema ja muu maa.

Katastriüksuse registreerimise aeg	11.11.1999
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Pindala	4775 m ²
Sh looduslik rohumaa	1938 m ²
Sh õuemaa	986 m ²
Sh muu maa	1851 m ²
Registriorisa	1263133
Omandivorm	Riigiomand

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Tahkuna küla
Lähiaadress	Puhkeala
Katastriüksuse tunnus	20501:001:0051
Katastriüksuse registreerimise aeg	20.12.2017
Sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Pindala	11728 m ²
Sh looduslik rohumaa	4697 m ²
Sh muu maa	7031 m ²
Registriorisa	12089550
Omandivorm	Munitsipaalomand

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Tahkuna küla
Lähiaadress	Mälestusmärgi tee
Katastriüksuse tunnus	20501:001:1523
Katastriüksuse registreerimise aeg	31.03.2022
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Pindala	1995 m ²
Sh looduslik rohumaa	873 m ²
Sh metsamaa	182 m ²
Sh muu maa	940 m ²

Registriosa	14138050
Omandivorm	Munitsipaalomand

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Riikliku ehitisregistri¹⁴ andmetel paiknevad Tahkuna tule torni maaüksusel ehitised:

- hoone 121413197 – kütuseladu;
- hoone 121413199 – masinahoone;
- rajatis 220823080 – plankaed;
- rajatis 221266749 – Ela117 (mikrotorustikus fiiberoptiline sidekaabel);
- rajatis 221281493 – Tahkuna tule torn 645.

Tahkuna tule torni maaüksusel paiknevatest ehitistest on Kultuurimälestiste registrisse kantud Tahkuna tule torni masinahoone (reg. nr. 23486), Tahkuna tule torni kütuseladu (23483) ning Tahkuna tule torn (23481). Lisaks Tahkuna tule torni maaüksusel paiknevatele kultuurimälestistele paikneb mitmeid mälestisi ka tule torniga piirneval Viktori maaüksusel.

Tahkuna tule torni¹⁵ ehitamist alustati 1873. aastal ning see on monteeritud nn Gordoni süsteemi malmosadest. Jalamist 43 m kõrgune tule torn on hästi säilinud ning seisab oma algsel kujul - ainukesed tõsisemad kahjustused on tabanud prisma klaase, mis said kannatada Esimese maailmasõja ajal püssikuulide all ja mis asendati 1920. aastal Inglismaalt tellitud optiliste läätsedega. Tule torni tipus olev tuli põleb aastaringself pimedal ajal ning tule nähtavuskaugus on 12 miili.

Puhkeala maaüksusel paikneb parvlaeval „Estonia” hukkunud laste mälestusmärk, tule torni piirdeaia taga hoone vundament, Mälestusmärgi teel on kruuskattega juurdepääsutee, ELA fiiberoptiline sidekaabel ning maaüksuse lõunaosa läbib elektri maakaabel, kuid neid ehitisi ei ole riiklikus ehitisregistris registreeritud.

Vee- ja kanalisatsiooniehitisi planeeringualala ei paikne.

Planeeringuala piirneb lõunast avaliku kasutusega Tahkuna majaka teega nr 12113.

Planeeringualale jääb riikliku tihendusvõrgu märk Tahkuna_nina01 nr 62-512-4501 (GPA ID 94600). Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest, kus on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Kui töid teostatakse geodeetilise märgi kaitsevööndis, siis tuleb peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised.

¹⁴ Ehitisregister - <http://www.ehr.ee/>

¹⁵ Tahkuna tule torn – riiklik nägivatsioonimärk nr 645: <https://nma.vta.ee/aton/2806>

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala on valdavalt lage. Rannaäärne maastik on üsna kivine ja osaliselt liivane, veidi on looduslikku haljastust ning üksikuid puid ja puugruppe. Õhukese pinnakatte moodustavad meresetted (*klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi, sapropeel*).

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel jääb planeeringualale II kaitsekategooria linnuliigi kirjuhaha (*Polysticta stelleri*) elupaik (peatusalala).

Planeeringuala ja lähipiirkonna põhjavesi on keskmiselt kaitstud.

Planeeringuala piirneb põhjaosas Läänemerega. Mererannale, mille arvestuse aluseks on põhikaardile kantud veekogu veepiir, on määratud:

- 10 m laiune kallasarada;
- 200 m laiune ranna ehituskeeluvöönd;
- 200 m laiune ranna piiranguvöönd.

2.1.5 Kitsendused

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringuala kinnistutel kehtivate kitsendustega:

Tabel 2: Tahkuna tule torni maaüksusel kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Ranna ehituskeeluvöönd	Ranna ehituskeeluvöönd	20240204214	ETAK - rannajoon	4766,07 m ²
Ranna piiranguvöönd	Ranna piiranguvöönd	20240204213	ETAK - rannajoon	4766,07 m ²
Veekogu kallasarada	Veekogu kallasarada	20240204211	ETAK - rannajoon	1435,17 m ²
Ranna veekaitsevöönd	Ranna veekaitsevöönd	20240204212	ETAK - rannajoon	2718,55 m ²
Sideehitise kaitsevöönd	ELA117	ELA117	Eesti Lairiba Arenduse SA	91,63 m ²
Kinnismälestis	Tahkuna tule torn	23481	Kultuurimälestiste register – Muinsuskaitseamet	Kitsenduse mõjuala puudub
Kinnismälestis	Tahkuna tule torni masinahoone	23486	Kultuurimälestiste register – Muinsuskaitseamet	Kitsenduse mõjuala puudub
Kinnismälestis	Tahkuna tule torni kütuseladu	23483	Kultuurimälestiste register – Muinsuskaitseamet	Kitsenduse mõjuala puudub

Tabel 3: Puhkeala maaüksusel kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	94600	Maa-amet Geodeetiliste punktide andmekogu	27,96 m ²
Ranna ehituskeeluvöönd	Ranna ehituskeeluvöönd	20240204214	ETAK - rannajoon	11711,60 m ²
Ranna piiranguvöönd	Ranna piiranguvöönd	20240204213	ETAK - rannajoon	11711,60 m ²
Veekogu kallastada	Veekogu kallastada	20240204211	ETAK - rannajoon	2551,87 m ²
Ranna veekaitsevöönd	Ranna veekaitsevöönd	20240204212	ETAK - rannajoon	4843,85 m ²
Sideehitise kaitsevöönd	ELA117	ELA117	Eesti Lairiba Arenduse SA	76,95 m ²

Tabel 4: Mälestusmärgi tee maaüksusel kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Maantee	12113	Transpordiamet	479,84 m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd	AXPK.4x120	291001833	Elektrilevi OÜ	55,20 m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd	AXPK.4x25	214932410	Elektrilevi OÜ	1,18 m ²
Ranna ehituskeeluvöönd	Ranna ehituskeeluvöönd	20240204214	ETAK - rannajoon	1995,40 m ²
Ranna piiranguvöönd	Ranna piiranguvöönd	20240204213	ETAK - rannajoon	1995,40 m ²
Sideehitise kaitsevöönd	ELA117	ELA117	Eesti Lairiba Arenduse SA	322,93 m ²

2.2. Planeeringuala mõjuala

Mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks. Planeeringuala mõjuala on määratud arvestusega, et sel on planeeringualaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastikku mõjutada.

2.2.1 Asukoht

Tahkuna on Hiiumaa maakonna põhjapoolseim küla, mis kuni 2013. aasta haldusreformini kuulus Kõrgessaare, sealt edasi Hiiumaa ja alates 2017. aastast Hiiumaa valla koosseisu.

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Tahkuna küla põhjaosa. Küla piirneb põhjas ja läänes Läänemerega, lõunas Meelste ja idas Lehtma külaga. Küla territooriumil asub Hiiumaa militaarmuuseum, Tahkuna tuletorn ja Eesti esimene tuulegeneraator, mis 2021. aastal demonteeriti. Tuletorni lähedal asub parvlaeval „Estonia” hukkunud laste mälestusmärk.

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb kahe-suunalise asfaltkattega Tahkuna majaka riigiteega nr 12113. 2023. aasta loendusandmete järgi kasutab antud maanteed aasta lõikes keskmiselt 170 sõidukit ööpäevas¹⁶.

2.2.3 Maakasutus

Tahkuna küla territoorium on valdavalt osas kaetud metsaga, lagedam on mereäärsetel aladel ning lageraiet teostatud kohtades. Maapinna kõrgus kogu piirkonnas jääb kuni +10..+12 m merepinnast.

Küla territooriumil suuremad maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega riigimetsa kinnistud Kärddla metskond 1 ja Kärddla metskond 2. Küla kagunurgas paikneb 2007. aastal arendama hakatud Merineitsi puhkeküla, mille pea 40 elamukrundist on praeguseks hoonestatud umbes pooled. Küla kirdenurgas on kehtestatud detailplaneeringu järgi moodustatud 14 elamukrundiga arendusala, kuhu hoonestust veel püstitatud ei ole.

2.2.4 Hooned ja rajatised

Tahkuna küla territooriumil on pea 30 hoonestatud krunti, millest valdav osa paikneb Merineitsi puhkeküla territooriumil. Hoonestatud kruntide valdavaks hoonestuseks on 2-korruselise elamu või suvila koos abihoonetega. Abihooned on põhihoonest väiksemad ja madalamad ning hoonel korraga vaid üks funktsioon (saun, kuur, garaaž, kelder jne).

Endise Tahkuna piirivalvekordoni territooriumil tegutseb Hiiumaa militaarmuuseum. Muuseumi ümbritsevates metsades on hulganisti militaarrajatisi nii Esimese kui Teise maailmasõja perioodist - rannapatareid, õhutõrje- ja välisuurtükipatareide positsioonid,

¹⁶ Transpordiameti riigiteede liiklussageduse loenduse andmed:
<https://www.transpordiamet.ee/liiklussageduse-statistika>

sõjaväelinnakud, raudteetamm, dotid, kaevikud, laskepesad, Külma sõja aegsed piirivalvepostid ja vaadetorn, sideliinid, radarimägi.

2.2.5 Tehnovarustus

Küla territooriumil paikneb neli OÜ Elektrilevi elektrialajaama: AJ8816, Tahkuna, Pangea ja Merineitsi. Alajaamade vahel ning alajaamadest kuni lõpptarbijateni on valdavalt veetud maakaabelliinid.

Tahkuna küla läbiva riigitee serva on rajatud lairibavõrk ELA. Tegu on üle-Eestilise fiiberoptilisel kaablil põhineva baasvõrguga, mille üheks lõpp-punktiks on Tahkuna tuletorn.

Tsentraalseid vee- ja kanalisatsioonüsteeme ei ole piirkonda rajatud. Elamumaa kruntidel on veevarustuseks lokaalsed puurkaevud ning kanalisatsioon on lahendatud kas kogumismahuti või imbsüsteemiga. Sademevete ärajuhtimiseks kasutatakse kraave või immutatakse see pinnasesse.

Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb Malvaste küla endise koolimaja juures (kaugus planeeringualast ca 8 km). Lähim alaline päästekomando paikneb Kärdla linnas (ca 17 km).

3. Ruumilise arengu eesmärgid

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

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

- Üldistusastmelt on üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ kõige üldisem, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine.
- Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste ülestev huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.
- Üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine.

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

3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringu¹⁷ kohaselt asub planeeringuala kohaliku tähtsusega I klassi Tahkuna lääne- ja põhjaranna väärtuslikul maastikul, puhkealal ja ilusa vaatega kohas, millel paiknevad kinnismälestised.

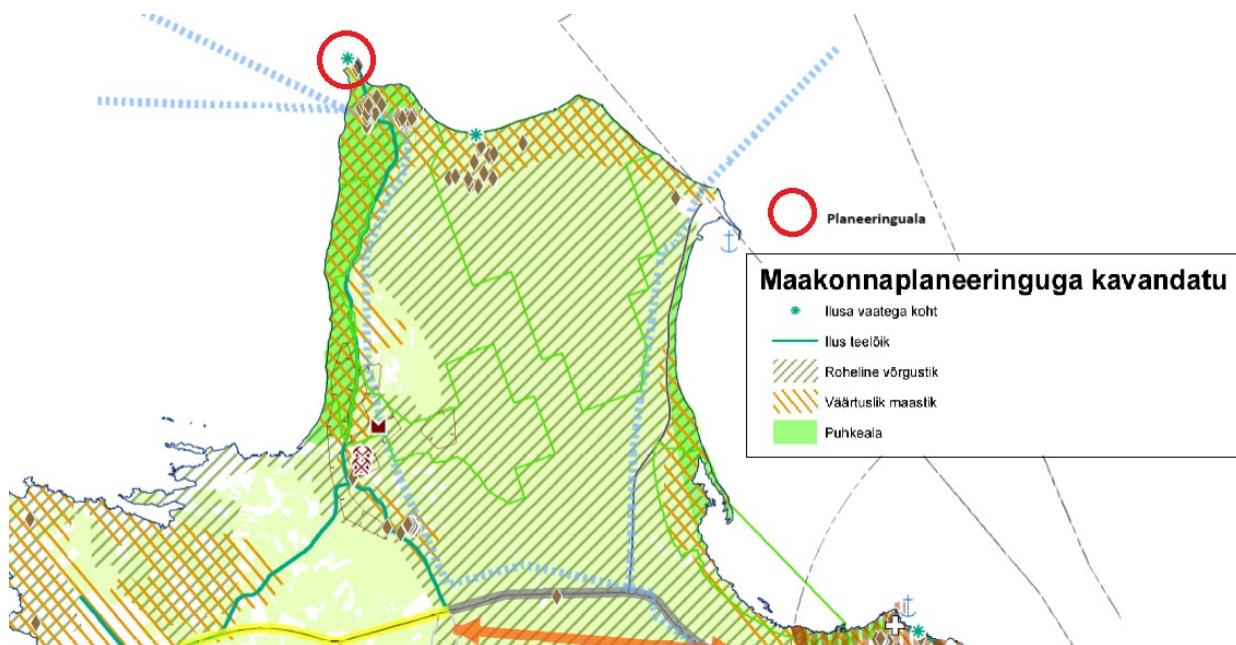
Tahkuna poolsaare põhjaosas on puhkeväärtusega nii rand kui sellega piirnev mets. Oluliste puhkealadena on maakonnaplaneeringus määratud piirkonnad, mis on looduslikult sobivad puhkeotstarbeks ning mida arvestatav hulk inimesi kasutab puhkamiseks, taastumiseks, liikumisharrastusteks jne. Puhkajate rohkus suvel antud kohtades eeldab läbimõeldud infrastruktuuri, regulaarset hooldust ja puhkerajatiste planeerimist.

17 Hiiu maakonnaplaneering 2030+(kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65):
<https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiumaa/hiu-maakonnaplaneering-2030/>

Maakonnaplaneeringu väärtuslike maastike registri¹⁸ alusel on Tahkuna lääne- ja põhjaranna I klassi väärtuslikule maastikule määratud kasutustingimused ja hooldussoovitused.

- I. Väärtusliku maastiku kasutustingimused:
 - A. elamuehituseks on ala ebasobiv, v a endised külad ja talukohad;
 - B. tuleb tagada, et mootorsõidukitega ei sõidetaks väljaspool selleks ettenähtud teid.
- I. Väärtusliku maastiku hooldussoovitused, mida on planeeringualal võimalik kohandada tulenevalt planeeringuala asukohast või olemusest:
 - A. rannaäärseid metsi, mis ei kuulu sihtkaitsevööndisse, tuleks puhkemajanduse huvides majandada püsimeetsana;
 - B. populaarsemates ujumiskohtades tuleb ehitada laudteid, kui ilmneb tallamiskahjustusi.

Tahkuna poolsaare põhjaosa kuulub valdavalt roheline võrgustiku tuumala koosseisu. Kuna rohevõrgustik baseerub peamiselt riigimetsa ja kaitsealade maadel, siis planeeringuala ja seda ümbritsev lähiala, mis kuuluvad munitsipaal-, riigi- ja eraomandisse, ei ole roheline võrgustiku koosseisu arvatud.



Joonis 4: Väljavõte Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaardilt

¹⁸ Hiiumaa väärtuslike maastike register:
<https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Lisa-3.-MP-Vaartuslike-maastiku-register.pdf>

3.2. Üldplaneering

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine¹⁹ ning Kõrgessaare valla üldplaneering²⁰ osas, mis ei lähe vastuollu teemaplaneeringuga.

Vastavalt üldplaneeringule asub Tahkuna tuleorni lähiala määramata juhtotstarbega, detailplaneeringu kohustusega ning kauni vaatega alal. Objektidest on alal tuleorn ja mitmed muinsuskaitseobjektid. Planeeringuala paikneb täies ulatuses ranna ehituskeeluvööndis. Teemaplaneeringuga on Kõrgessaare vallas korduva üleujutusega ala piiriks määratud tavaline veepiir.

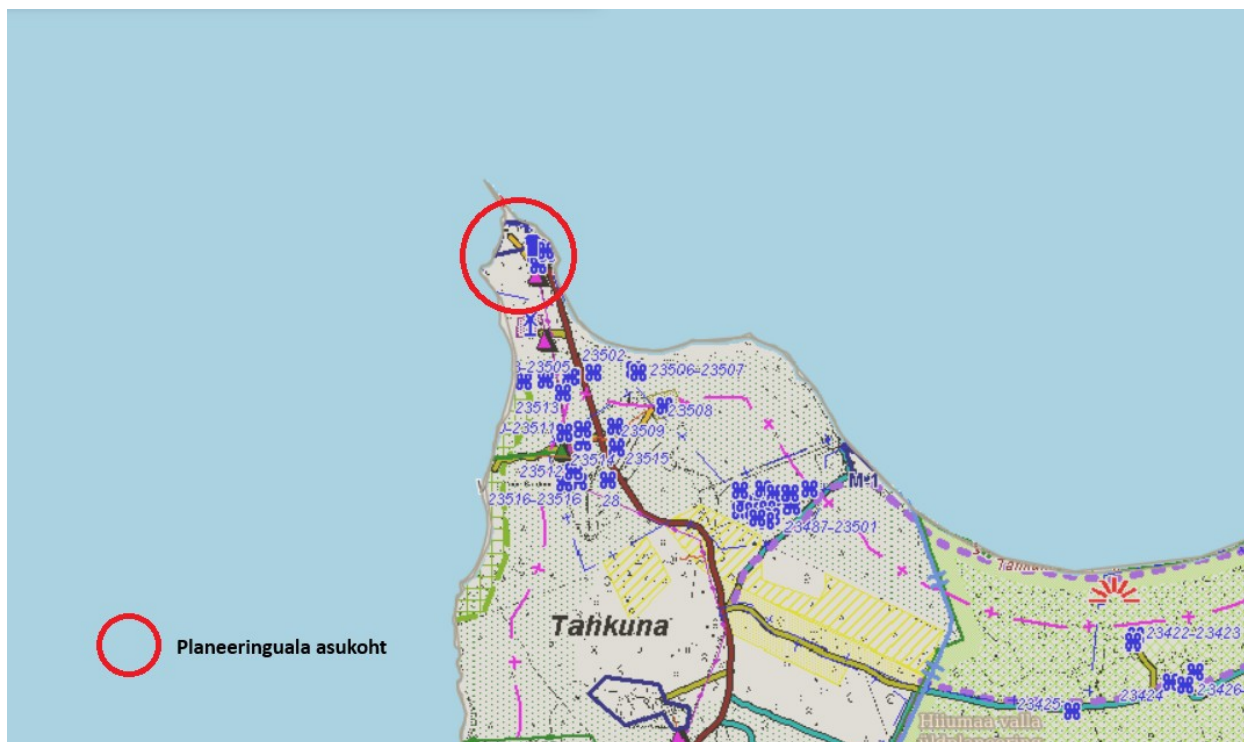
Üldplaneeringu nõuded üldkasutatavate, puhke- ja ärihoonete ehitamise ning üldkasutatava maa ja ärimaa kasutamiseks, mida on planeeringuala asukohast ning juhtotstarbest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

- planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal. Ehitustegevus ei saa alata enne detailplaneeringu kehtestamist;
- ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud;
- enam kui 30 küllastajaga puhkeotstarbeliste ärihoonete juurde tuleb tagada bussi parkimise võimalus;
- avalikult kasutatava (nt teenindushooned, kauplused vms) või puhkeotstarbelise ärihoonete kavandamisel alla 2,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 2,5 m absoluutkõrgusega. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 2,5 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena;
- kõigi uute ärihoonete parkimine tuleb lahendada krundi siseselt;

19 Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine. Kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19:
https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/2010_11_11_Korgessaare_TP_Seletuskiri.pdf/0f3a1a0e-8775-4f6a-aa48-4fc58123bf0e

20 Kõrgessaare valla üldplaneering. Kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5:
<https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/K6rgessaare+YP+seletuskiri.pdf/248c6372-64c8-42da-9ac2-bdaca94a01d0>

- ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist, st üle aastast majutusteenust pakkuvad majutusasutused), kui detailplaneering seda ette ei näe.



Joonis 5: Väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu põhijooniselt

2017. aastal ühinesid varasemalt eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise.

Koostamisel oleva üldplaneeringu eelnõu kohaselt on Tahkuna tule torni kinnistule planeeritud ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, et tagada olulise turisobjekti arenguvõimalused ning märgitud parkla juurde täiendavate rajatiste vajadus (prügikonteinerid, istumiskoht jne). Eelnõuga on maa-alale määratud virgestuse maa-ala juhtfunktsioon.

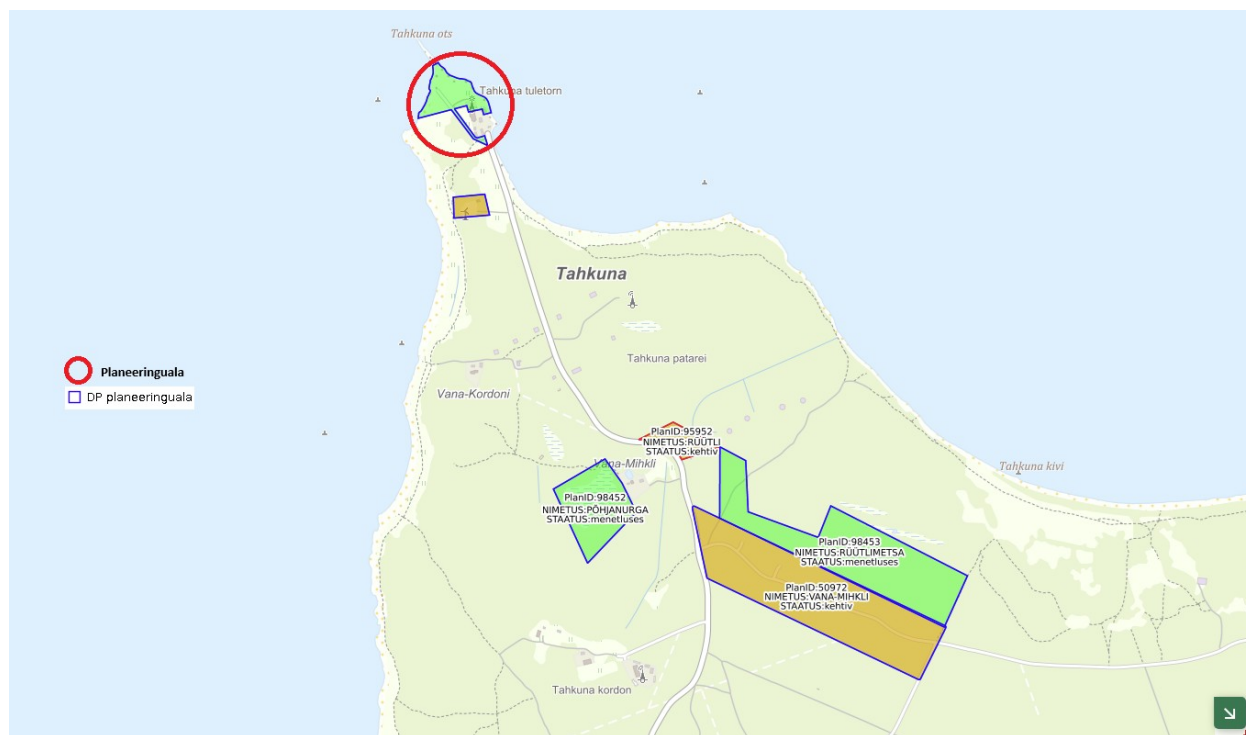
Detailplaneeringu koostamise perioodil toimub uue üldplaneeringu aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine.

3.3. Detailplaneeringud

Tabel 5: Planeeringualal ja selle mõjualal koostatud detailplaneeringud

Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
26668	Tahkuna tuuliku maaüksuse detailplaneering	Info puudub	Info puudub	Kehtiv
98452	Põhjanurga maaüksuse detailplaneering	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks	Ei	Kehtiv
95952	Tahkuna külas Rüütli maaüksuse detailplaneering	elamumaa sihtotstarbe, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine	Ei	Kehtiv
98453	Rüütlimetsa maaüksuse det	Kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine üksikelamute püstitamiseks	Ei	Kehtiv
50972	Vana-Mihkli	Kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguste seadmine	Ei ole teada	Kehtiv



Joonis 6: Väljavõte Maa-ameti planeeringute registrist

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks.

Analüüsi aluseks saab võtta asjaolu, et looduskauni ja mitmest küljest merega piirneva asukoha keskseks objektiks on ainulaadne Tahkuna tuleorn, mis on ühtaegu oluline navigatsioonimärk, kinnismälestis ning koos tuleorni ümber paiknevate hoonetega moodustab maakonna ühe suurima küllastajate hulgaga avaliku turismiobjekti. Kui tuleorn töötaks vaid navigatsioonimärgina, siis kaasaja tehnoloogilisi ja automatiseerimise võimalusi kasutades puuduks otsene vajadus tuleorni ümbritsevate hoonete renoveerimiseks ja kasutuselevõtuks. Kui tuleorn oleks vaid mälestis, siis tuleks järgida mälestise kohta käivaid nõudeid ja omanikukitsendusi. Kui tuleorn oleks oma parameetrite ja asukoha tõttu vaid turismiobjekt ning sellel puuduks navigatsioonimärgile või mälestisele kehtivad nõuded, oleks võimalik nii tuleorni kui seda ümbritsevatesse hoonetesse planeerida ka tegemisi, mis hetkel on välistatud.

Piirkonna arengudokumentid ei näe perspektiivselt piirkonnas ette aktiivset ehitustegevust ning pigem on olulisem roll ranna ja sellega piirneva metsa puhkeväärtuste säilitamisel. Aja jooksul on muutunud keskmise tuleorni kliendi profiil - suuri inimhulki korraga transportivate busside asemel liiguvad turistid üksikult või peredega jalgratastel ning sõidu- ja matkaautodega - ühest küljest see hajutab suuri inimhulki ja koormust nii loodusele kui taristule, aga samas eeldab kaasaegne küllastaja rohkem kohapeal pakutavaid teenuseid, läbimõeldud ja selgelt mõistetavat liikumis-, liiklus- ja parkimiskorraldust jne.

Tahkuna tuleorni ja seda ümbritsevate hoonete renoveerimine ja kasutuselevõtt piirkonda küllastavatele turistidele erinevate teenuste pakkumiseks on kooskõlas maakonna ja valla arengudokumentidega. Planeeringuala sobib senisest veelgi aktiivsemaks kasutuselevõtuks, sest ruumilist keskkonda loovad hooned, juurdepääsud ning peamised tehnovõrgud on varasemast olemas ning täiendavate teenuste arendamiseks vajaminevad ehitusmahud on mahult pigem väikesed ja lokaalse mõjuga – säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut.

Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks olevaid materjale, on planeeringu koostamisel eeldatud, et kõik planeeritud tegevused on põhjendatud ning lähtuvad planeeringualal ja selle mõjualas oleva ning planeeritud maakasutuse ja üldiste maakonna arengusuundadega.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse, lähteseisukohtade, tehniliste tingimuste, planeeringust huvitatud isiku soovide, planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi ning eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu põhjal ette planeeringualasse jäävate maaüksuste piiride muutmise, ehitusõiguse, sihtotstarvete, arhitektuursete tingimuste, tehnorajatiste- ja võrkude asukohtade ning servituutide vajaduse määramise.

Läbi detailplaneeringu luuakse võimalused planeeringualal paiknevate hoonete kasutuselevõtuks ning neid teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks, et koos maastiku, haljastuse ning väikevormidega moodustuks terviklik kaasaegne puhke- ja teenuskeskkond. Aastakümneid tühjana seisnud hoonete kasutuselevõtt ei oma olulist negatiivset rolli planeeringuala ega selle mõjuala maakasutusele, sest see ei too automaatselt kaasa olulist turistide arvu kasvu, kuid võimaldab laiendada territooriumil pakutavate teenuste loetelu, kvaliteeti ning hajutada maakondlikult olulise turismiobjekti inimkoormust.

Planeeringualale ei planeerita lisaks juba olemasolevatele uusi olulise avaliku huviga rajatise, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure küllastajate hulga ja pika külustusajaga ehitis.

Kui planeeritud tegevuste elluviimisel järgitakse detailplaneeringus, üldplaneeringus ja muudes arengudokumentides toodud põhimõtteid ja nõudeid ehitus-, arendus- ning käitlustegevusele, siis eeldatavalt ei kujuta need olulisi ega pöördumatult negatiivseid mõjusid.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevate maaüksuste vahelisi piire, kuid ei muudeta planeeringualasse jäävate maaüksuste arvu:

- Krunt 1 (soovituslik lähiaadress: Tahkuna tule torn) – krunt moodustatakse Tahkuna tule torni maaüksusest, mille pindala väheneb. Eelnevalt Tahkuna tule torni maaüksuse koosseisus olnud põhja- ja idaosa rannaäärsed maa-alad liidetakse Puhkeala maaüksusega. Krundi koosseisu jäävad Tahkuna tule torn, tule tornist edelas paiknevad ajutised teenindushooned ning eksponeerimisväärtusega endine tule torni kuppel ning nende ümber olev õuemaad;
- Krunt 2 (soovituslik lähiaadress: Puhkeala) – krunt moodustatakse Puhkeala maaüksusest, millega liidetakse eelnevalt Tahkuna tule torni maaüksuse koosseisus olnud põhja- ja idaosa rannaäärsed maa-alad. Krundi koosseisu jäävad Tahkuna tule torni kompleksi kuuluvad hooned kütuseladu ja masinahoone;

-
- Krunt 3 (soovituslik lähiaadress: Mälestusmärgi tee) – krunt moodustatakse Mälestusmärgi tee maaüksusest. Krundi seniseid piire detailplaneeringuga ei muudeta. Krundi koosseisu jäävad parvlaeval „Estonia” hukkunud laste mälestusmärk ning mälestusmärgini viiv kruuskattega avaliku kasutusega juurdepääsutee.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Krundile 1 määratakse hoonestusala, mis hõlmab Tahkuna tuleorni alust ja seda ümbritsevat maa-ala kõrge piirdeaiaga ümbritsetud ala sees. Olemasolevad piletimüügi teostamiseks ja kohviku pidamiseks püstitatud ajutised teenindushooned lammutatakse.

Krundi loodenurgas paiknev tuleorni endine kuppel on eksponeerimisväärtusega ehitis, mille püsivaks eksponeerimiseks rajatakse hoonestusalale vundament või muu püsiv aluspind. Kupli asukoha valikul tuleb arvestada, et tuleorni ümbritsevad hooned on kaitsealused ehitismälestised, mis on mitmest suunast vaadeldavad.

Krundile 2 määratakse kaks hoonestusala, mis ühtivad krundi olemasolevate hoonete aluse pinnaga – üks hoonestusala on seotud kütuselao ja teine masinahoonega.

Krundile 3 hoonestusala ei määrata.

Hoonestusaladest väljapoole võivad jääda ehitisi teenindavad tehnoörgud- ja rajatised, juurdepääsuteed jms rajatised.

4.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

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

Krundi kasutamise sihtotstarbed:

- Krunt 1 – 100% navigatsiooniseadme maa (LJ);
- Krunt 2 – 20% turismi- ja väljasõidukoha maa (PT), 80% looduslik haljasmaa (HL);
- Krunt 3 – 100% tee- ja tänava maa (LT).

Kruntidele määratud kasutamise sihtotstarbed järgivad senist maakasutust ning nende osakaalu krundi pindalast. Planeeritud kruntide sihtotstarbed ja nende osakaal ei ole vastuolus või välistavad võrreldes lähipiirkonna maaüksuste kasutamise sihtotstarvetega.

Planeeringuga esitatakse ettepanek maa-alale puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe määramiseks, sest kehtivas üldplaneeringus ei ole juhtotstarvet määratud ning samane juhtotstarve on maa-alal ka Hiiumaa valla uue üldplaneeringu eelnõus.

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

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

- Krunt 1 – 2;
- Krunt 2 – 2;
- Krunt 3 – 0.

Krundile 1 suurima lubatud arvu hulka on arvatud Tahkuna tuleorn ning tuleorni kõrvale tõstetud endine tuleorni kuppel, mis vajab säilitamiseks ja eksponeerimiseks kohtkindlat paigaldamist. Senised piletide, suveniiride ja toidu müümisega seotud hooned on ajutised ning need lammutatakse, tegevused viiakse üle Krundil 2 paiknevatesse hoonetesse. Uusi hooned ega olulise avaliku huviga rajatise krundile ei planeerita.

Krundil 2 paiknevad hooned kütuseladu ja masinahoone renoveeritakse ja võetakse kasutusse tuleorni külastavate klientide teenindamiseks vajalike teenuste osutamiseks (piletide ja suveniiride müük, kohvik jms). Olemasolevate hoonete laiendamist, uusi hooned ega olulise avaliku huviga rajatise krundile ei planeerita.

Krundile 3 uusi hooned ega olulise avaliku huviga rajatise ei planeerita.

4.3.3 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind

Planeeritud hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind lähtub olemasolevate ehitiste mahtudest.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune²¹ pind:

- Krunt 1 – 100 m²;
- Krunt 2 – 100 m²;
- Krunt 3 – 0 m².

Kruntidele 1 ja 2 määratud suurim lubatud ehitisealune pind ühtib kruntidel paiknevate hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste summaarse ehitisealuse pinnaga, mida on selguse huvides ümardatud.

²¹ Ehitisealune pind – hoone või rajatise maapealse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse (v.a. liikuv või ≤2 m² horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuv), ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

4.3.4 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste maksimaalset kõrgust arvestatakse ehitise asukoha maapinnast. Maksimaalne lubatud kõrgus määratakse lähtuvalt olemasolevate ehitiste kõrgusest.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus:

- Krunt 1 – 43 m;
- Krunt 2 – 5²² m;
- Krunt 3 – 0 m.

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

Detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks on tuleorni kompleksi küllastajate teenindamiseks vajalike lokaalsete vee- ja kanalisatsiooniehitiste rajamine. Vee- ja kanalisatsiooniehitiste võimaliku asukoha määramisel on lähtutud alljärgnevatest põhimõtetest:

- ehitised paiknevad võimalusel maksimaalses ulatuses väljaspool tuleorni kompleksi õuemaad, et need ei häiriks ega rikuks ehitismälestisi ja vaateid nendele;
- ehitised paiknevad asukohas, kuhu on tagatud nii nende rajamise kui hilisema hooldamise perioodil sõidukiga ligipääs;
- ehitistega kaasnevate kujade ulatus (nt puurkaevu hooldeala) jääb planeeringuala sisse ega põhjusta olulisi kitsendusi kolmandatele isikutele;

Juurdepääs avalikule Tahkuna majaka teele säilib senises asukohas.

Planeeringualale jääb riikliku tihendusvõrgu märk Tahkuna_nina01 nr 62-512-4501 (GPA ID 94600), mille kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest. Märk säilitatakse selle praeguses asukohas, sellele peab olema tagatud juurdepääs ja geodeetiliste mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil. Kui töid (nt löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine) teostatakse geodeetilise märgi kaitsevööndis, siis tuleb peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised. Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50²³.

22 Detailplaneeringuga lubatud maksimaalne kõrgus määratakse täisarvuna ka juhul kui olemasolevate hoonete kõrguse muutmist ette ei nähta ning olemasolevad hooned on madalamad (nt masinahoone kõrguseks on riiklikus ehitisregistris 4,6 m)

23 Keskkonnaministri 28.06.2013 määrus nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122017016>

Tehnovõrkude ja -rajatiste täpsed asukohad ja dimensioonid määratakse ehitusprojekti koosseisus - detailplaneeringu joonistele kantud planeeritud tehnovõrkude asukohad on näidatud võimalikes asukohtades soovituslikuna.

4.4.1 Elektrivarustus

Planeeringuala krunte teenindab planeeringualast ca 300 m kaugusel Tahkuna tuuliku maaüksusel paiknev AJ8816:(Hiiu) alajaam. Planeeringualaga piirneva Viktori maaüksuse lõunaosas paikneb elektri liitumiskilp, kust on rajatud maakaablid Krunnt 2 masinahoone ja sealt edasi tuleornini ning selle juures paiknevate ajutiste hooneteni. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav, kõik liitumiskilbi ning ehitiste vahelised ja krundisisesed ühendused on maakaabliga.

Detailplaneeringu elluviimisel koostatakse täpsem elektritööde ehitusprojekt, mille käigus selgitatakse välja kõikide olemasolevate elektrikaablite asukohad, seisukord ning vajadused uute krundisisesete elektrivõrkude rajamiseks. Vajadusel tuleb teostada olemasoleva liitumiskilbi jagamine mitmeks erineva arvesti ning peakaitsmega liitumiskilbiks.

4.4.2 Veevarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete veevarustuse tagamiseks rajatakse Krunnt 2 keskossa uus veehaarde puurkaev. Planeeritud kaevu veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas ning selle ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala.

Uue puurkaevu täpse asukoha valikul tuleb lähtuda tingimustest:

- piirkonna põhjavesi on keskmiselt kaitstud;
- arvestatakse maa-ala hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- planeeritud puurkaevu hooldusala välispiirist 50 meetri raadiuses ei tohi paikneda kanalisatsiooni imbväljakut ega toimuda heitvee juhtimist kraavi.

Puurkaevu maapealne osa peab jääma võimalikult madal. N-ö kaevumaja või muu maapealse ehitise püstitamine puurkaevu kohale ei ole lubatud – pump või muu vajalik seadmestik tuleb paigaldada maa-alusesse kaevu, mis tuleb katta. Pumba või muu seadmestiku töötamiseks veetakse kaevu asukohani maa-alune elektri toitekaabel Krunnt 2 masinahoone juurest, võimalusel paigaldatakse elektrikaabel ja veetrass samasse kaevikusse.

Puurkaevust rajatakse planeeringuala ehitiste ja hooneteni krundisisesed maa-alused veetrassid, millelt tehakse sobivas kohas väljavõtte ning lisatakse sulgemist võimaldavad maakraanid.

Lisaks planeeringuala kruntidele tagatakse planeeritud puurkaevuga perspektiivselt ka Viktori kinnistu hoonestuse veevarustus, mille tarbeks rajatakse eraldi veetrassi lõik ja paigaldatakse maakraan Viktori maaüksuse ning kruntide 1, 2 ühise piiripunkti lähedusse.

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Planeeringualal ega selle mõjualasse ei ole mõistlik hajaasustuse, suurte vahemaade ning väikese ja hooajalise kasutuskooormuse tõttu ühiskanalisatsioonisüsteemi planeerida.

Planeeringualal paiknevate hoonete kanalisatsioonivarustuse tagamiseks paigaldatakse Krunt 2 idaossa kinnine kanalisatsiooni kogumismahuti ning mahuti ja hoonete vahele rajatakse maa-alune kanalisatsioonitorustik. Mahuti tuleb varustada täiteanduriga ning seda tuleb kasutusperioodil regulaarselt tühjendada.

4.4.4 Juurdepääsuteed

Planeeringuala lõunapiirini ulatub avaliku kasutusega 12113 Tahkuna majaka tee. Planeeringuala kinnistutele ligipääs toimub üle krundil 3 paikneva ning krundile 2 rajatava tee kaudu. Kõikidele planeeringuala juurdepääsuteedele määratakse avalik kasutus ning need peavad tagama igale planeeringuala krundile nii jalgsi kui sõidukiga ligipääsu (nt kaubavedu, päästetehnika, tehniline teenindamine jne).

Krundil 3 paiknev tee tuleb rekonstrueerida ja laiendada ning krunt 2 lõunaossa rajada uus teelõik. Krunt 3 koosseisus olev tee peab tagama juurdepääsu ka planeeringuala põhjaosas paikneva mälestusmärgini.

Sõidukiga kasutatav tee peab olema minimaalselt 3,5 m laiuse katttega osaga ning piisava kandevõimega, et aastaringselt kanda päästetehnikat ning muud rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne). Tee kattematerjali valikul peab arvestama muuhulgas asjaoluga, et teed kasutavad tuleorni külastajad, kelle hulgas on nii noori, eakaid kui ka puudega inimesi (sh ratastooli kasutajad).

Planeeringut ellu viies muutub tuleorni külastaja teekond – varasemalt tuleorni kompleksi sissepääs piirdeaia edelanurgas suletakse ning ligipääs hakkab toimuma piirdeaia idapoolsest osast, kütuselao juurest.

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Ehituslikud tingimused määratakse tagamaks, et planeeritud hooned ja ehitised püstitatakse loodusvarade säästva kasutamise põhimõtteid järgides, on konstruktiivselt püsivad, energiasäästlikud ja -tõhusad, ligipääsetavad ning ohutud kasutamiseks nii ehitiste omanikele, valdajatele kui külalistele.

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²⁴ ning määrusest "Nõuded ehitusprojektile"²⁵. Hoonete ehitusel tuleb takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine alale ja hoonetesse.

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded:

²⁴ Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

²⁵ Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023292>

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruselisus ²⁶
1 ²⁷	Teenindushooned	IV kasutusviis	TP2 (tulekindel)	Kuni 43 m	Kuni 9
2	Teenindushooned	IV kasutusviis	TP2 (tulekindel)	Kuni 5 m	Kuni 1
3	-	-	-	-	-

Arvestades planeeringualal asuva kompleksi kasutamise iseloomu, arhitektuurset ja ajaloolist väärtust, hoonete teineteisele lähedal paiknemist ning asjaolu, et lähim nõuetele vastav veevõtukoht paikneb ca 8 km kaugusel, planeeritakse planeeringualaga piirnevale Viktori maaüksusele (orienteeruv asukoht: X=6551072; Y=418914) uus veevõtukoht, mis vastab nii tuleorni kompleksi kui teiste piirkonna kinnistute vajadustele. Tuletõrje veevõtukohta saab ranna ehituskeeluvööndisse rajada Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 8 toodud erandi alusel.

Veevõtukoht tuleb rajada vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10²⁸. Veevõtukohta asukohta, suuruse ja tehniliste parameetritega seotud peamised nõuded:

- veevõtukoht paikneb ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel;
- veevõtukoht paikneb hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel;
- olemasolevate ehitiste iseloomust ja muinsuskaitsealsetest nõuetest lähtuvalt arvestatakse hoone tuleohutussektiooni eripõlemiskoormuseks < 600 MJ/m²;
- arvestuslikuks vooluhulgaks veevõtukohtas 10 l/s;
- veevõtukoht peab olema varustatud hüdrandiga;
- kui planeeritud ehitised varustatakse automaatse tulekustutussüsteemiga (AKS), siis on minimaalne arvestuslik veevooluhulk 36 m³, mis tagab nõutud vooluhulga ühe tunni jooksul. Kui ehitisi ei varustata AKS-iga, siis on vajalik minimaalne veevooluhulk 108 m³, mis tagab nõutud vooluhulga kolme tunni jooksul.

Lähtuvalt hoonestuse kasutusotstarvetest tuleb iga planeeringualale jääva hoone iga ruum (v.a. sanitaarruum) varustada autonoomse tulekahjusignalsüsteemiga. Paigaldatavad andurid tuleb ühendada elektrisüsteemi ja varustada varutoitega või peab paigaldatav seade sisaldama vähemalt viie aasta pikkuse elueaga akut.

26 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2:

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

27 Olemasolev 43 m kõrgune tuleorn on ehitismälestis, mille säilimiseks selle kõrgus, korruselisus ega tuleohutusklass võrreldes olemasolevaga ei muutu

28 Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”

<https://www.riigiteataja.ee/akt/119012024004>

Tuleohutuse tagamiseks võib lisaks veevõtukoha rajamisele ette näha ka muid täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitistes tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks (näiteks automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutusüsteem jne).

4.5.2 Energiakasutus

Mälestisteks tunnistatud hoonetele ei kehti energiatõhususe miinimumnõuded ja puudub energiamärgise kohustus. Kuid hoonete renoveerimisel ning ehitamisel tuleb siiski võimaldatud mahus energiatõhususele ja tarbimise säästlikkusele tähelepanu pöörata.

Kõige energiamahukamad tegevused on üldiselt seotud hoonete ning ruumide kütmise ja jahutamisega. Planeeringuala hoonete soojavarustus tuleb korraldada iga hoone puhul lokaalsete lahendustega, tsentraalseid lahendusi ei ole kompleksi hooajalise kasutuse ega ehitismälestiste olemuse tõttu mõistlik planeerida.

4.5.3 Loodusvarade kasutus

Planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks planeeritud tegevuse tarvis kasutada. Kõik vajalikud ehitismaterjalid tuleb planeeringualale transportida kaugemalt ning neid tuleb tarbida säästlikult.

Lähim olemasolev maardla on Malvaste liivamaardla (ca 7 km kaugusel).

Planeeringuala ümbritseva ranniku idapoolsele osale nähakse ette täiendava kaldakindlustuse rajamise vajadus, et takistada ranniku erosioon. Soovituslikult kasutada kindlustuse rajamisel looduslikke kive.

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. Hiiumaa põhjaosas, sh planeeringualal ja selle lähipiirkonnas, on 2004. aastal Eesti Geoloogiakeskuse poolt välja antud kaardi²⁹ järgi määratud alaks, kus on normaalse radooniriski ala ja normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. 2020. aastal uuendatud kaardi³⁰ andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused käsitlevad ehitise terviklahenduse raames näiteks ehitise detaile.

Detailplaneeringu arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel on lähtutud põhimõttest, et planeeringualal paiknevad hooned moodustavad tervikliku kompleksi

²⁹ Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: <https://envir.ee/media/1445/download>

³⁰ Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):
<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

ning planeeritud tegevuste projekteerimisel ja elluviimisel tuleb kasutada algupäraseid materjale ja töövõtteid ning rakendada head restaureerimistava. Ellu viidavate ehitustööde eesmärk on säilitada maksimaalselt algupäraseid hooneosi, detaile ja tagada nende terviklikkus ning taastada varasem väärtus.

Hoonestusaladel tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada elujõulist haljastust ja senist pinnareljeefi. Ehitamistööde teostamisel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid.

Detailplaneeringu koostamise raames ei ole koostatud muinsuskaitse eritingimusi, sest planeeritav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ega kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

4.6.1 Materjalivalik

Olemasolevate hoonete renoveerimisel tuleb eelkõige lähtuda mälestistel kasutatud ehitusmaterjalidest, et maksimaalselt säilitada ja esile tuua algupäraseid hooneosi ning detaile:

- hoonete katuste renoveerimisel säilitada maksimaalses ulatuses olemasolevaid kandekaonstruksioone ning tuua neid välja. Vajadusel tuleb kahjustatud osi proteesida ja tugevdada, oluliste kahjustustega materjalid võib asendada;
- hoonete välisfassaadi aknad ja ukсед säilitada samades asukohtades ja suurustes, lengid ja raamid peavad järgima algseid materjale ning nende asendamine kaasaegsetega ei ole lubatud. Hoonete kasutamiseks (st tuleorni kompleksi külastajatele teenuste osutamiseks) vajalikke siselahendusi ja kasutatavaid ehitusmaterjale võib muuta ja kaasajastada mahus, mis järgib konkreetse mälestisega kaasnevaid nõudeid;
- planeeringuala hoonetekompleksi juurdepääsutee ja krundisiseste liikumisteede projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada, et samu teid kasutatakse juurdepääsuks nii sõidukite kui tuleorni kompleksi külastajate poolt jalgsi. See tähendab muuhulgas ka ligipääsetavust erinevas vanuses ning puuetega inimestele, et tagada kõigile ühiskonnagruppidele võrdsed võimalused ühiskonnaelus osalemisel ja teenuste tarbimisel. Ligipääsetavuse projekteerimisel tuleb lähtuda vajalikus kohas vajaliku info olemasolust;
- liikumisteede materjalivaliku tegemise kriteeriumid – peab olema vastupidav ja kohalikke looduslikke olusid arvestav (*rohkest sademeid, talvine läbikülmumine, pidevad tuuled, aastaringset hooldamist ei toimu jne*). Parkimiskohtade ja liikumisteede rekonstrueerimisel ning uute rajamisel tuleb kattematerjali ning tüübi valikul arvestada asjaoluga, et teed kasutavad tuleorni külastajad, kelle hulgas on nii noori, eakaid kui ka puudega inimesi. Planeeringuala asukohta ja loodusväärtusi arvestades ei sobi piirkonda mustkatttega liikumisteed – materjalivalikul eelistada näiteks ilma äärekivita vuugiga kiviplaate, murukivi vms lahendusi, mis ühest küljest võimaldavad pinnaveel lokaalselt imbuda, aga samas ei ole takistuseks nt puudega isikute iseseisval liikumisel.

4.6.2 Hooned

Peamised arhitektuursed tingimused planeeringuala hoonetele:

- säilitada ja renoveerida tule torni kompleksi hooned olemasolevas kõrguses, kujus ja mahus. Juurde- ja pealeehitused ei ole lubatud;
- ehitustööde käigus säilitada ja renoveerida maksimaalselt olemasolevad kandekonstruktsioonid, oluliste kahjustustega materjali võib asendada;
- säilitada ja restaureerida hoonete karniisid. Kahjustustega või puuduvad karniisi osad taastada samaväärsete materjalidega ja samakujuliselt.
- Krundil 2 paikneva masinahoone renoveerimisel ja kasutuselevõtul tuleb arvestada asjaoluga, et hoone sissepääs piirneb naaberkinnistu kõrge plankaiaga, mis seab kitsendused hoonesse liigipääsu osas;
- igale hoonele tuleb tagada tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimalus;
- hoonetele kavandada piksekaitse.

4.6.3 Piirded, väikevormid

Tule torni hoonete kompleksi ning naaberkinnistut ümbritseb läbipaistmatu kõrge puidust piirdeaed, mis on valitsevate llmastikuolude tõttu on pea ainus võimalus kaitsta kompleksi õueala tuule ja lendleva liiva eest.

Planeeringuala kruntide piire muutes on osaliselt vajadus ka muuta piirdeaedade ja väravate paiknemist, et tagada juurdepääs kompleksi hoonele ning tagada mõistlik ja vaba liikumine hoonete vahel ja õuemaal.

Krunt 1 juurdepääsuks jäävad alles nii õuema edela- kui põhjanurga piirdeaia olevad väravad, kuid planeeringut ellu viies jäävad need vaid tule torni tehniliseks teenindamiseks ega jää liigipääsuna kasutamiseks tule torni kompleksi küllastajatele.

Krundil 2 paikneva kütuselao põhjanurgani ulatuv piirdeaed tuleb osaliselt demonteerida ja asemele rajada värav, mis tagab liigipääsu planeeringuala hooneteni, õuemaale ning võimaldab vaba liikumise hoonete kütuseladu ja masinahoone vahel.

Uute piirdeaedade ega heki rajamist ei planeerita. Lähtuvalt planeeringuala looduskaunist ja unikaalsest asukohast võib kaaluda olemasoleva piirdeaia mõne sektsiooni asendamist klaassektsiooniga, et võimaldada kauneid vaateid nii kompleksi poole kui kompleksist väljapoole.

Planeeringuala vajab ühtset arhitektuurset lahendust valgustuse, istumisvõimaluste, prügikastide, infotahvlite jms väikevormide osas. Kõige selle projekteerimisel peab arvestama kogu küllastustekonda alates parkimiskohtadest kuni tule tornini ning tagasi.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Detailplaneeringu koostamiseks on Transpordiamet väljastanud 15.12.2023 kirjas nr 7.2-4/23/24387-2 lähteseisukohad, millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud:

- Juurdepääsuna kasutatakse olemasolevat 12113 Tahkuna majaka tee ristumiskohta riigitee km 10,612 (ristumine Mälestusmärgi teega), täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita;
- planeeringualale ulatub vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) ³¹ 71 lg 2 alusel äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m kaugusele riigitee kaitsevöönd, mis on määratud tagamaks tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendamaks teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teekaitsevööndis planeeritakse rekonstrueerida ja laiendada olemasolevad parkimiskohad. Kõik riigitee kaitsevööndisse planeeritud tegevused tuleb tegevuste elluvijjal kooskõlastada Transpordiametiga;
- Tahkuna tuleorni külastajate sõidukite parkimiseks rekonstrueeritakse olemasolev kõvakatttega parkimisala krunt 3 lõunaosas, Mälestusmärgi tee alguses. Selguse tagamiseks joonitakse alale parkimiskohad, ühe sõiduauto parkimiskoha minimaalse suurusena arvestatakse 2,5 m X 5 m. Juurdepääs planeeringuala krunte teenindavatele sõidukitele korraldatakse läbi parkimisplatsi ning parkivate sõidukite vahelt tuleb tagada vaba läbisõit vähemalt 2,75m laiuse sõidukiga. Lähtuvalt asjaolust, et detailplaneeringu koostamise algatamise ning lähteseisukohtade koostamise käigus loobuti olemasoleva parkla laiendamisest, ei kohandu Transpordiameti kirjas toodud parkla laiendamisega kaasnevad nõuded esitatud planeerimislahendustele;
- parkimiskohtade vajaduse arvutamiseks kasutatakse üldjuhul standardit EVS 843 Linnatänavad. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala paikneb hajaasustatud piirkonnas, mille külastus ei ole regulaarne ega aastaringne ning tuleorn on oma olemuselt ja parameetritelt niivõrd unikaalne objekt, mis ei ole võrreldav ei muuseumi, teatri ega muu taotlise kultuuriehitisega, ei ole parkimiskohtade arvu määramisel võimalik rakendada nimetatud standardit. Parkla joonimisel lähtutakse maaüksuste piiridest ning märgitakse maksimaalses ulatuses parkimiskohti (u 10 kohta), millest vähemalt üks peab olema liikumispuudega isiku sõidukile sobilike parameetritega;
- planeeringuala ja riigitee ristumiskohal ei paikne metsa, võsa, hekki, aeda vms rajatist, mis võiks piirata nähtavust;
- detailplaneeringu koostamisel ei planeerita riigiteele uute tehnovõrkude rajamist. Perspektiivsed riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil;
- detailplaneeringu koostamisel ei planeerita veerežiimi muutust põhjustavaid maaparandustöid ega ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist;

31 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023002>

- detailplaneeringu koostamisel on arvestatud, et planeeringuala piirneb riigiteega ning nii olemasolevast kui perspektiivsest liiklusest võivad olla põhjustatud häiringud (müra, vibratsioon, õhusaaste). Arvestades tuleorni keskmist külastusaktiivsust, hooajalisust ning planeeringuala paiknemist mere ja metsa ääres, on planeeringu koostamisel arvestatud, et nii olemasolev kui perspektiivne liikluskoormus on planeeringualale häiringute tekitamiseks ja oluliste leevendusmeetmete kasutuselevõtuks liiga väike, millest tulenevalt ei planeerita täiendavaid meetmeid häiringute leevendamiseks;
- Tahkuna tuleorn ja seda ümbritsev kompleks on külastajatele avatud suvisel perioodil ning üldiselt valgel ajal, mil ei kasutata täiendavaid merelt nähtavaid valgusallikaid. Võimalikku valgusreostust nähakse vaid ajutisena ehitustööde läbiviimisel pimedal või halva nähtavusega ajal, mil kasutatakse ajutisi valgusallikaid ning liikuvaid valgusvihke tekitavad ehitusmasinate tuled. Merelt nähtavate valgusallikate vähendamiseks ning valgusreostuse leevendamiseks tuleb vältida ebavajalikku, varjestamata ja liigset valgustust ning kasutatavate valgustite valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile (st tuleb vältida valguse hajumist), valgustid peavad olema võimalikult madalal;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- planeeringust huvitatud isik ning planeeringu koostamise korraldaja on teadlikud, et Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringuala asukoht, suurus ja sellel kehtivad kitsendused ei anna piisavalt võimalusi kõikide tuleorni ja Tahkuna poolsaare tipu külastajate teenindamiseks vajalike liiklus- ja parkimiskorralduse rakendamiseks (*sh bussidele vajaliku manööverdamisala tagamine ja nende parkimise korraldamine, hoonestatud Viktori kinnistu igakordse juurdepääsu tagamine avalikult teelt jne*), tuleb detailplaneeringut ellu viies koostöös naaberkinnistute omanike ja Transpordiametiga otsida täiendavaid lahendusi piirkonna liiklus- ja parkimiskorralduse tagamiseks ja parendamiseks.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Peale ehitusperioodi lõppu tuleb hoonete ümbrus korrastada, haljastada ja regulaarselt hooldada. Hoonete lähiümbrusesse võib istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid madalaid igihaljaid puid, heki või rajada peenraid, mis ei vaja aastaringset hooldust.

Tuleorni õueala haljastamisel ja külvamisel ei tohi kasutada piirkonna looduskooslustele mitteomaseid seemneid ning taime- ega putukamürke, mis võiksid mõjutada rannaladele iseloomulikke elustikke, veekeskkonda ja põhjavett.

Piirkondlik sademeveesüsteem puudub ning selle rajamine ei ole hajaasustuses majanduslikult mõistlik. Hoonete katustelt kogutud sadeveed tuleb koguda või

immutada krundi piires. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele või riigitee äärde. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused ja lahendused tuleb määrata hoonete ehitusprojektides.

Parkimiskohtade ja liikumisteede renoveerimisel ja rajamisel tuleb katematerjali ning tüübi valikul arvestada asjaoluga, et teed kasutavad tuleorni külastajad, kelle hulgas on nii noori, eakaid kui ka puudega inimesi. Planeeringuala asukohta ja loodusväärtusi arvestades ei sobi piirkonda mustkatttega liikumisteed – materjalivalikul eelistada ilma äärekivita vuugiga kiviplaate, murukivi vms lahendusi, mis ühest küljest võimaldavad pinnaveel lokaalselt imbuda, aga samas ei ole takistuseks nt puudega isikute iseseisval liikumisel. Liikumisteede ääres peaksid piiratud nähtavusega oludes ja pimedal ajal liikumiseks olema madalad valgustid.

Planeeringualale ei jää metsa, kuid on üksikuid puid ja puudegrupe. Arvestama peab, et kõrghaljastuse eesmärk on lisaks loodus- ja miljööväärtuse pakkumisele kaitsta tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest. Regulaarselt tuleb teostada puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused.

Planeeringuala ümbritseval rannikuäärsel maastikul tuleb tegevusi ja regulaarset hooldust planeerida selliselt, et see ei kasvaks võsa täis.

Planeeringuala tegevusi planeerides ja ellu viies tuleb võtta eesmärgiks, et tegevuste raames tekiks võimalikult vähe jäätmeid ning vahendid oleks maksimaalses ulatuses korduskasutatavad või ümbertöödeldavad. Arvestades planeeringualale kavandatud tegevuste ärilist ning ühiskondlikku iseloomu, tuleb kõik planeeringualal tekkivad jäätmed kohapeal sorteerida, koguda kinnisesse konteinerisse ning üle anda jäätmevedajale.

Planeeringuala ümbritseva ranniku idapoolsele osale nähakse ette täiendava kaldakindlustuse rajamise vajadus, et takistada ranniku erosioon. Kaldakindlustuse täpne vajadus, ulatus ja tehnoloogia selgitatakse välja täiendava projekteerimise käigus.

4.9. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad.

Planeeringuga määratud kujad:

- naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8 m;
- pealt kinnise reovee kogumismahuti kuja minimaalselt 5 m.

4.10. Avaliku juurdepääsu tagamine

Planeeritav kinnistu piirneb osaliselt rannaga, mille kaldale on määratud 10 m laiune kallarada, et tagada vaba liikumine rannal. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis takistaksid veekogu avalikku kasutust ja selle ääres viibimist, sealhulgas rannal

liikumist. Arvestades kogu planeeringualale määratud üldkasutatava maa sihtotstarbeid ning asjaolu, et kõik planeeringualal olevad ja planeeritavad teed on avalikuks kasutamiseks, ei näe detailplaneering täiendava avaliku kallasrajale juurdepääsu määramise ega loomise vajadust.

4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Eestis kuulub kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu. Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Turvalise elukeskkonna standard”.

Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja planeeritud tegevusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi juurdepääs kui hoone sissepääs, kasutusest väljas või vaid tehniliseks teenindamiseks kasutatavad juurdepääsud on vastavalt märgistatud;
- hoonele ei ole võimalik märkamatu juurde hiilida – hooneid, õuema või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- vabadel päevadel ning hooaja välisel perioodil on tuletorni kompleksi värav ning planeeringualale jäävate hoonete ukсед alati lukustatud,
- piirkondlik salvestusvõimalusega valvekaamerate süsteemi püstitamine.

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

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi.

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

- juurdepääsuks kasutatav avaliku kasutusega Tahkuna majaka tee on üldiselt madala liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Üldiselt on piirkonna looduslik foon suurema mõjuga kui piirkonna liikluse müra. Mürahäiringute leevendamiseks tuleb hoida sõidukite lubatud sõidukiirus madalana;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid;
- igapäevane müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, hoonete eksploateerimise perioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei suurene.

Planeeringualale jääb ühe II kaitsekategooria läbirändava ja talvituva linnuliigi peatusala. Rändevaatluste tulemusele tuginedes on selle linnuliigi tegevus piirkonnas

peamiselt perioodi septembri lõpust kuni kevadeni. Eeldatavalt ei mõjuta eelkõige suvisele turismiperioodile suunatud tegevus kaitsealust linnuliiki ega tema elupaika. Looduskaitseseaduse (LKS) § 55 lg 6 kohaselt on keelatud kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal.

Planeeringualast väljapoole jääb ühe II kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht. Kuigi planeeringuga kavandatud tegevus võib kaasa tuua suurema hulga inimeste liikumise piirkonnas ning täiendava tallamiskoormuse ka liigi leiukohas, ei kavandata teid ega radu kaitstava liigi kasvukohta ning hajusalt inimeste liikumine ranna-alal eeldatavasti ei kahjusta kaitsealust taimeliiki.

Planeeringualast ca 250 m kaugusele lõunasse jääb planeeritav Hiiumaa rahvuspark, mis planeeringuala lähipiirkonnas hõlmab riigimetsamaad. Planeeringuala ei kattu ega piirne planeeritava kaitsealaga ning võimalikku negatiivset mõju sellele detailplaneeringuga näha ei ole.

Märkimisväärset kumulatiivset mõju, mida planeeringuga määratud tegevused võiksid kaasa tuua ja mis oluliselt erineks olemasolevast olukorrast, eeldatavalt ei ole - planeeritavad tegevused jäävad lokaalselt olemasoleva tuleorni õuemaale ja selle vahetusse lähedusse ning toetavad olemasoleva hoonestuse kasutusse võtmist.

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

Planeeringuga märgitakse vajadus kruntidel 2 ja 3 paikneva ning sinna rajatavate teelõikude avalikult kasutatavaks määramiseks. Avaliku kasutusega ala minimaalseks ulatuseks loetakse 5 m, mis arvestab nii sõidukite kui inimeste liikumisvajadusega.

Planeeringuga märgitakse vajadus servituutide seadmiseks:

- Krunte 2 ja 3 läbiva elektri maakaabelliini talumise tagamiseks määratakse isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja kasuks. Servituudiga tagatud ala minimaalseks ulatuseks loetakse tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus;
- Krundi 3 läbiva sidetrassi (*mikrotorustikus fiiberoptiline sidekaabel*) talumise tagamiseks määratakse isiklik kasutusõigus sidetrassi valdaja kasuks. Servituudiga tagatud ala minimaalseks ulatuseks loetakse tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus.

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

Planeeringuala paikneb ranna ehituskeeluvööndis, millest tulenevalt ei tohi planeeringualale püstitada ehitisi, mida pole planeeringus ette nähtud ega loetletud Looduskaitseseaduse § 38 erisuste nimekirjas. Planeeringus nähakse ette vajadus ranna kindlustusrajatise, avalikult kasutatava tee ning tehnovõrgu- ja rajatiste ehitamiseks.

Kõik ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma olemasoleva tuleorni kompleksiga. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste

rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või olla vajalik ehitusteatise esitamine. Võimaliku tuleohuga seotud ehitised ei tohi paikneda naaberkiinnistu hoonestuse tuleohutuskujas või tuleb ette näha täiendavad tingimused tuleohu leviku tõkestamiseks.

Täiendavalt on lubatud planeeringualale paigaldada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke objekte, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks teisaldatavad istumiskohad, erinevad väikevormid vms. Taoliste objektide vajadus selgub alles planeeringu elluviimisel ning nende täpse iseloomu, mahu, kõrguse või asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur. Nende projekteerimisel ja paigaldamisel peab arvestama, et kaitsealuste ehitismälestiste ümbrusesse planeeritud tegevused tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga, riigitee kaitsevööndisse planeeritavad tegevused Transpordiametiga ning tehnovõrkude kaitsevööndisse planeeritavad tegevused tehnovõrkude valdajatega.