



Suureranna küla, 2024.

Allikas: Maa-ameti fotoladu (fotoladu.maaamet.ee)

SUURERANNA KÜLA PAAVLI KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringuala:	Suureranna küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Aare Udras
Planeeringu koostamise aeg:	Detsember 2024
Väljatrükk:	20.12.2024

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	6
2.1. Planeeringuala.....	6
2.1.1 Asukoht.....	6
2.1.2 Maakasutus.....	8
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	9
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	10
2.1.5 Kitsendused.....	10
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	10
2.2.1 Asukoht.....	10
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....	11
2.2.3 Maakasutus.....	11
2.2.4 Hooned ja rajatised.....	11
2.2.5 Tehnovarustus.....	11
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	12
3.1. Maakonnaplaneering.....	12
3.2. Üldplaneering.....	13
3.3. Detailplaneeringud.....	15
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	16
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	17
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	17
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	17
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	18
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	18
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa- alal.....	18
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	19
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	19
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	19
4.4.1 Elektrivarustus.....	20
4.4.2 Veevarustus.....	20
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....	20
4.4.4 Sidevarustus.....	21
4.4.5 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine....	21
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	21
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	21
4.5.2 Energiakasutus.....	22
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	22
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	22
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	23
4.6.1 Materjalivalik.....	23

4.6.2 Hooned.....	23
4.6.3 Piirded, väikevormid.....	24
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	24
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	26
4.9. Kuja, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine	27
4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	28
4.11. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	28
4.12. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	29
4.13. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	29

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan	30
Joonis 1.2. Põhijoonis	31

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Hiiumaa Vallavalitsuse 03.12. 2024 korraldus nr 646 „Suureranna küla Paavli kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine”	32
Lisa 1.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad	33
Lisa 1.3. Transpordiameti 25.11.2024 kiri	38

2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia topo-geodeetiline uuring, töö nr AP24_083	41
--	----

3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolte kohustused	42
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	45

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.

Suureranna küla Paavli kinnistu detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala ² :	Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Suureranna küla, Paavli kinnistu (katastritunnus 39201:001:1100, kinnistu nr 119733)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavalitsuse 03. detsember 2024 korraldus nr 646 „Suureranna küla Paavli kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine)” ³
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Detailplaneeringuga kavandatakse määrata krundile ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Aare Udras
Planeeringu koostaja:	Koppe OÜ, arhitekt Veiko Koppe (Volitatud arhitekt, tase 7, tunnistuse nr 173580)
Planeeringu koostamise aeg:	Detsember 2024
Alusmaterjalid:	Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Suureranna küla Paavli kinnistu osa maa-ala plaan tehnovõrkudega (13.12.2024, AP Geodeesia OÜ töö nr AP24_083).

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

2 Planeeringuala: maa-ala, mille kohta koostatakse terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused

3 Hiiumaa Vallavalitsuse 03. detsember 2024 korraldus nr 646: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=348712>

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+⁴
- Kõrgessaare valla üldplaneering⁵
- Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine”⁶
- Tuleohutuse seadus⁷
- Ehitusseadustik⁸
- Jäätmeseadus⁹
- Veeseadus¹⁰.

Detailplaneeringu koostamise perioodil kehtib planeeringualal Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5) ning Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19).

Hiiumaa Vallavolikogu 18. oktoober 2018 otsusega nr 90 on algatatud Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja KSH koostamine. Detailplaneeringu koostamise perioodiks ei ole uut Hiiumaa valla üldplaneeringut vastu võetud.

4 Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+:

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

5 Kõrgessaare valla üldplaneering:

<https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/Korgessaare+YP+seletuskiri.pdf/248c6372-64c8-42da-9ac2-bdaca94a01d0>

6 Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering:

https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/Korgessaare_TP_2010_11_11.png/28daa9d7-81a1-45fc-abed-d00c9ebd1057?t=1565687876533

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

8 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108102024004>

9 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023037>

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

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

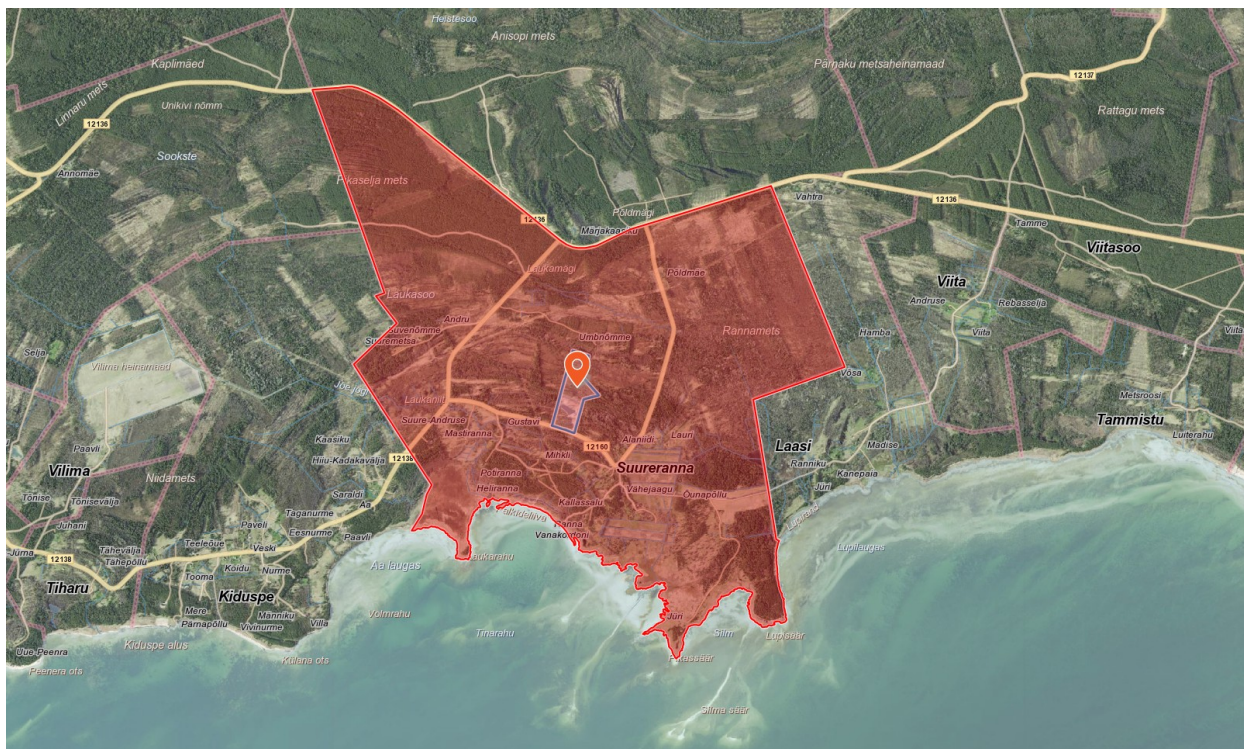
Planeerimiseseaduse § 3 kohase planeeringualana käsitleb detailplaneering Suureranna küla Paavli katastriüksust, mille kogupindala on 92550,0 m².

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering planeeringualast ühe kilomeetri raadiusesse jäävat Suureranna küla kesk- ja lõunaosa, mis on hoonestatud. Planeeringuala mõjuala on määratud arvestusega, et sellel on planeeringualaga samased looduslikud ja geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Planeeringuala paikneb Kõpu poolsaare Suureranna küla keskosas, mis külgneb avaliku kasutusega riigiteega nr 12160 Suureranna tee.



Joonis 1: Planeeringuala paiknemise skeem Suureranna küla territooriumil, M 1:20000.
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus <http://xgis.maaamet.ee>

Planeeringualast ca 6 km kaugusel paikneb Kõpu poolsaare tuntuim objekt Kõpu tule torn, mida külastab aasta jooksul ca 30 tuhat külastajat. Planeeringualast 14 km kaugusel kirdes paikneb Kõrgessaare alevik, kus pakuvad teenuseid lasteaed, raamatukogu, vaba aja keskus ja spordisaal, ilusalong, hostel, restoran, kauplus, pangaautomaat, tankla ning asub vabatahtlikkuse alusel tegutsev Kõrgessaare

Tuletõrje Selts. 15 km kaugusel kirdes on Lauka küla, kus tegutseb piirkonna ainus põhikool, ning 28 km kaugusel kirdes maakonnakeskus Kärdla.

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

- Kalana jahisadam (sadam, puhkeküla) – 14 km;
- Kõrgessaare sadam (kalasadam, kalakohvik) – 14 km;
- Kõrgessaare keskus (osavalla halduskeskus) – 14 km;
- Sõru sadam (Sõru-Triigi parvlaevaliin) – 26 km;
- Kärdla linn (maakonnakeskus - lasteaed, kool, raamatukogu, kauplus, pangautomaat, päästekomando, politseijaoskond, perearstikeskus, kiirabi, haigla) – 28 km;
- Kärdla lennujaam (Tallinn-Kärdla lennuliin) – 32 km;
- Heltermaa sadam (Heltermaa-Rohuküla parvlaevaliin) – 43 km.



Joonis 2: Planeeringuala paiknemise skeem Suureranna küla territooriumil, M 1:10000.

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

Planeeringuala piirneb lõunast avaliku kasutusega riigiteega ning teistest külgedest eraomandis kinnistutega.

Tabel 1: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuse andmed

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

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Vahemänniku	39201:001:2021	308100 m ²	Maatulundusmaa 100%
Lauri	39201:001:0712	28772 m ²	Maatulundusmaa 100%

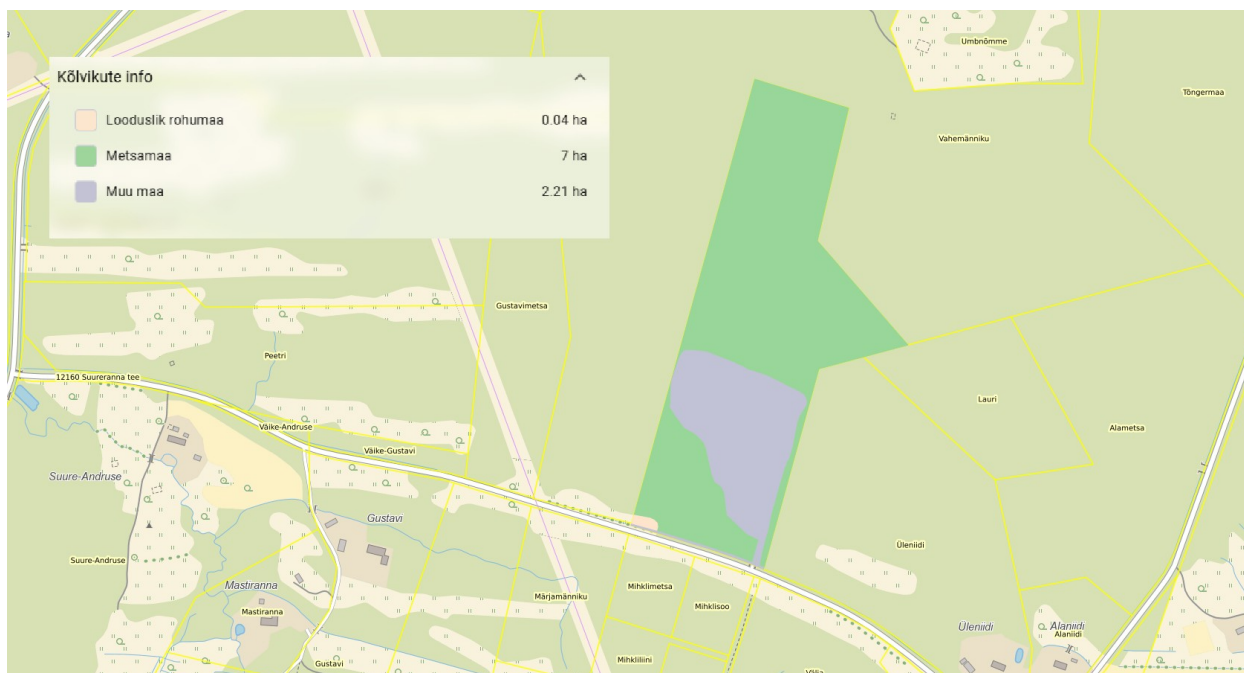
Üleniidi	39201:001:1280	84815 m ²	Maatulundusmaa 100%
12160 Suureranna tee	39201:001:2871	37105 m ²	Transpordimaa 100%

2.1.2 Maakasutus

Planeeritava kinnistu katastrijärgne sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kõlvikuliselt¹¹ on planeeringualal metsamaa ja muu maa ning väga väikeses osas loodusliku rohumaa kõlvikud.

Planeeringuala on valdavas osas läbi raiutud endine metsamaa kinnistu. Kinnistu lõunapoolsel osal on maapind planeeritud ja osaliselt haljastatud, maa-ala ilmestamiseks ja vihma- ning pinnasevee koondamiseks on rajatud tiik.

Planeeringuala maa-ala on tasase reljeefiga, keskmine maapinna absoluutkõrgus on ca. +3,5 .. + 4,5 m merepinnast.



Joonis 3: Planeeringuala kõlvikukaart

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

¹¹ Kõlvik - ühetaolise majandusliku sihtotstarbe ja/või loodusliku seisundiga katastriüksuse osa, mida ei piiritleta piirimärkidega. Kõlvikud jagunevad: haritav maa, metsamaa, looduslik rohumaa, õuemaa ja muu maa.

Riikliku maakatastri andmed planeeringuala maaüksuse osas.

Tabel 2: Planeeringualas paikneva maaüksuse andmed

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

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Suureranna küla
Lähiaadress	Paavli
Katastriüksuse tunnus	39201:001:1100
Katastriüksuse registreerimise aeg	15.01.1998
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	92550 m ²
Sh looduslik rohumaa	367 m ²
Sh metsamaa	70037 m ²
Sh muu maa	22146 m ²
Kinnistu nr	119733
Omandivorm	Eraomand

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Riikliku ehitisregistri¹² andmetel paiknevad Paavli maaüksusel ehitised:

- puurkaev (EHR kood 221469361; seisund: püstitamisel)
- sideühendus (EHR kood 221469605; seisund: püstitamisel)
- omapuhasti (EHR kood 221471377; seisund: olemas).

Planeeringualaga lõunast külgnevale riigiteele on rajatud mahasõit ja planeeringualale juurdepääsutee ja parkimist ning manööverdamist võimaldavad platsid. Lisaks varasemale maanteeäärsele kraavile on rajatud krundisise kraavide ja truupide võrgustik ning vihma- ja pinnavett koguv tiik. Kevadise suurvee perioodi sulavete ärajuhtimiseks on tiigi tavapärasest veetasemest ülespoole rajatud ülevoolutruup, mis on ühendatud maaüksusel paiknevate ja maaüksusega lõunast külgneva maanteeäärse kraavisüsteemiga.

Detailplaneeringu koostamise eelselt ning paralleelselt planeeringu koostamisega on planeeringualale rajatud tarbevee puurkaev, omapuhasti koos imbalaga, elektri- ning sidevõrgu liitumiskilbid ning paigaldatud krundisisesed elektri- ja sidekaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning maaküttetoru kontuur.

¹² Ehitisregister - <http://www.ehr.ee/>

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala lõunapoolne osa on suures osas lage, kõrghaljastus on säilitatud maaüksuse lõunapoolses maanteega külgnevas osas. Planeeringuala põhjapoolne osa on säilitatud metsamaana.

Planeeringuala ja lähipiirkonna põhjavesi on keskmiselt kaitstud.

Looduskaitselisi ega rohevõrgustikust tulenevaid kitsendusi planeeringualal ei ole.

2.1.5 Kitsendused

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringuala kinnistul kehtivate kitsendustega:

Tabel 3: Paavli maaüksusel kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsenduste põhjustav objekt	Kitsenduse nimi	Kitsenduse ID	Omanik	Kattuv pindala
Maantee nr 12160	Tee avalik kasutus	7317037	Transpordiamet	2,32 m ²
Maantee nr 12160	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	12160	Transpordiamet	4317,71 m ²
Elektri maakaabelliin	Isiklik kasutusõigus, piiratud asjaõigusega ala	PARI_364375	Elektrilevi OÜ	22,59 m ²

2.2. Planeeringuala mõjuala

Mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks.

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Suureranna küla kesk- ja lõunaosa, mis jääb küla läbiva Suureranna tee ümbrusesse, kuhu on koondunud valdav osa küla territooriumi hoonestatud kruntidest. Planeeringuala mõjuala on määratud arvestusega, et sel on planeeringualaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

2.2.1 Asukoht

Vaadeldavasse mõjualasse jääb paarkümmend majapidamist ning erinevas suuruses põllu- ja metsamaa maaüksusi. Valdavalt on maaüksused pindalalt mitme hektari suurused, piirkonnas on ka mõned hektarist väiksema pindalaga hoonestama krundid, mis jäävad riigimaantee ja ranna vahele. Hoonestatud maaüksuste koosseisus on samaaegselt nii hoonestatud õuealad kui ka põllu- kui metsamaa kõlvikud. Hoonegrupid paiknevad teineteisest keskmiselt 100..200 m kaugusel.

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Planeeringuala külgneb lõunast kahe-suunalise kruuskattega riigiteega nr 12160 Suureranna tee.

2023. aasta loendusandmete järgi kasutab antud maanteelõiku aasta lõikes arvestuslikult keskmiselt 29 sõidukit ööpäevas¹³.

2.2.3 Maakasutus

Suureranna küla territooriumil on kõige enam metsamaad, millest enamik on kasvav mets, aga märgataval osal on ka teostatud raiet. Lagedam ala ja põllumaad on küla lõunapoolsel mereäärsel alal. Küla territooriumile püstitatud hoonestus on koondunud küla lõunaossa, keskmiselt rannajoonest kuni ühe kilomeetri kaugusele. Maapinna absoluutkõrgus kõrgus jääb küla lõunaosa rannas merepinnast kuni küla põhjaosas + 19 meetrini merepinnast.

Pindalalt suurimad maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega riigimetsa kinnistu Putkaste metskond 19 (pindala 155 ha, millest osa ulatub ka Kiduspe küla territooriumile) ning eraomandis Jaagu maaüksus (pindala 55 ha).

2.2.4 Hooned ja rajatised

Suureranna küla territooriumil on paarkümmend hoonestatud krunti, millest valdav osa paikneb küla lõunaosas. Valdavaks hoonestuseks on 2-korruseline elamu või suvila koos abihoonetega. Abihooned on põhihoonest väiksemad ning abihooned on püstitatud mingi kindla funktsiooni täitmiseks – näiteks saun, kuur, garaaž, kelder jne.

2.2.5 Tehnovarustus

Küla territooriumil paikneb neli OÜ Elektrilevi elektrilajaama: Märjakaasiku:(Hiiumaa), Suureranna:(Hiiumaa), Jõe:(Hiiumaa) ning Kallase:(Hiiumaa). Alajaamade vahel kulgevad valdavalt keskpinge õhuliinid, alajaamadest kuni lõpptarbijateni on rajatud nii õhuline kui maakaabelliine.

Küla läbiva Suureranna tee serva on paigaldatud mikrorustikus valguskaabel.

Tsentraalseid vee- ja kanalisatsioonisüsteeme ei ole piirkonda rajatud. Elamumaa kruntidel on veevarustuseks lokaalsed puurkaevud ning kanalisatsioon on lahendatud kas kogumismahuti või imbsüsteemiga. Sademeveed juhitakse kraavi või immutatakse pinnasesse.

Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb planeeringualast ca 4,5 km kaugusel Kõpu koolimaja juures. Lähim vabatahtlik päästekomando paikneb Kõrgessaare alevikus (kaugus ca 14 km) ning lähim riiklik päästekomando Kärklas (kaugus ca 28 km).

¹³ Transpordiameti riigiteede liiklussageduse loenduse andmed:
<https://www.transpordiamet.ee/liiklussageduse-statistika>

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 teiste valdkondade vajadusi ja suundumusi.

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

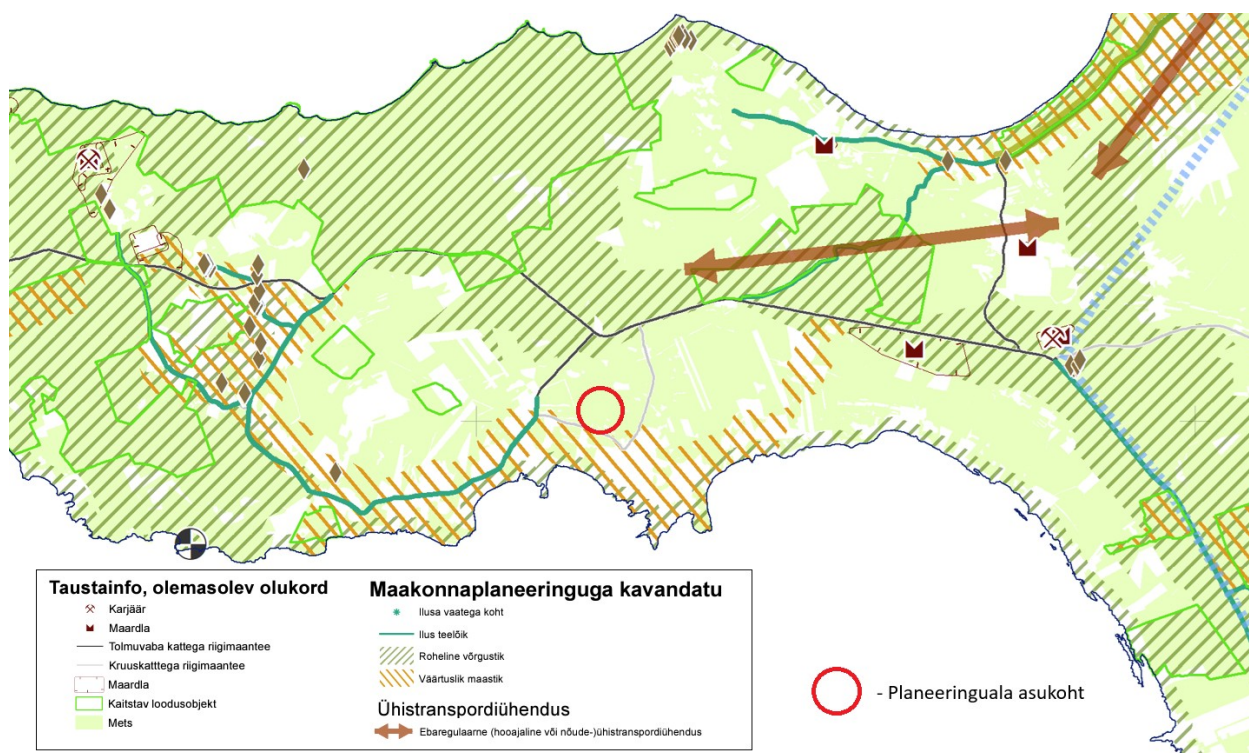
- Üldistusastmelt on üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ kõige üldisem, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine.
- Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste ülestevõrdlustamiseks 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 maakonnaplaneeringu¹⁴ kohaselt on planeeringuala ja sellega põhjast piirnev lähiala valdavalt mets. Planeeringualaga külgnevast riigiteest lõuna poole jäävad maa-alad on arvatud Suureranna – Laasi – Viita II klassi väärtuslike maastike koosseisu.

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



Joonis 4: Väljavõte Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaardilt

3.2. Üldplaneering

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine¹⁵ ning Kõrgessaare valla üldplaneering¹⁶ osas, mis ei lähe vastuollu teemaplaneeringuga.

Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, millele ei ole juhtotstarvet määratud (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala). Üldplaneeringu nõuded, 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;
- 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);

15 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

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

- krundi pinna kõrguse muutmine üle 0,2 m, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel;
- minimaalse ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suuruseks on minimaalselt 2 ha;
- maapealse ehitise kaugus krundipiirist krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m;
- elamute või elamugruppide minimaalne vahe teiste majagruppidega 100 m;
- ühepereelamu krundile tohib rajada ühe elamu;
- ühepereelamu ja suvila ning nende juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrguseks 8,0 m olemasolevast maapinnast.



Joonis 5: Väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu põhijooniselt

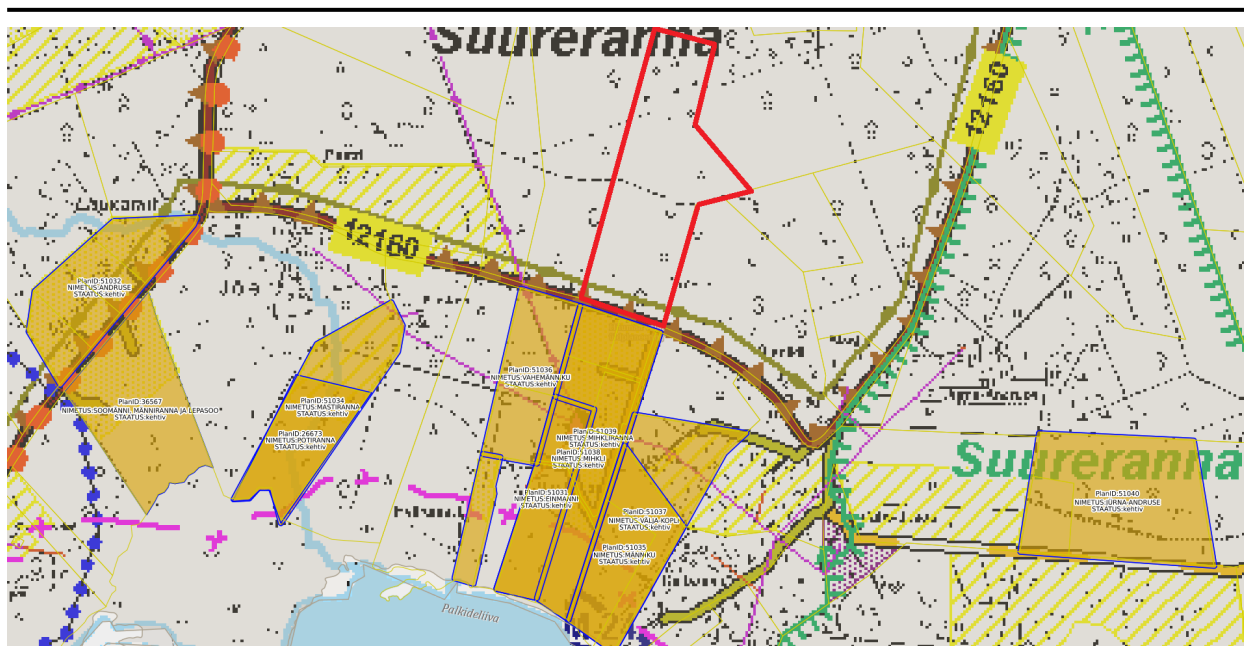
2017. aastal ühinesid varasemad eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise.

Uue üldplaneeringu eelnõu kohaselt on maa-ala puittaimestikuga maa-ala, millele juhtotstarvet ei ole määratud. Detailplaneeringu koostamise perioodiks ei ole uut üldplaneeringut vastu võetud.

3.3. Detailplaneeringud

Tabel 4: Planeeringualal ja selle mõjualal koostatud detailplaneeringud
Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
51032	Andruse kinnistu	-	Ei ole teada	Kehtiv
36567	Soomänni, Männiranna ja Lepasoo maaüksuste	Kruntide liitmine, ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv
51034	Mastiranna kinnistu	-	Ei ole teada	Kehtiv
26673	Potiranna maaüksuse detailplaneering	ehitusõigus kuni 2 hoone püstitamiseks	Ei	Kehtiv
51036	Vahemänniku II maatüki	-	Ei ole teada	Kehtiv
51030	Heliranna kinnistu	-	Jah	Kehtiv
51038	Mihkli kinnistu	-	Ei ole teada	Kehtiv
51039	Mihkliranna kinnistu	-	Ei ole teada	Kehtiv
51037	Välja-Kopli kinnistu	-	Ei ole teada	Kehtiv
51040	Jürna-Andruse kinnistu	-	Ei ole teada	Kehtiv



Joonis 6: Väljavõte Maa-ameti planeeringute registrist

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

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumentid käsitletud piirkonnana, kus ei ole arendus- ja ehitustegevust välistavaid ega oluliselt piiravaid asjaolusid. Ehitusalasid on mõlemal pool küla läbivat riigiteed ning lisaks juba arendatud või hoonestatud kruntidele on üksjagu maaüksusi, mis on erineva arendusstaadiumis.

Piirkonna maakasutust ja arenguvõimalusi planeerides tuleb silmas pidada:

- planeeringuala mõjuala läbib avaliku kasutusega riigitee ning piirkonda on rajatud tsentraalsed elektri- ja sidevõrgud. Sästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut;
- planeeringualalt sõidukiga liigeldes on ajaliselt poole tunni jooksul võimalik jõuda kõikide vajalike teenusteni kaasaegse ja kvaliteetse elukorralduse tagamiseks – lasteaed, kool, kaubandus, erinevad riiklikud teenused ning erasektori teenindustevõtted jne;
- planeeringuala suurus ja paiknemine võimaldavad kaasaegse arhitektuuri kaasabil luua elukeskkonna, mis arvestab ja toob esile piirkonna väärtusi.

Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks olevaid materjale, on planeeringu koostamisel eeldatud, et kõik planeeritud tegevused on põhjendatud, võimalikud ning lähtuvad üldistest valla ja maakonna arengusuundadest.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette krundile elamu, seda teenindavate abihoonete püstitamise ning tehnorajatiste ning -võrkude rajamise.

Planeeringualale ei planeerita 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 ehitise.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud üldisest põhimõttest, et kui tegevuste elluviimisel järgitakse üldplaneeringus, detailplaneeringus 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

Planeeringualasse jäävat Paavli kinnistut erinevateks kruntideks ei jaotata ning selle lähiaadress, piirimärgid, piirilõikude asukohad ja pindala jäävad seniseks ka peale detailplaneeringu kehtestamist.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala krundile määratakse üks hoonestusala, mis on määratud suurema pindalaga kui krundile planeeritud hoonete ja rajatiste summaarne ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel ning uute hoonete ja rajatiste püstitamisel valida täpsemalt nende asukohti, suurusi ja paigutust arvestades olemasoleva maastiku, loodusväärtuste ning ehitistega (nt tehnovõrgud, juurdepääsutee, tiik, kraavid jne).

Hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb igas suunas krundi piirist minimaalselt 20 meetri kaugusel;
- hoonestusala paikneb väljaspool riigitee kaitsevööndit;
- hoonestusala paikneb asukohas, millega on tagatud igas suunas nõuetekohased hoonestuse tuleohutuskujad.

Iga krundile planeeritud hoone peab paiknema täies ulatuses hoonestusala sees. Hoonestusalast väljapoole võib ulatuda kuni 1 meetri ulatuses hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne naaberkinnistu hoonestusest tulenevas tuleohutuskujas. Hoonestusalast väljapoole võivad jääda hooneid teenindavad tehnovõrgud- ja rajatised, juurdepääsuteed jms rajatised.

4.3. Krundi ehitusõiguse¹⁷ määramine

Planeeringuga määratakse krundile ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed¹⁸

Tabel 5: Krundi kasutamise sihtotstarbed

Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
1	Pereelamu maa	35%	EP	Pereelamu maa on ühele perele sobivas suuruses elamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks
	Metsamaa	65%	MM	Metsamaa on maa, mille kasutusotstarve on metsa majandamine ja metsasaaduste tootmine.

Planeeritud krundi sihtotstarbed ja nende osakaalud ei ole vastuolus ega välistavad võrreldes lähipiirkonna maaüksuste kasutamise sihtotstarvetega.

4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste¹⁹ suurim lubatud arv maa-alal

Tabel 6: Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal
1	10	-

Kruntidele määratud hoonete suurim lubatud arv maa-alal lähtub hoonestusala asukohast, suuruselt, kujust ning kehtivatest kitsendustest.

Olulise avaliku huviga rajatise maa-alale ei planeerita.

17 Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega: krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

18 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.

19 Olulise avaliku huviga rajatis on näiteks staadion, golfiväljak, laululava, motoringrada või muu olulise avaliku huviga rajatis.

4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 7: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi täisehituse osakaal suurima lubatud ehitisealuse pinna ehitamisel
1	1300 m ²	-	1,40%

Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind lähtub hoonestusala asukohast, suurusest, kehtivatest kitsendustest ning hoonestusala kujust.

Võimaldatud hoonete ehitusmaht ei ole maksimaalse täisehituse korral keskkonnale koormav - lisaks hoonestusele on piisavalt ruumi ka juurdepääsu- ja liikumisteedele, tehnovõrkudele ja -rajatistele ning madal- ja kõrghaljastusele.

4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 8: Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Krundi nr	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus	Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus
1	8 m	2	+ 13,0 m

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad kehtivast üldplaneeringust ning TP3 hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest. Hoonestuse kõrgusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad ka juhul kui projekteeritakse kõrgema TP3 tuleohuklassiga hooneid.

Planeeringuala hoonetele maa-aluseid korruseid ei planeerita.

Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda kaevatakse või tõstetakse niiskusrežiimi tagamiseks ning sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaaniil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni ±0,5 meetrit.

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

Avalikule teele juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat riigiteele rajatud ristumiskohta.

Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud-- ja rajatised on planeeringu koostamise eel ja koostamise ajal valdavas osas rajatud.

4.4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse tagamiseks on krundi kagunurka rajatud elektrivõrgu liitumiskilp ning kilbist kuni planeeritud hoonestuseni rajatud maakaablitega krundisisene elektri sisevõrk. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Planeeringu elluviimisel paigaldatakse krundi varustuskindluse tagamiseks generaator.

4.4.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustuse tagamiseks on krundi keskossa rajatud veehaarde puurkaev²⁰. Puurkaevu projekteeritud veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas ning selle ümber on määratud 10 m raadiusega hooldusala.

Puurkaevust on rajatud planeeringuala ehitiste ja hooneteni krundisisesed maa-alused veetrassid.

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Planeeritud hoonete kanalisatsioonivarustuse tagamiseks on krundi keskossa rajatud omapuhasti²¹ koos imbalaga. Puhasti ja planeeritud hoonete vahele on rajatud maa-alune kanalisatsioonitorustik.

Krundi lõunaossa planeeritud hoonestuse juurde rajatakse täiendavalt teine omapuhasti koos imbalaga.

Puhastis töödeldud vett on lubatud hajutatult immutada pinnasesse imbala kaudu või juhtida kraavi järgmistel tingimustel:

- peale reovee bioloogilist puhastust peab heitvesi vastama keskkonnaministri määruse²² nõuetele;
- tegevuste planeerimisel ja elluviimisel tuleb järgida Hiiumaa Vallavolikogu määruse²³ nõuetele;
- imbala või puhastatud vee kraavi juhtimise asukoht paikneb puurkaevust allavoolu;
- immutada või kraavi juhtida on lubatud kuni 10 m³ ööpäevas;
- imbala või puhastist tulnud vee kraavi juhtimise asukoha minimaalne kaugus hoonest, teest ja krundi piirist vähemalt 10 m ja vähemalt 50 m puurkaevu hooldusala välispiirist.

Puhasti ega imbala kohale ei ole lubatud istutada taimestikku, mis võib süsteemi rikkuda.

20 Rajatis „Puurkaev” - EHR kood 221469361, ehitusluba väljastatud 26.09.2024

21 Rajatis „Omapuhasti” – EHR kood 221471377, ehitusteatis esitatud 18.10.2024

22 Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/126112024004>

23 Hiiumaa Vallavolikogu 24.01.2019 määrus nr 49 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Hiiumaa vallas”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/402022019025>

4.4.4 Sidevarustus

Suureranna küla läbiva riigitee serva on rajatud lairibavõrk ELA012, mis on üle-Eestiline fiiberoptilisel kaablil põhinev baasvõrk.

Planeeritud hoonete sidevarustuse tagamiseks on krundi kagunurka püstitatud sidevõrgu liitumiskilp²⁴ ning rajatud krundisisesed sidekaabli torustikud.

4.4.5 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeeringualale juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat ristumiskohta 12160 Suureranna tee 2,28 kilomeetril, täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita.

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine²⁵

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²⁶, majandus- ja taristuministri määrusest "Nõuded ehitusprojektile"²⁷ ning siseministri määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“²⁸.

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:

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tule- ohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruse- lisus ²⁹
1	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8 m	Kuni 2

Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb planeeringualast ca 4,5 km kaugusel Kõpu koolimaja juures. Lähim vabatahtlik päästekomando paikneb Kõrgessaare alevikus (kaugus ca 14 km) ning lähim riiklik päästekomando Kärklas (kaugus ca 28 km).

Tule leviku takistamiseks teisele ehitisele peab hoonete ja tule levikut võimaldavate rajatiste omavaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit - väiksema kuja puhul peab tule

24 Rajatis „12381P Paavli sideühendus“ – EHR kood 221469605, ehitusteatis esitatud 24.09.2024

25 Ehitise ehituslikud tingimused on eelkõige ehitise konstruktsiooni ja selle eripära käsitlevad nõuded, mis lähtuvad ehitisele esitatavatest nõuetest seoses mehhaanilise vastupidavuse ja stabiilsusega, tuleohutusega, hügieeni, tervise ja keskkonnaga, ehitise kasutamise ohutuse ja juurdepääsuga, kaitsega müra eest, energiasäästlikkuse ja -tõhususega ning loodusvarade säästva kasutamisega.

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

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

28 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

29 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2:
https://www.riigiteataja.ee/aktiilisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

levikut piirama ehituslike abinõudega. Naaberkiinnistute eluhoonete tulevik teistele ehitistele peab olema takistatud vähemalt 30 minutit.

Iga hoone eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsiooniga, ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur.

Tulenevalt asjaolust, et planeeritud hoonestus on I kasutusviisiga ning hoonestusala asukohast, kujust ning suuruselt lähtuvalt ei paikne erinevatel kiinnistutel alla 40 meetrise vahemaaga hooneid, käsitletakse planeeringualale planeeritud ehitiste veevõtukohtana lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta Kõpu koolimaja juures (kaugus planeeringualast ca 4,5 km).

4.5.2 Energiakasutus

Iga hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest³⁰ ning pöörata tähelepanu energiatarbimise säästlikkusele.

Kõige energiamahukamad tegevused on üldiselt seotud hoonete ja ruumide kütmise ja jahutamisega. Planeeringuala hoonete soojavarustus korraldatakse iga hoone puhul lokaalsete lahendustega, tsentraalseid lahendusi ei planeerita.

Planeeritud elamu kütmiseks on krundile rajatud tiigist põhja poole paigaldatud maaküttekontuur. Teiste hoonete kütmiseks kasutada soovituslikult hübriidseid küttesüsteeme taastuvenergiaallikate ja muude integreeritud soojusenergia tehnoloogiate baasil.

4.5.3 Loodusvarade kasutus

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada ning need tuleb planeeringualale transportida. Ehitustööde käigus kooritavat pinnast ja kaevist võib ära kasutada planeeringuala piires.

Lähimad kohalikud loodusvarad, mida saab ehitamisel kasutada, on ehituskruus (kaevandatakse ca 7 km kaugusel Suurepsi karjääris) ning liiv (kaevandatakse ca 6,5 km kaugusel Puski karjääris). Kohaliku puitmaterjali saab Lauka saeveskist (kaugus ca 15 km).

Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud ning füüsilised omadused säilitanud materjale.

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. 2004. aastal Eesti Geoloogiakeskuse poolt välja antud kaardi³¹ järgi on Kõpu poolsaar määratud madala

³⁰ Ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

³¹ Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: <https://envir.ee/media/1445/download>

radooniriskiga alaks. 2020. aastal uuendatud kaardi³² andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada. Kui siseruumides ületab radoonitase 300 Bq/m³, tuleb võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele³³ ning standardile³⁴.

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine³⁵

Arhitektuursete tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale elukeskkond, mis on ühtaegu nii kaasaegne, hubane kui piirkonna looduslike objekte ja väärtusi, ehitus- ja arhitektuurivõtteid arvestav.

4.6.1 Materjalivalik

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste projekteerimisel eelistada võimalusel väikesema keskkonnamõjuga, naturaalseid ja kohalikul toorainel baseeruvaid või kohapeal saadaolevaid materjale.

Ehitus- ja viimistlusmaterjalidena eelistada puitu, kivi, krohvi, tellist, betooni ja klaasi, katusekattematerjalidena eelistada kivi, sindlit, roogu või laastu.

Hoonete katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral eelistada sellist tehnoloogiat, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud või mille kinnituskonstruktsioon on välimuselt ning konstruktiivselt tagasihoidlikum.

4.6.2 Hooned

Peamised arhitektuursed tingimused planeeringuala hoonetele:

- lähtuvalt küla hajusast ja küllalt vabavormilisest paiknemisest ei määrata hoonetele kohustuslikku ehitusjoont; hoonete põhiplaani ja arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on lubatud modernsed lahendused;
- planeeritud hoone asukoht tuleb sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks vajaliku ruumiga ning vaadetega teelt. Hoone asukoht peab arvestama hoone asukohas valitsevate looduslike tingimustega (nt niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled jne) ning tagama sõidukiga juurdepääsuvõimaluse nii tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks;
- üle 60 m² ehitisealuse pinnaga hoonete puhul tuleb projekteerida kahepoolne viil-, kelp- või poolkelp katus, mille katusekalle jääb vahemikku 20°..45°. Kuni 60 m²

³² Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):

<https://gis.eqt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

³³ Radooniohutu elamu juhendmaterjal: <https://envir.ee/media/3996/download>

³⁴ EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“: <https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

³⁵ Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused võivad näiteks ehitise terviklahenduse raames käsitleda ehitise detaile.

ehitisealuse pinnaga hoonete puhul on lubatud ka ühepoolne katusepind. Erinevad hoonestusalal paiknevad hooned võivad olla erineva tüübi ja kaldega;

- hoone tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumis- või jaotuskilbid, generaator jms) paigutada selliselt, et need ei rikuks hoonestuse välisilmet.

4.6.3 Piirded, väikevormid

Krundi hoonestusala või selle osa võib soovi korral piirata kuni 1,5 m kõrguse läbipaistva piirdeaia või hekiga, piirde materjalina eelistada hõredat puitu. Krundile piirde rajamise soovil arvestada, et piiret ei pea rajama vaid füüsilise ruumi piiramiseks, vaid selle üheks eesmärgiks on ka hoonete esile toomine ning aiakujunduse ja väikevormide rõhutamine.

Väikevormide (nt lipumast, aadressi silt või viit, jäätmekonteinerite, generaatori, tõkkepuu vms) vajadus, hulk, asukoht ning nende tehnilised parameetrid lahendatakse planeeritud tegevuste elluviimiseks koostatava projektdokumentatsiooni käigus.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Detailplaneeringu koostamiseks on Transpordiamet väljastanud 25.11.2024 kirjas nr 7.2-2/24/18986-2 lähteseisukohad, millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud:

- juurdepääsuna kasutatakse olemasolevat 12160 Suureranna tee ristumiskohta riigitee 2,28 kilomeetril. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita;
- planeeringuala lõunaalale ulatub vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) ³⁶ 71 lg 2 alusel äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m kaugusele riigitee kaitsevöönd, mis on määratud tagamaks tee kaitse, teehoiu korraldamine, liiklusohutus ning vähendamaks teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Riigitee kaitsevööndisse uusi hooneid või muid ehitusloakohustuslikke ehitisi ei planeerita;
- parkimine lahendatakse krundi piires ning riigiteel parkimist ega tagurdamist ette ei nähta;
- riigitee ristumiskohta on määratud nähtavuskolmnurk³⁷, mille raames ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Võimalikud nähtavust piiravad takistused tuleb kõrvaldada enne hoonestuse kasutusloa väljastamist;
- perspektiivsed riigiteega ristuvad tehnoõrgud³⁸ tuleb rajada kinnisel meetodil;
- riigitee ristumiskohale on rajatud kraavide läbilaskevõimet tagav trüüp; krundi sadevete juhtimiseks on planeeringualale enne detailplaneeringu koostamist rajatud sadevee kogumis- ja juhtimissüsteem;

³⁶ Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023002>

³⁷ Kliimaministeeriumi 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122112023009>

³⁸ Transpordiameti juhendmaterjal „Nõuded tehnoõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“: <https://www.transpordiamet.ee/media/2763/download>

-
- detailplaneeringu koostamisel on arvestatud, et planeeringuala piirneb riigiteega ning nii olemasolevast kui perspektiivsest liiklusest võivad olla põhjustatud häiringud (müra, vibratsioon, õhusaaste). Arvestades riigitee madalat kasutusköormust (keskmine ööpäevane liiklussagedus 29 autot) ning planeeringuala paiknemist, on planeeringu koostamisel eeldatud, et planeeringu elluviimisega ei kaasne müra normtaseme ületamist. Nii olemasolev kui perspektiivne liiklusköormus on planeeringualale häiringute tekitamiseks ja oluliste leevendusmeetmete kasutuselevõtuks liiga väike ning täiendavaid meetmeid häiringute leevendamiseks ei planeerita;
 - kõik planeeringualaga 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 Planeerimisseaduse § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Riigitee ja planeeritud hoonestuseni kasutatakse olemasolevat teed, mis peab kogu ulatuses olema minimaalselt 3,5 m laiuse katttega osaga ja piisava kandevõimega, et aastaringselt kanda pääste- ning rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetõrje tehnika, jäätmeveok jne).

Hoonestusalale tuleb rajada päästetehnikale vajalik manööverala, mis peab tagama aastaringselt päästetehnika 26-tonnise paakauto kandevõime ning võimaldama 18,5 m pöörderaadiusega sõiduki manööverdamist.

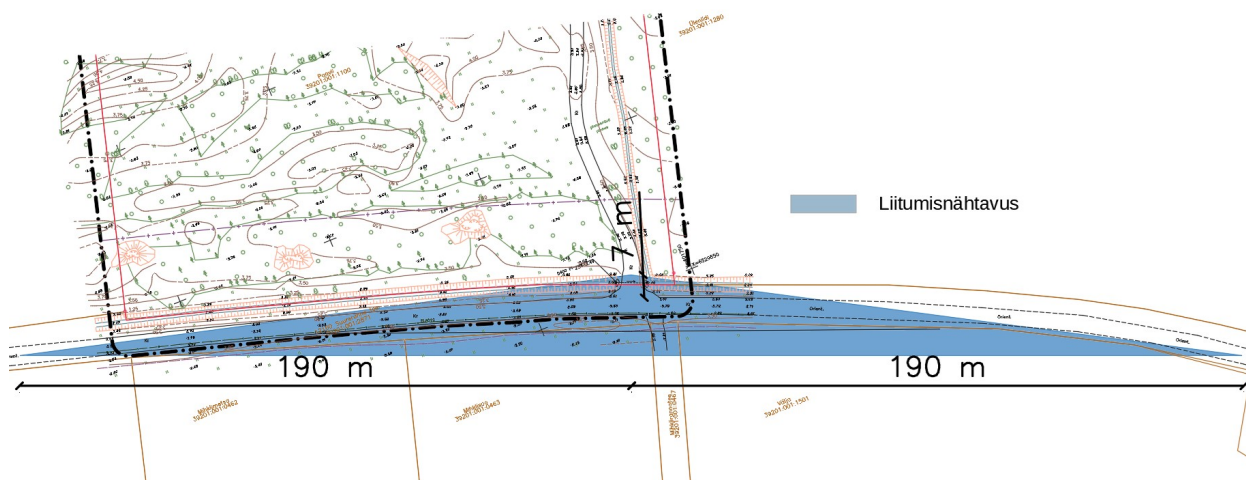
Krundi omanike ja külastajate sõidukite parkimine lahendatakse täies ulatuses krundi territooriumil. Parkimiskohtade hulga määramisel hajaasustuses ei ole kehtivaid normatiive - arvestades krundi suurt pindala ning ehitusõigusega planeeritavate hoonete arvu ja mahtu, määrab detailplaneering minimaalseks hulgaks neli parkimiskohta. Ühe parkimiskoha minimaalne suurus 2,5 m X 5 m.

Ristmiku nähtavusala parameetrite määramisel on lähtutud ristmiku liitumisnähtavusele kehtestatud nõuetest³⁹:

- peatee projektkiirus – 90 km/h;
- LN1 (liitumisnähtavus) – 190 m;
- LN2 – 7 m.

Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, vajadusel tuleb nähtavusalale jääv mets või võsa likvideerida.

³⁹ Teeandmise kohustusega ristmikul tagatakse üldjuhul nii peatumisnähtavus kui ka liitumisnähtavus. Kuna planeeringualal on liituvat teed liiklussagedus alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole määruse „Tee projekteerimise normid“ § 24 lõike 3 kohaselt peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik.



Joonis 7: Ristmiku nähtavusala paiknemise skeem

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringu põhilahendus arvestab, et planeeringut ellu viies ning ehitustööde lõppedes koondub peamine tegevus planeeringuala kesk- ja lõunaossa, olemasoleva tiigi ümbrusesse.

Peale ehitusperioodi lõppu tuleb hoonestuse ümbrus heakorrastada ja haljastada – rajada muruplatsid ja sillutatud alad, istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid puid ning põõsaid. Hoone lähiümbruse haljastamisel ja muru külvamisel arvestada, et piirkonna loodusväärtuste kohaselt sobib pigem harvemini niidetav ja kasvult kõrgem muru. Haljasalade külvamisel ei tohi kasutada piirkonna looduskooslustele mitteomaseid seemneid ning taime- ega putukamürke, mis võiksid mõjutada piirkonnale iseloomulikke elustikku, veekeskkonda ja põhjavett.

Kui hoonestusalale istutatakse tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest kaitseks uusi puid, ei tohi need paikneda hoonetele lähemal kui 3 m.

Hoonestuse paiknemiskõrgus tuleb valida selliselt, et oleks võimalik vihmaveed pinnase kalletega juhtida hoonest eemale. Krundile rajatud tiik ning kraavisüsteem on eelkõige suurvete perioodi veehulkade juhtimiseks - hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb lokaalselt immutada.

Krundisestest parkimiskohtade ja liikumisteede rajamisel eelistada kattena kruusa, killustikku, suurema vuugiga kiviplate, murukivi vms lahendusi, mis võimaldavad pinnaveel imbuda.

Jäätmeäitluse üldised põhimõtted:

- olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale⁴⁰. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga ning jäätmevedajaga tuleb sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu;
- erinevad jäätmeliigid (nt olmejäätmed, pakendijäätmed, ehitusjäätmed) tuleb krundil kohapeal sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse, anda üle jäätmevedajale või toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina).

Krundi põhjaossa jäävat metsamaad hooldatakse ja majandatakse⁴¹ metsamaale kehtivate õiguste kohaselt. Vajadusel teostada planeeringualale jääva puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused.

4.9. Kuja⁴², tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et säilivad kõik enne detailplaneeringu koostamist määratud kitsendused: riigitee kaitsevöönd ning elektrirajatise kaitsevöönd. Lähtuvalt planeeritud ehitustegevusest arvestatakse uute kitsenduste vajaduse määramisega:

- naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja - 8 meetrit;
- pealt kinnise omapuhasti kuja - 5 meetrit;
- imbväljaku kuja hoonest – 10 meetrit;
- elektri maakaabelliini kaitsevöönd – 1 meetrit äärmisest kaablist;
- maa-aluse veetorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- maa-aluse vabavoolse kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd - 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole.
- puurkaevu hooldusala – 10 m;
- heitvee pinnasesse immutamise või kraavi juhtimise ala kaugus puurkaevust – 50 m.

40 Hiiumaa Vallavolikogu 21.03.2024 määrus nr 61 „Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskiri“:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/428032024006>

41 Metsa majandamise all mõeldakse nii metsa uuendamist, kasvatamist, kasutamist kui kaitset. Metsa majandamisel tuleb järgida Keskkonnaministri 27.12.2006 määrust nr „Metsa majandamise eeskiri“:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/113072023034>

42 Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaa

4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine kuulub detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu⁴³.

Planeeringuala paikneb hajaasustatud piirkonnas, mis ühest küljest suurendab privaatsust ja loob sellega kaasneva turvatunde. Teisalt võimaldab eraldatus ka varjatud tegevusi, mis võivad turvatunnet kõigutada eriti juhtudel, mil kõik planeeritud tegevused ei ole veel ellu viidud ning planeeritud hoonestus ei ole alalises kasutuses.

Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja muid tingimusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi ligipääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbros on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- hoone ukсед on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest;
- krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine lähipiirkonna teiste elanikega, et toimiks parimas mõttes n-ö naabrivalve süsteem.

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

Detailplaneeringuga ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb ehitiste rajamise perioodil. Kaasnevad mõjud on valdavalt lokaalse iseloomuga ning ajutised.

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

- peamine müra ja vibratsioon tekivad ehitustööde perioodil ehitusmaterjalide transportimisel ja ehitusmehhanismide kasutamisel. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikkaid töid ei teostataks kella 21 ja 09 vahel ega nädalavahetustel;

⁴³ Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“: <https://www.evs.ee/et/evs-809-1-2002>

- hoonete kasutusperioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine. Mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;
- planeeringualaga külgnev riigitee on väga väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürahäiringute leevendamiseks tuleb säilitada planeeringuala lõunaossa hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Hoonesse jõudvat müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- planeeritud hoonestusala on piisavalt suur, et paigutada hooned selliselt, et need ei tekita teineteisele varje. Eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

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

- Detailplaneering ei märgi krundile planeeritud ligipääsuteele servituudi või avalikult kasutatavaks määramist;
- krundi elektri liitumiskilbi ning selle toitekaabli talumise tagamiseks on seatud isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja kasuks. Servituudiga tagatud ala minimaalseks ulatuseks loetakse tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus.

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

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid, jäätmekonteinerite alune plats ja seda ümbritsevad piirded ning katusealune, elektrivõrgu osad (nt generaator) vms. Taoliste rajatiste vajaduse, asukoha, mahu või muude detailide määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur. Kui nimetatud rajatised on seadusandlusest tulenevalt projekteerimiskohustusega, siis projekteeritakse need hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldiseisva projektiga.

Kõik projekteeritavad rajatised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis.