



Suureranna küla, 2023.

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

SUURERANNA KÜLA EINMANNI KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringuala:	Einmanni kinnistu, Suureranna küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Dagö Trade OÜ
Planeeringu koostamise aeg:	Märts 2025
Väljatrükk:	28.01.2026

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed ning vajadus.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetlus.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	7
2.1. Planeeringuala.....	8
2.1.1 Asukoht.....	8
2.1.2 Maakasutus.....	10
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	10
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	10
2.1.5 Kitsendused.....	11
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	11
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	14
3.1. Maakonnaplaneering.....	14
3.2. Üldplaneering.....	15
3.3. Detailplaneeringud.....	17
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	18
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	19
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	19
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	19
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	20
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	20
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa- alal.....	20
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	21
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	21
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule tee- juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	22
4.4.1 Elektrivarustus.....	22
4.4.2 Veevarustus.....	22
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....	23
4.4.4 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine....	23
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	23
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	24
4.5.2 Energiakasutus.....	24
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	24
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	25
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	25
4.6.1 Materjalivalik.....	25
4.6.2 Hooned.....	25
4.6.3 Piirded, väikevormid.....	26
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	26
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	26

4.9. Tegevused ranna või kalda veekaitse-, ehitus- ja piiranguvööndis.....	28
4.10. Kuja, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine	29
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	29
4.12. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	30
4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	31
4.14. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	31

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan	32
Joonis 1.2. Põhijoonis	33

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusedokumentid

Lisa 1.1. Hiiumaa Vallavalitsuse 19.02.2025 korraldus nr 95 „Suureranna küla Einmanni kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine”	34
Lisa 1.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad	35
Lisa 1.3. UV Capital OÜ esindaja Margit Velleste 29.01.2025 arvamus	41
Lisa 1.4. Hiiumaa Vallavalitsuse vastus 12.02.2025 nr 9-6.1/7-3	43
Lisa 1.5. UV Capital OÜ esindaja Margit Velleste 09.03.2025 arvamus	46
Lisa 1.6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 492938	47

2. Uuringute dokumentid

Lisa 2.1. AP Geodeesia topo-geodeetiline uuring, töö nr AP25_008-1	48
--	----

3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolte kohustused	49
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	51

4. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 4.1. Ruumilised illustratsioonid	53
---	----

1. Detailplaneeringu üldandmed ning vajadus

1.1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed

Planeeringuala ¹ :	Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Suureranna küla, Einmanni kinnistu (katastritunnus 39201:001:0421, kinnistu nr 1125833)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavalitsuse 19. veebruar 2025 korraldus nr 95 „Suureranna küla Einmanni kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine” ²
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Detailplaneeringuga kavandatakse määrata krundile ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks (üks üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet ehitisaluse pinnaga kokku 400 m ²), 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:	Dagö Trade OÜ
Planeeringu koostaja:	Koppe OÜ, arhitekt Veiko Koppe (Volitatud arhitekt, tase 7, tunnistuse nr 173580)
Planeeringu koostamise aeg:	Märts 2025
Alusmaterjalid:	Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Suureranna küla Einmanni kinnistu osa maa-ala plaan tehnovõrkudega (23.01.2025, AP Geodeesia OÜ töö nr AP25_008).

1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetlus

Planeerimisseaduse¹ (PlanS) § 124 kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning selle eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

¹ Planeeringuala: maa-ala, mille kohta koostatakse terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused

² Hiiumaa Vallavalitsuse 19.02.2025 korraldus nr 95: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=363370>

Detailplaneeringu olemasolul või selle koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise ja lähiaastate ehitustegevuse alus ning detailplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.

Planeering on koostatud sellises üldistusastmes, mis toob välja olulisemad avalikes ja erahuvides vajalikud kokkuleppelised lahendused, kuid samas jätab võimaluse määrata detailsemad ruumiotsused planeeringu elluviimiseks läbi hilisemate ehitusprojektide.

Suureranna küla Einmanni kinnistu detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning detailplaneeringu menetluse käik:

- planeeringuala paikneb Kõpu poolsaare lõunaosa hajaasustusega piirkonnas, kuhu on kehtiva üldplaneeringu ning üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Üldplaneeringuga ei ole Einmanni kinnistule juhtfunktsiooni määratud (tegu nn. valge alaga). Planeerimisseaduse § 125 kohaselt kohaldub detailplaneeringu koostamise kohustus kui soovitakse määratud maa-alale püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet;
- detailplaneeringust huvitatud isik esitas 19.12.2024 Hiiumaa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Suureranna küla Einmanni kinnistul;
- Hiiumaa Vallavalitsus kinnitas 19.02.2025 korralduse nr 95 „Suureranna küla Einmanni kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine” ning detailplaneeringu lähteseisukohad.

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

- Hiiumaakonnaplaneering 2030+³
- Kõrgessaare valla üldplaneering⁴
- Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine”⁵
- Tuleohutuse seadus⁶
- Ehitusseadustik⁷

3 Hiiumaakonnaplaneering 2030+: <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100013>

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

5 Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/Kõrgessaare_TP_2010_11_11.png/28daa9d7-81a1-45fc-abad-d00c9ebd1057?t=1565687876533

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

7 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/121112025012>

-
- Jäätmeseadus⁸
 - Veeseadus⁹
 - Looduskaitseadus¹⁰

8 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/107012026016>

9 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025070>

10 Looduskaitseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/112072025018>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Planeerimisseaduse § 3 kohase planeeringualana käsitleb detailplaneering Suureranna küla Einmanni katastriüksust, mille kogupindala on 21825,0 m².

Tabel 1: Planeeritava kinnistu andmed

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

Tunnus	39201:001:0421
Lähiaadress	Einmanni
Asustusüksus	Suureranna küla
Omavalitsus	Hiiumaa vald
Maakond	Hiiumaa maakond
Moodustamise aeg	07.11.2007
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	21825,0 m ²
sh looduslik rohumaa	2715,0 m ²
sh metsamaa	15207,0 m ²
sh muu maa	3903,0 m ²
Omandivorm	Eraomand
Katastripidaja märked	Pindala on ebatäpne

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Suureranna küla läbiva riigitee ja ranna vahele jäävat ala, kus paikneb valdav osa küla hoonestatud kruntidest.

2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Planeeringuala paikneb Hiiumaa valla lääneosa Kõpu poolsaare Suureranna küla lõunapiiril. Suureranna küla kohanime on 1770 mainitud kujul Surana ja 1798 Suurraña¹¹.

01.01.2025 seisuga¹² on Suureranna külas registreeritud 39 elaniku elukoht.

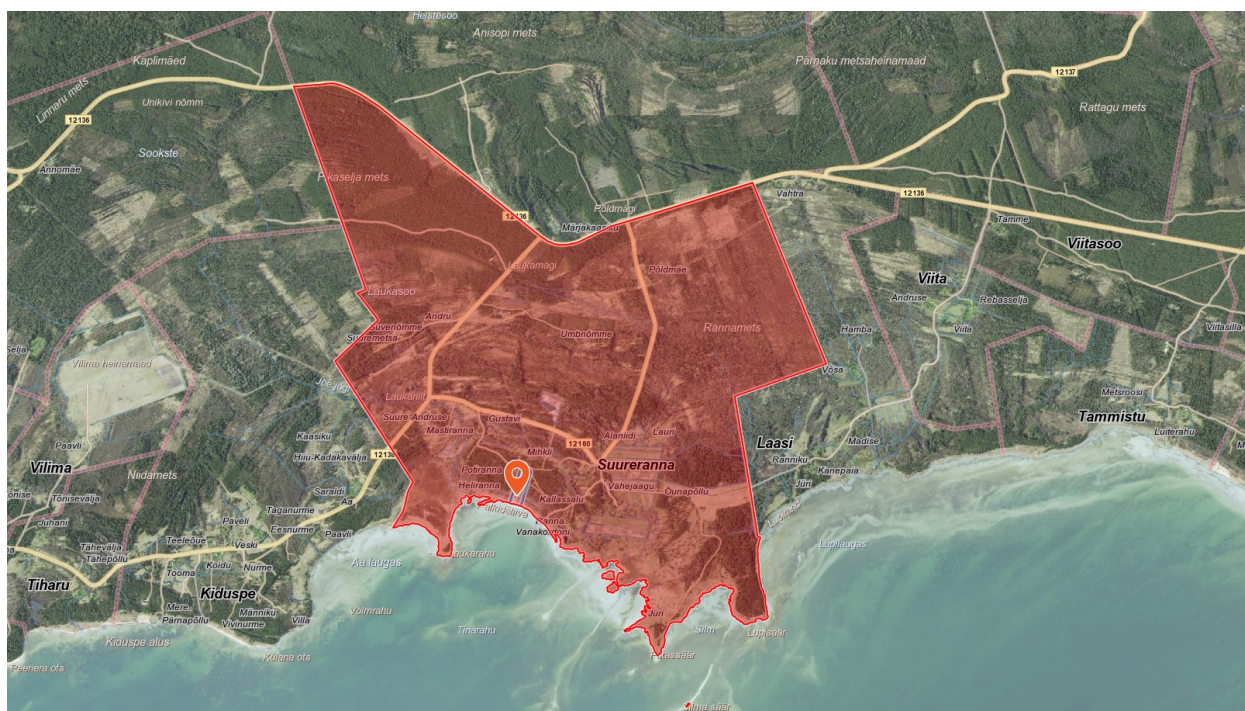


Joonis 1: Planeeringuala paiknemise skeem Kõpu poolsaarel, M 1:50000.

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

¹¹ Allikas: <https://et.wikipedia.org/wiki/Suureranna>

¹² Allikas: <https://hiuleht.ee/suur-tabel-hiiumaal-on-elanike-arv-aastaga-tousnud/>



Joonis 2: Planeeringuala paiknemise skeem Suureranna küla territooriumil, M 1:20000.
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus <http://xgis.maaamet.ee>

Tabel 2: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuse andmed
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Mardiranna	39201:001:0051	15631 m ²	Ärimaa 50%, elamumaa 50%
Männi	39201:001:0374	15923,0 m ²	Elamumaa 100%
Mihkli tee	39201:001:0422	573,0 m ²	Transpordimaa 100%
Mihklirannatee	39201:001:0467	4409,0 m ²	Transpordimaa 100%
Mihkliranna	39201:001:0466	16018,0 m ²	Ärimaa 50%, elamumaa 50%

2.1.2 Maakasutus

Planeeritav kinnistu on maatulundusmaa sihtotstarbega. Kõlvikuliselt¹³ on maa-alal loodusliku rohumaa, metsamaa ja muu maa kõlvikud.



Joonis 3: Planeeringuala kõlvikukaart

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

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Riikliku ehitisregistri¹⁴ andmetel planeeringualal hooneid ja rajatiseid ei paikne.

Planeeringuala loodenurka on rajatud Mardiranna kinnistule püstitatud hoonega ühendatud kanalisatsiooni imbusüsteem. Kinnistu loodenurka läbib Mardiranna kinnistu hoone elektri maakaabel.

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala on suuremas osas kaetud metsaga.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Läänemere ranna ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja veekogu kallasrada. Einmanni kinnistu ei asu ühelgi kaitsealal, hoivalal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Kinnistu paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

¹³ Kõlvik - ühetaolise majandusliku kasutuse ja/või loodusliku seisundiga katastriüksuse osa, mida ei piiritleta piirmärkidega. Kõlvikukaardile kantakse haritava maa, loodusliku rohumaa, metsamaa, õuema ja muu maa kõlvikud. Kõlvikukaardi andmete alusel arvutatakse vähemalt üks kord aastas katastriüksuse kõlvikute pindalad ja uuendatakse need andmed maaregistri põhiaandmekogus.

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

2.1.5 Kitsendused

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringuala kinnistul kehtivate kitsendustega:

Tabel 3: Einmanni kinnistul kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsenduste põhjustav objekt	Kitsenduse nimi	Kitsenduse ID	Kitsenduse andmete päritolu	Kattuv pindala
Veekogu (Läänemeri)	Ranna piiranguvöönd	20250204213	Eesti põhikaart	16332,14 m ²
	Veekogu kallastada	20250204211		833,41 m ²
	Ranna veekaitsevöönd	20250204212		1679,42 m ²
	Ranna ehituskeeluvöönd	20250204214		16332,14 m ²

2.2. Planeeringuala mõjuala

Planeeringuala mõjualana, millel planeeringualaga funktsionaalsed seosed, samased looduslikud ja ehituslikud olud ning kuhu kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada, käsitleb detailplaneering Suureranna küla läbiva riigitee (12160 Suureranna tee) ja Mardihansu lahe ranna vahele jäävat ala, kus paikneb valdav osa küla hoonestatud kruntidest.

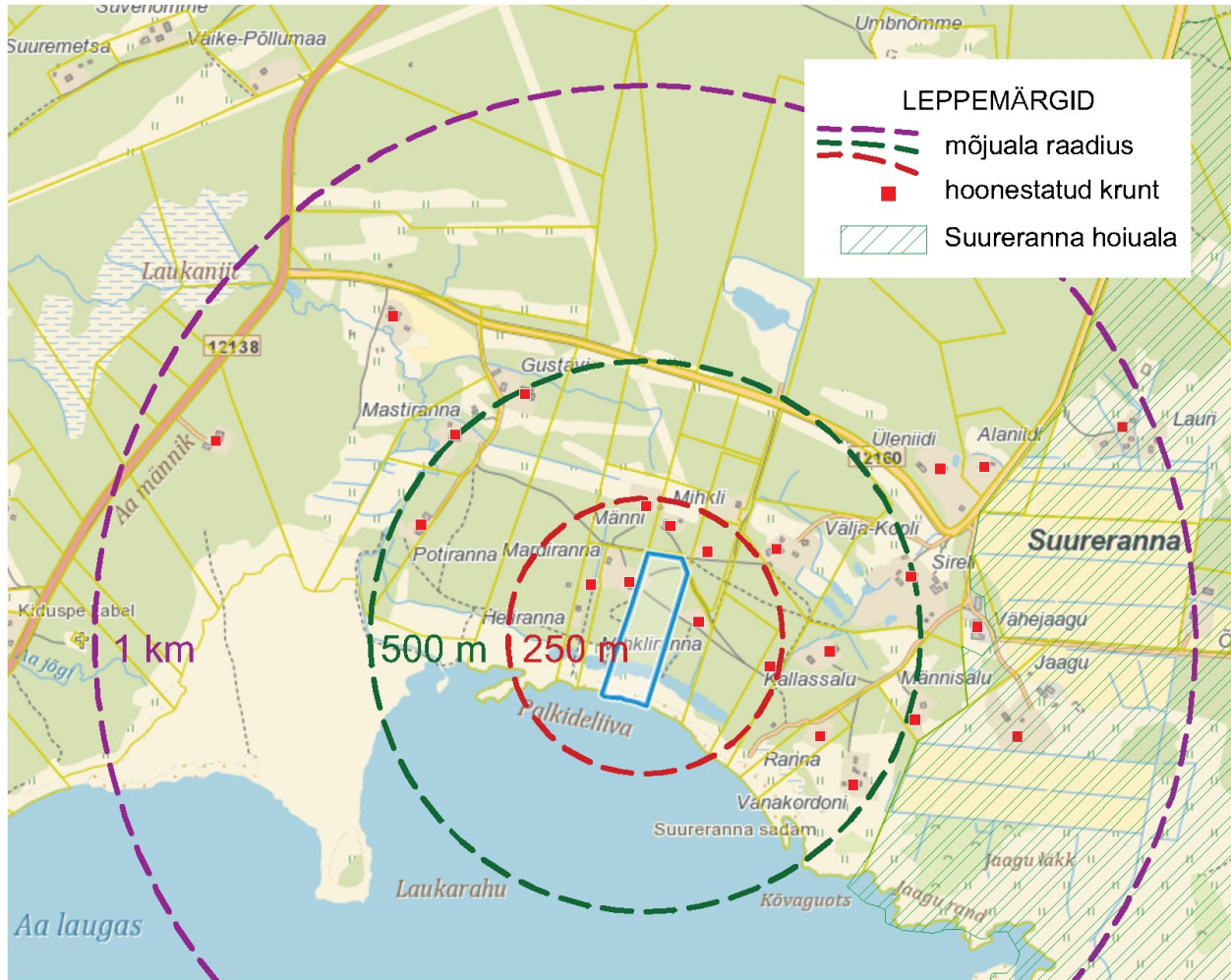
Suureranna küla territooriumile ligipääsuks saab kasutada kaht riigiteed – Kärddla-Kõrgessaare suunalt jõuab küla territooriumile 12160 Suureranna tee ning Kõpu-Kiduspe suunalt 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu tee kaudu.

Planeeringualast ühe kilomeetri raadiuses on ca paarkümmend elamuga hoonestatud maaüksust, millest suur osa paikneb küla läbiva tee ääres. Piirkonna kinnistutele ligipääsuks kasutatakse nii avaliku kasutusega kui erateid.

Küla territooriumi kaguosa ning külgneva Laasi küla edelaosa põllumajanduslikud maad kuuluvad 244,3 ha suuruse Suureranna hoiuala territooriumi hulka, kus on kaitseesmärgiks seatud elupaigatüüpide rannaniitude (1630*), kuivade nõmmede (4030), kadastike (5130), lubjavesel mullal esinevate liigirikaste niitude (6270*), niiskuslembeste kõrgrohusüste (6430), puisniitude (6530*), liigirikaste madalsoode (7230) ja puiskarjamaade (9070) kaitse.

Planeeringuala mõjuala peamiseks maakasutusteks on põllu- ja metsamaa, mis mõnel juhul on koos hoonestatud õuealadega. Mõjuala kinnistute suurused varieeruvad mitmekordses ulatuses – väiksemad krundid on 1..2 hektari ning suuremad mitmekümne

hektari suuruse pindalaga. Hoonestatud kruntidel on valdavalt üks 1- kuni 2-korruselise põhihoone ning erineval arvul abihooneid.



Joonis 4: Planeeringuala mõjuala skeem.

Aluskaardi päritolu: Maa- ja Ruumiameti avalik andmebaas: <http://xgis.maaamet.ee>

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 5 km kaugusel Kõpu koolimaja juures. Lähim vabatahtlik päästekomando paikneb Kõrgessaare alevikus (kaugus ca 14 km) ning lähim riiklik päästekomando Kärdlas (kaugus ca 28 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 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 üleste 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 maakasutus ning hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala ning selle mõjuala omaste asjaoludega.

3.1. Maakonnaplaneering

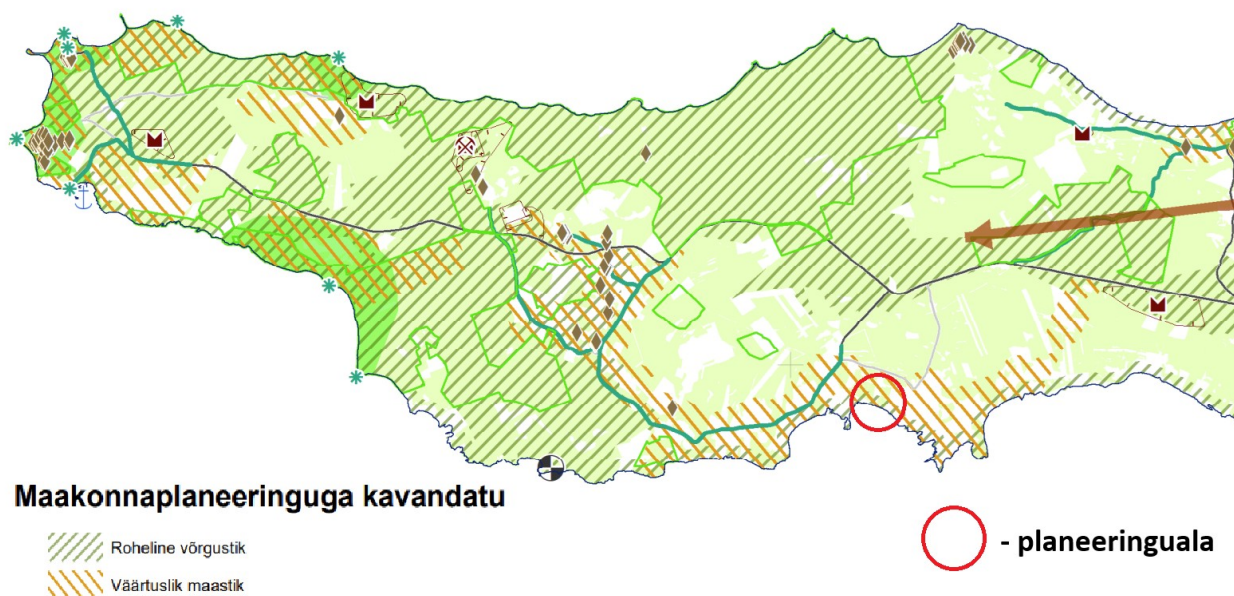
Hiiumaa maakonnaplaneeringu¹⁵ järgi paikneb planeeringuala Suureranna-Laasi-Viita (II klass) väärtuslikul maastikul ning kinnistu ehitus- ja piiranguvööndisse jääv mereäärne ranna-ala kuulub rohevõrgustiku koridori hulka.

Suureranna-Laasi-Viita väärtusliku maastiku koosseisu määratud aladel on nii nõukogude perioodil rajatud põllumaid, rannakarjamaid, puisniiduilmelisi alasid kui leht- ja segametsi, teede ääres on traditsioonilise külamiljööga talukohti. Väärtuslike maastike registri kasutustingimuste kohaselt tuleb vältida metsaistutamist teeäärsetele põllu- ja rohumaaadele ning rannaniidule. Hooldussoovituste kohaselt tuleks vaadete avamise eesmärgil külatee servi puhastada võsast ning põllumaad, rannakarjamaad ja muud niidud tuleks hoida kasutuses, rannaäärseid noori männikuid võiks harvedada ja majandada puiskarjamaana.

Rannaäärse rohevõrgustiku ala arengu põhimõtted ja kasutustingimused:

¹⁵ Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65):
<https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100013>

- roheline võrgustiku aladel toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, et tagada koosluste arengut looduslikkuse suunas;
- roheline võrgustiku aladel kehtivad üldised kasutustingimused ning seadustest ja kaitse-eeskirjadest tulenevad piirangud ja kitsendused. Rohelise võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist;
- metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus roheline võrgustikuna piiritletud aladel ei langeks alla 80%.



Joonis 5: Väljavõte Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaardilt

3.2. Üldplaneering

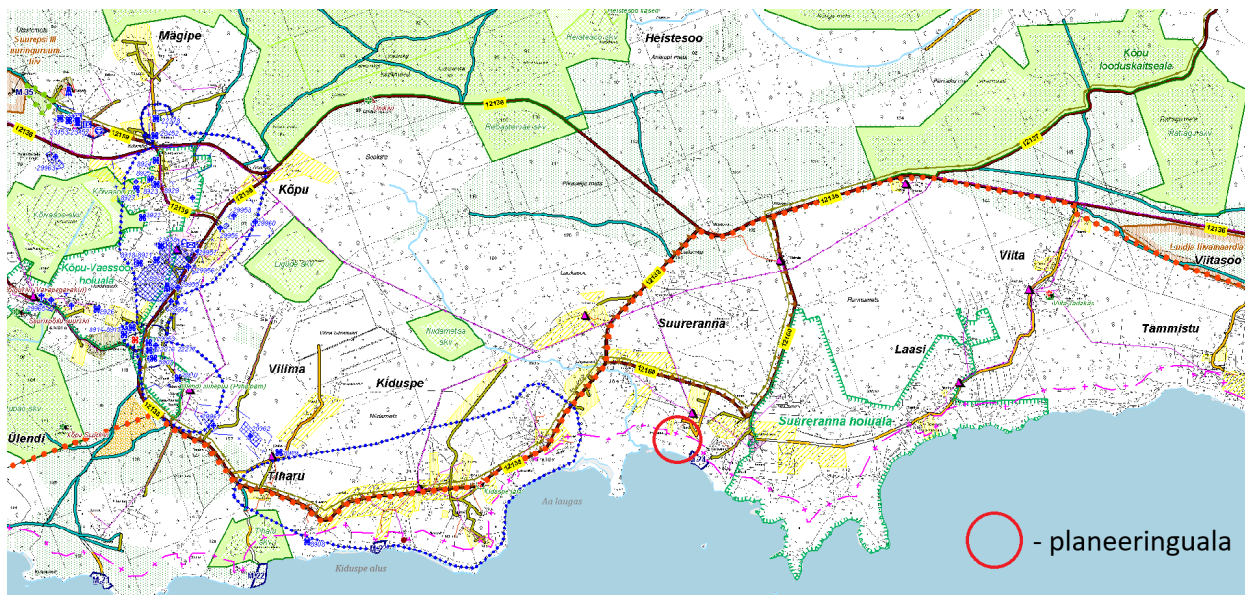
Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine¹⁶ ning Kõrgessaare valla üldplaneering¹⁷ osas, mis ei lähe vastuollu teemaplaneeringuga.

Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, millele ei ole juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringu nõuded, mida on planeeringuala asukohast ning juhtotstarbest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

¹⁶ 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

¹⁷ 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>

- 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);
- kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, asendamine või istutamine (sh rohevõrgustiku alal ei tohi olemasoleva metsa osatähtsus langeda alla 80% maaüksuse pindalast);
- 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 vahekaugus minimaalselt 50 meetrit;
- ühepereelamu krundile tohib rajada ühe elamu;
- ühepereelamu ja suvila ning nende juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrguseks 8,0 m olemasolevast maapinnast.



Joonis 6: Väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu põhijooniselt

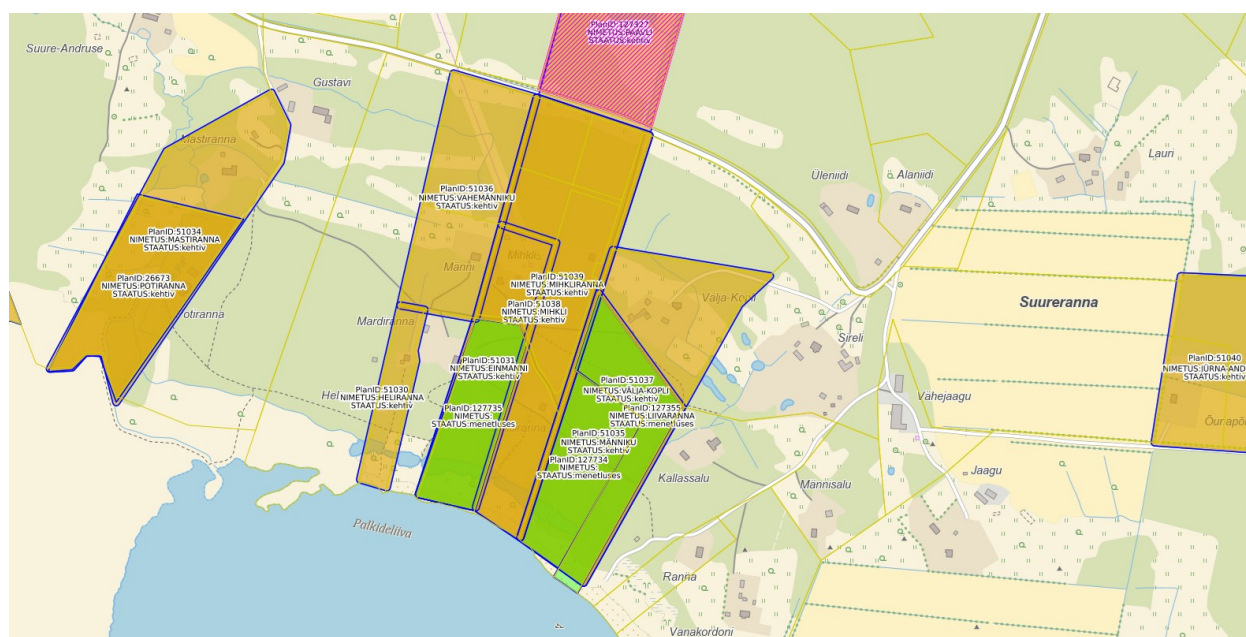
3.3. Detailplaneeringud

Tabel 4: Planeeringualal ja selle mõjualal koostatud ja menetluses olevad detailplaneeringud

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

NB! Tabel on informatiivne ja tugineb enne 2022. aastat kohalikest omavalitsustelt saadud üldistel andmetel. Täpsemaid detaile iga detailplaneeringu kohta tuleb küsida kohalikust omavalitsusest

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
51034	Mastiranna kinnistu	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv
26673	Potiranna kinnistu	Ehitusõigus kuni 2 hoone püstitamiseks	Ei	Kehtiv
51030	Heliranna kinnistu	Ei ole teada	Jah	Kehtiv
51036	Vahemänniku II maatüki	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv
51038	Mihkli kinnistu	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv
51031	Einmanni kinnistu	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv
51039	Mihkliranna kinnistu	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv
51037	Välja-Kopli kinnistu	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv
51035	Männiku kinnistu	Ei ole teada	Ei ole teada	Kehtiv
127355	Suureranna küla Liivaranna kinnistu dp	Ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks	Ei	Menetluses
127734	Suureranna küla Männiku kinnistu dp	Ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks	Ei	Menetluses



Joonis 7: Väljavõte Maa- ja Ruumiameti planeeringute registrist

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

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

Koostamisel oleva üldplaneeringu eelnõu kohaselt on maa-ala puittaimestikuga rohevõrgustikku kuuluv väärtusliku maastiku maa-ala, millele juhtotstarvet ei ole määratud. Krundini ulatuv tee on märgitud perspektiivseks kohalikuks teeks.

Detailplaneeringu koostamise perioodiks ei ole üldplaneeringut vastu võetud ega selle avalikku väljapanekut korraldatud.

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumendid käsitletud looduskauni ja väärtusliku rannäärse piirkonnana, kus on teatud tingimuste järgi võimalik arendus- ja ehitustegevus.

Piirkonna maakasutust ja arenguvõimalusi on analüüsitud ning ehitustegevuse võimaldamisel on silmas peetud:

- piirkonda on rajatud juurdepääsuteed, tsentraalsed elektri- ja sidevõrgud. Säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut;
- planeeringuala suurus ja paiknemine võimaldavad kaasaegse arhitektuuri kaasabil luua elukeskkonna, mis arvestab ja toob esile piirkonna väärtusi;
- looduskaunis rannäärne piirkond toob kaasa kõrgendatud huvi piirkonda püstitada nii hooajalise kui aastaringse kasutusega hooneid ning rajatisi. Arendustegevusi planeerides tuleb leida tasakaal ehitussoovide ning aastakümnete jooksul välja kujunenud rannäärse maakasutuse, rannikul puhkevõimaluste ning kogukonna huvides toimivate liikumissuundade ja -teede säilitamise vahel;
- 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;

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 külastajate hulga ja pika külastusajaga ehtis.

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 Einmanni kinnistut kruntideks ei jaotata.

Planeering näeb ette võimaluse planeeringualaga läänest külgneva Mardiranna ja Einmanni kinnisasjade omavahelise piiri asukoha muutmiseks, et võimaldada Mardiranna kinnistule püstitatud hoonestuse ümber suurema õueala moodustamist. Kinnisasjade vahelist piiri saab kinnistute omanike nõusolekul paralleelselt olemasolevaga liigutada kuni ca 6,7 m ulatuses ida poole, et Einmanni kinnistul säiliks üldplaneeringuga määratud sätted ehitustegevust võimaldavale krundile – pindala vähemalt 2,0 ha ning mereni ulatuva krundi laius vähemalt 70 m.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala krundile määratakse hoonete püstitamise võimaldamiseks üks hoonestusala, mis on suurema pindalaga kui krundile planeeritud hoonete ja rajatiste summaarne ehitisealune pind - see võimaldab planeeringu elluviimisel ning uute hoonete ja rajatiste püstitamisel valida täpsemalt nende asukohti, suurusi ja paigutust arvestades geoloogiliste tingimuste, maastiku, loodusväärtuste ning ehitistega (nt tehnovõrgud, juurdepääsutee, tiik, kraavid jne).

Hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringu nõuetele vastamiseks 20 meetri kaugusel krundi piirist;
- hoonestusala paikneb väljaspool üldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndit ja osaliselt ranna piiranguvööndis;
- hoonestusala paikneb selliselt, et oleks tagatud igas suunas nõuetekohased tuleohutuskujad (sh 40 m naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest).

Iga krundile planeeritud hoone peab paiknema täies ulatuses hoonestusala sees. Hoonestusala väljapoole võib ulatuda kuni 1 meetri ulatuses hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne ranna ehituskeeluvööndis ega naaberkinnistu hoonestusest tulenevas tuleohutuskujas. Hoonet teenindavad tehnovõrgud- ja rajatised, juurdepääsuteed jms rajatised ei pea paiknema hoonestusala sees, kuid ei tohi paikneda ranna ehituskeeluvööndis.

4.3. Krundi ehitusõiguse¹⁸ määramine

Planeeringuga määratakse krundile ehitusõigus ühe üksiklamu ja kuni kahe elamut teenindava abihoone püstitamiseks.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed¹⁹

Tabel 5: Krundi kasutamise sihtotstarbed

Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Tähis	Sihtotstarbe osakaal	Sihtotstarbe selgitus
1	Pereelamu maa	EP	30..40%	Pereelamu maa on ühele perele sobivas suuruses elamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks
	Metsamaa	MM	60..70%	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 rajatiste²⁰ 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	3	-

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

²⁰ Olulise avaliku huviga rajatis on näiteks staadion, golfiväljak, laululava, motoringrada või muu olulise avaliku huviga rajatis.

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

Olulise avaliku huviga rajatise maa-alale ei planeerita.

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 pinnaga hoonete ehitamisel
1	400 m ²	-	2%

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

Planeeritud 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 (sh abihooned 6 m)	2	+ 11,0 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 kui TP3 tuleohuklassiga hooneid.

Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda kaevatakse või tõstetakse niiskuserežiimi tagamiseks ning sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil 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

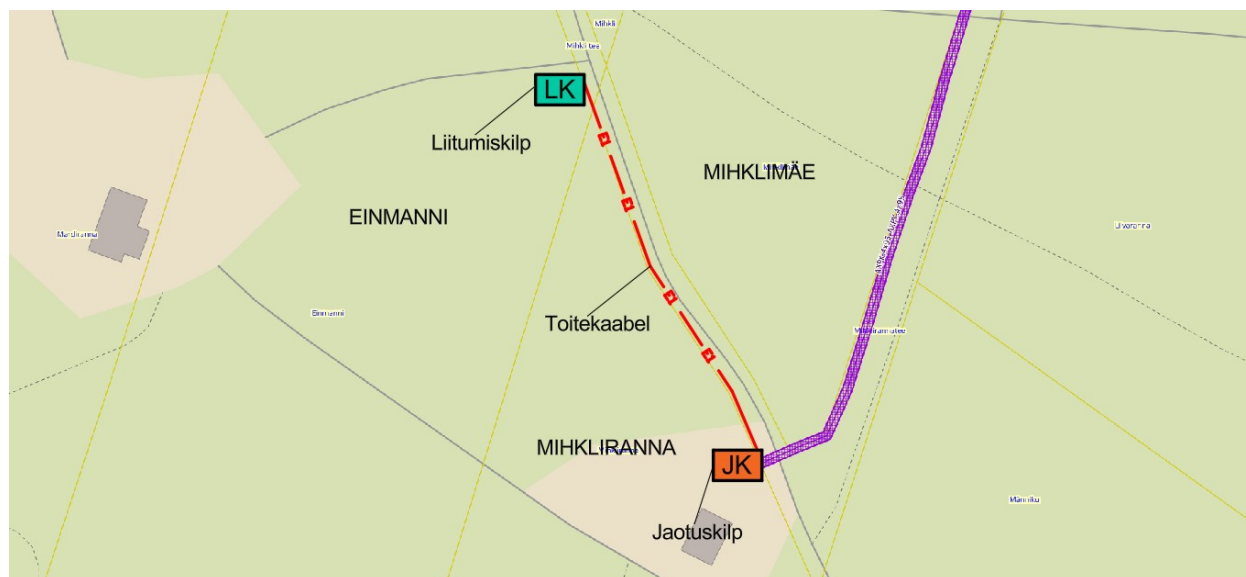
Planeeritud hoonestuse toimimiseks vajalike tehnovõrkudena planeeritakse eelkõige elektrivõrguga ühendamist ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamist.

Avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukohana planeeritakse kasutada olemasolevaid teid, mis piirkonna krunte teenindavad.

4.4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse rajamise võimaldamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 25.03.2025 tehnilised tingimused nr 492938, mille kohaselt tuleb krundi 0,4 kV elektrivarustus näha ette Jõe:(Hiiumaa) alajaama maakaabelliini fiidri F3 baasil – olemasoleva liitumiskilbi 93978LK kõrvale tuleb rajada jaotuskilp ja planeeritava Einmanni kinnistu piirile kirde nurka 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Liitumiskilbist kuni planeeritud hoonestuseni rajatakse krundisisesed maakaablid.



Joonis 8: Elektriühenduse rajamise põhimõttelise lahenduse skeem

4.4.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustuse tagamiseks rajatakse krundi põhjaossa veehaarde puurkaev. Planeeritud puurkaevu veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas ning selle ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala.

Puurkaevu täpse asukoha valikul peab arvesse võtma, et see paikneks olemasolevatest kanalisatsioonirajatistest minimaalselt 60 m kaugusel ning maapinna reljeefi järgides ülesvoolu.

Puurkaevust ja planeeritud hoonete vahele rajatakse maa-alused veetrassid, millelt tehakse sobivas kohas väljavõtte ning lisatakse sulgemist võimaldavad maakraanid.

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Planeeritud hoonete kanalisatsioonivarustuse tagamiseks paikneb hoonestusala edelanurgas varasemalt rajatud septikuga imbsüsteem, mis on ühendatud ka Mardiranna kinnistul paikneva hoonestusega.

Hajutatult võib pinnasesse immutada imbväljaku kaudu kuni 10 m³ reovett ööpäevas.

Septikus toimub reovee mehaaniline puhastamine, kust väljuv heitvesi immutatakse pinnasesse. Kuna piirkond paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas, tuleks planeeringut ellu viies kaaluda septiku vahetamist lokaalse biopuhasti vastu.

Kanalisatsioonisüsteemide asendamisel või rekonstrueerimisel tuleb arvestada, et planeeritud puurkaev paikneks imbväljakust või puhastatud vee kraavi juhtimise asukohast vähemalt 60 m kaugusel ülesvoolu.

Septiku või puhasti ja planeeritud hoonete vahele rajatakse maa-alune kanalisatsioonitorustik. Septiku, puhasti ega imbväljaku kohale ei ole lubatud istutada taimestikku, mis võib süsteemi rikkuda.

4.4.4 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeeringualast ca 700 m kaugusel paikneb avaliku kasutusega riigitee 12160 Suureranna tee. Riigitee 2,8 kilomeetril paikneb ristumiskoht, millelt alguse saav olemasolev kohaliku tähtsusega ca 1 kilomeetri pikkune tee kulgeb läbi üheksa erineva kinnisasja (*sh osaliselt eratee, osaliselt avaliku kasutusega teeks määratult*) ning lõppeb avaliku kasutusega Suureranna lautrikohani viiva avaliku kasutusega tee ristumiskohas.

Planeering näeb ette, et krundi juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat teed, mis krundiga piirnevas osas on eratee (*Mihkli tee*). Krundi kirdenurka on varasemalt rajatud värav ning teelt mahasõit, mida tuleb vajadusel laiendada, et täita raske- (*nt jäätmeveok, lumetraktor vms*) ja päästetehnika ligipääsunõudeid nii tee kandevõime kui pöörderaadiuste osas.

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²¹, majandus- ja taristuministri määrusest "Nõuded ehitusprojektile"²² ning siseministri määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded”.

Hoonete ehitusel tuleb takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine alale ja hoonetesse.

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

22 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127122024025>

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 ²³
1	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8 m	Kuni 2

Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb planeeringualast ca 5 km kaugusel Kõpu koolimaja juures, vabatahtlik päästekomando Kõrgessaare alevikus (kaugus ca 14 km) ning riiklik päästekomando Kärddlas (kaugus ca 28 km). Lähtuvalt asjaolust, et planeeritud hoonestus on esimese kasutusviisiga ning hoonestusala asukoht, kuju ning suurus võimaldavad tagada erinevatel kinnistutel asuvate hoonete paiknemise kaugemal kui 40 meetrit, lahendatakse tuletõrje veevõttu lähima olemasoleva veevõtukohta baasil.

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

Tuleohutuse tagamiseks võib lisaks 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

Hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest²⁴ ning pöörata tähelepanu energiatarbimise säästlikkusele.

Kõige energiamahukamad tegevused on üldiselt seotud hoonete ja ruumide kütmise ning jahutamisega. Planeeringuala hoonete soojavarustus korraldatakse iga hoone puhul lokaalsete lahendustega, soovituslikult kasutada 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, kõik tuleb planeeringualale transportida väljaspoolt. Ehitustööde käigus kooritavat pinnast ja kaevist võib ära kasutada planeeringuala piires.

23 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2:

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

24 Ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

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 kaardi²⁵ järgi on Kõpu poolsaar määratud madala radooniriskiga alaks. 2020. aastal uuendatud kaardi²⁶ 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 juhendmaterjalidele²⁷ ning standardile²⁸.

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine²⁹

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 väliselt ning konstruktiivselt tagasihoidlikum.

4.6.2 Hooned

Peamised arhitektuursed tingimused planeeringuala hoonetele:

²⁵ Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: <https://envir.ee/media/1445/download>

²⁶ Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):
<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

²⁷ Radooniohutu elamu juhendmaterjal: <https://envir.ee/media/3996/download>

²⁸ EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”:
<https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

²⁹ Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused võivad näiteks ehitise terviklahenduse raames käsitleda ehitise detaile.

- lähtuvalt küla hajusast ja küllalt vabavormilisest paiknemisest ei määrata hoonestuse kohustuslikku ehitusjoont; hoonete põhiplaani ja arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on lubatud modernsed lahendused;
- planeeritud hoonete asukoht tuleb sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks vajaliku ruumiga (nt tehniline teenindamine, päästetööd vms vajadused) ning vaadetega teelt ning rannikult. Hoone asukoht peab arvestama hoone asukohas valitsevate looduslike tingimustega (nt niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled jne);
- hoone tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) paigutada selliselt, et need ei rikuks hoonestuse välisilmet.

4.6.3 Piirded, väikevormid

Krundi põhjaosaga piirneva tee äärde on koostöös külgnevate kinnisasjade omanikega eelneval rajatud ühine piirdeaed. Kui on soov rajada täiendav piirdeaed kas hoonestusala või krundi piiramiseks, tuleb lähtuda olemasoleva piirdeaia kõrgusest, materjalikasutusest ning tihedusest.

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. Piirde rajamisel mere äärde tuleb arvestada kallasraja ulatust ja vaba läbipääsu tagamise nõudeid.

Väikevormide (nt lipumast, aadressi silt või viit vms) vajadus, asukoht ning tehnilised parameetrid lahendatakse planeeringut ellu viies.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringuala juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat kahe-suunalist teed, mis peab nõuete täitmiseks kogu ulatuses olema minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ja piisava kandevõimega, et aastaringselt kanda lisaks tavaliiklejate sõidukitele ka pääste- ning muud rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne).

Krundi juurdepääsuks rajatud mahasõit olemasolevalt Mikhli teelt peab tagama ka rasketehnika ligipääsu (sh tuleb vajadusel suurendada mahasõidu pöörderaadiusi) ning ristumisalal tuleb mõlemas suunas tagada nähtavusala, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi - vajadusel tuleb nähtavusalale jääv piirdeaed, puu, võsa vms eemaldada.

Krundi omanike ja külastajate sõidukite parkimine tuleb korraldada täies ulatuses krundi piires, minimaalselt tuleb rajada kaks parkimiskohta³⁰.

4.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine

Planeeringu põhilahendus arvestab, et planeeringut ellu viies ning ehitustööde lõppedes koondub peamine tegevus planeeringuala põhjaossa, hoonestusalale ja selle

³⁰ Parkimiskoha minimaalsed mõõdud – 2,5 m X 5 m

ümbrusesse. Samas tuleb arvestada ka sellega, et haljastus- ja heakorra põhimõtteid rakendatakse kogu kinnistu ulatuses, sh ka hoonestusala ja ranna vahele jääval maalal.

Hoonestusala tuleb peale ehitusperioodi lõppu 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 elustikke, veekeskkonda ja põhjavett.

Kui hoonestusale või selle ümbrusesse 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. Hoonete katustelt ning kõvakatttega aladelt kogutud sadeveed tuleks lokaalselt immutada, kuid vajadusel on võimalik ka rajada vett eemale juhtiv kraav hoonestusala ja krundi lõunaosas paikneva tiigi vahele.

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

Jäätmeäitluse üldised põhimõtted:

- olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale³¹. Kinnisasja 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 kesk- ja lõunaossa jääva metsamaa hooldamisel ja majandamisel tuleb järgida üldplaneeringu nõuet, mille kohaselt tuleb kõrghaljastusega kaetud kruntidele eluhoonete projekteerimisel säilitada 70% kõrghaljastust, ning Looduskaitseaduse § 37 toodud nõuet, mille kohaselt on ranna piiranguvööndisse jäävates metsades lageraie keelatud. Vajadusel on lubatud teostada planeeringualale jääva puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused.

31 Hiiumaa Vallavolikogu 21.03.2024 määrus nr 61 „Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskiri”:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/428032024006>

4.9. Tegevused ranna või kalda veekaitse-, ehitus- ja piiranguvööndis

Veekogude ranna ja kalda kaitseks on õigusaktidega kehtestatud inimtegevust suunavate vöönditena piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndid. Nende vööndite eesmärk on tagada rannal või kaldal asuvate looduskosluste säilimine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning rannal ja kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Korduva üleujutusega ala piiriks mererannal on Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud veekogu veepiir.

Vööndite ulatused³² planeeringualal:

- ranna veekaitsevöönd³³ – 20 meetrit;
- ranna piiranguvöönd – 200 meetrit;
- ranna ehituskeeluvöönd – 180 meetrit.

Planeeringualal ja sellega külgnevatel aladel kehtib Kõrgessaare valla üldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndi vähendus, mille kohaselt on ehituskeeluvööndi ulatus 180 meetrit rannajoonest.

Piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

Piiranguvööndis keelatud tegevused on loetletud Looduskaitseseaduse § 37. Arvestades maa-ala senist ja planeeritud maakasutust on kõige enam kohaldatav piiranguvööndis tegutsemise piirang mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmise keeld (*välja arvatud kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adrukogumiseks*).

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene Looduskaitseseaduse § 38 lõikes 4 toodud erandite korral.

Planeeringuala lõunaosas paiknevale tiigile veekaitsevööndi kitsendused ei kehti.

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

Ligipääs kallasrajale peab toimuma proportsionaalselt arvestades kinnistu eraomaniku huve. Üldplaneeringu kohaselt on avalik juurdepääs kallasrajale tagatud läbi Suureranna lautrikoha (kaugus ca 250 m). Kuna avalikult kasutatava Suureranna lautriteega on juba eelnevalt juurdepääs kallasrajale mõistliku vahemaa tagant

³² Vööndite arvestuse aluseks on veekogu veepiir

³³ Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024018>

tagatud³⁴, puudub vajadus kallasrajale täiendava juurdepääsu tagamiseks Einmanni kinnistult.

4.10. Kuja³⁵, tehnovõrgu ja -rajalise 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: rannajoonest arvestatav kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd. Lähtuvalt planeeritud ehitustegevusest arvestatakse uute kitsenduste vajaduse määramisega:

- 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;
- septiku kuja – 5 m (selle rajamisel - omapuhasti kuja – 10 m);
- imbväljaku kuja hoonest – 10 meetrit;
- imbväljaku kuja, mille ulatuses ei tohi paikneda puurkaev ega selle hooldusala – 50 m.

4.11. 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 kuriteohirmu³⁶.

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;

³⁴ Lligipääs kallasrajale tuleb tagada mõistlike vahemaade tagant, samas ei pea ligipääs olema tagatud igalt kaldaäärsest kinnisasjast (Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kommentaarid, 2015)

³⁵ Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaa

³⁶ 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>

- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
- hoone uksed on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

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

4.12. 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;
- 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 eratee on väga väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski;
- planeeritud hoonestusala on piisavalt suur, et paigutada hooned selliselt, et need ei tekita teineteisele varje. Eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojektis;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

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

- Detailplaneering märgib krundile planeeritud ligipääsu tagamiseks servituudi seadmise vajadust Mihkli tee, Merimetsa, Gustavi ning Suure-Andruse kinnisasjadel paiknevale eraomandis juurdepääsuteele.

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

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatise, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Taoliste ehitiste vajaduse, asukoha või muude detailide määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur ning need projekteeritakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldiseisva projektiga.

Kõik projekteeritavad rajatised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega ja paiknema väljaspool ranna ehituskeeluvööndit ning naaberkinnistute hoonete tuleohutuskujut.

Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis.