AA Arhitektid OÜ
Telliskivi 60A, 10412 Tallinn
Reg kood: 11484739
www.aaarhitektid.ee
info@aaarhitektid.ee



Hiiessaare küla Sassi kinnistu detailplaneering

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Hiiessaare küla, Sassi kinnistu
Planeeringu koostamise korraldaja:	Pühalepa Osavalla Valitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Kermo Paat
Planeeringu koostamise aeg:	Veebruar 2023
Töö number:	DP21-01

Tallinn, 2023

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed....5
2. Planeeringuala ja selle mõjuala....7
2.1. Planeeringuala....7
2.1.1 Asukoht....7
2.1.2 Maakasutus....8
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus....10
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse....10
2.1.5 Kitsendused....11
2.2. Planeeringuala mõjuala....12
2.2.1 Asukoht....12
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus....13
2.2.3 Maakasutus....13
2.2.4 Hooned ja rajatised....14
2.2.5 Tehnovarustus....14
2.2.6 Keskkond, haljastus, looduskaitse....14
3. Ruumilise arengu eesmärgid....15
3.1. Maakonnaplaneering....16
3.2. Üldplaneering....17
3.3. Detailplaneeringud....19
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused....19
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused....21
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine....21
4.2. Krundi hoonestusala määramine....21
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine....22
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed....23
4.3.2 Hoonete suurim lubatud arv maa-alal....23
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind....24
4.3.4 Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus....24
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine....24
4.4.1 Elektrivarustus....25
4.4.2 Veevarustus....25
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus....25
4.4.4 Juurdepääsuteed....26
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine....27
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine....27
4.5.2 Energiakasutus....28
4.5.3 Loodusvarade kasutus....28
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine....28
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine....29
4.6.1 Materjalivalik....29
4.6.2 Hooned....29

4.6.3 Piirded, väikevormid....30
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine....30
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine....30
4.9. Kuja määramine....31
4.10. Avaliku juurdepääsu tagamine....31
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine....32
4.12. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine....32
4.13. Tegevused ranna piiranguvööndis....34
4.14. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine....34
4.15. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine....36
4.16. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav....37
4.17. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks....37
4.18. Muud planeeringu ülesannetega seonduvad ülesanded....38

2. JOONISED

Joonis 1.1. Detailplaan 39

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid
Lisa 1.1. Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022 otsus nr 61 40
Lisa 1.2. Keskkonnaamet 13.06.2022 seisukoht 55
Lisa 1.3. Transpordiamet 05.07.2022 seisukoht 58
Lisa 1.4. Transpordiamet 11.07.2023 seisukoht 60
Lisa 1.5. Pühalepa Osavalla Valitsus 06.09.2022 teade 61
Lisa 1.6. Maaeluministeerium 22.09.2022 seisukoht 62
Lisa 1.7. Päästeamet 30.09.2022 seisukoht 64
Lisa 1.8. Rahandusministeeriumi 13.12.2022 arvamus 65
Lisa 1.9. Pühalepa Osavalla Valitsus 16.12.2022 vastuväide 70

2. Mõjude hindamise dokumendid
Lisa 2.1. KSH eelhinnang 72

3. Uuringute dokumendid
Lisa 3.1. Hadwest Maamõõdubüroo topo-geodeetiline uuring, töö nr T-22-002 78

4. Elluviimise tegevuskava
Lisa 4.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolt kohustused 85
Lisa 4.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed 87

5. Lepingud
Lisa 5.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping 88

6. Ruumilised illustratsioonid
Lisa 6.1. Ruumilised illustratsioonid 93

7. Muud lisad
Lisa 7.1. Detailplaneeringu lähteseisukohad 96
Lisa 7.2. Elektrilevi 26.05.2022 lähteseisukohad nr 410781 100
Lisa 7.3. Hiiumaa Vallavalitsuse 07.06.2022 korraldus nr 348 102
Lisa 7.4. Tugiplaan 106

1. Detailplaneeringu üldandmed

Planeerimisseaduse[1] (PlanS) § 124 kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning selle eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Lisaks linnadele, alevitele ja alevikele on ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust või olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks detailplaneeringu koostamine vajalik ka üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ning juhtudel.

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

Hiiessaare küla Sassi kinnistu detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald. Hiiessaare küla Sassi kinnistu (kinnistu registriosa nr 324833, katastritunnus 63901:001:1441)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavolikogu 18. august 2022 otsus nr 61 „Sassi detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”[2]
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Sassi kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vähendada Sassi kinnistul ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatust, jagada Sassi kinnistu kaheks elamumaa krundiks, määrata kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad elamu ja abihoonete rajamiseks, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine ning arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.
Planeeringu koostamise korraldaja:	Pühalepa Osavalla Valitsus
Planeeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ

1 Planeerimisseadus: https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022010
2 Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022 otsus nr 61: http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=240469

	Arhitekt: Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251) Projektijuht: Arno Kuusk
Planeeringu koostamise aeg:	Veebruar 2023
Alusmaterjalid:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Sassi kü topo-geodeetiline uuring (18.01.2022, OÜ Hadwest maamõõdubüroo, töö nr T-22-022)

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

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+[3]
- Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering[4]
- Tuleohutuse seadus[5]
- Ehitusseadustik[6]
- Rahvatervise seadus[7]
- Asjaõigusseadus[8]
- Looduskaitseseadus[9]
- Jäätmeseadus[10]
- Veeseadus[11]
- Lennundusseadus[12].

3 Hiiu maakonnaplaneering 2030+: https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiumaa/
4 Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570949/Suursadama-Kärdla+seletuskiri.pdf/
5 Tuleohutuse seadus: https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020
6 Ehitusseadustik: https://www.riigiteataja.ee/akt/109082022013
7 Rahvatervise seadus: https://www.riigiteataja.ee/akt/104012021013
8 Asjaõigusseadus: https://www.riigiteataja.ee/akt/123122022005
9 Looduskaitseseadus: https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022007
10 Jäätmeseadus: https://www.riigiteataja.ee/akt/122122022004
11 Veeseadus: https://www.riigiteataja.ee/akt/107022023006
12 Lennundusseadus: https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022004

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Planeerimisseaduse § 3 kohase planeeringualana käsitleb detailplaneering Hiiu maakonna Hiiumaa valla Hiiessaare küla Sassi kinnistut (katastritunnus 63901:001:1441, kinnistu registriosa nr 324833).

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Hiiessaare küla.

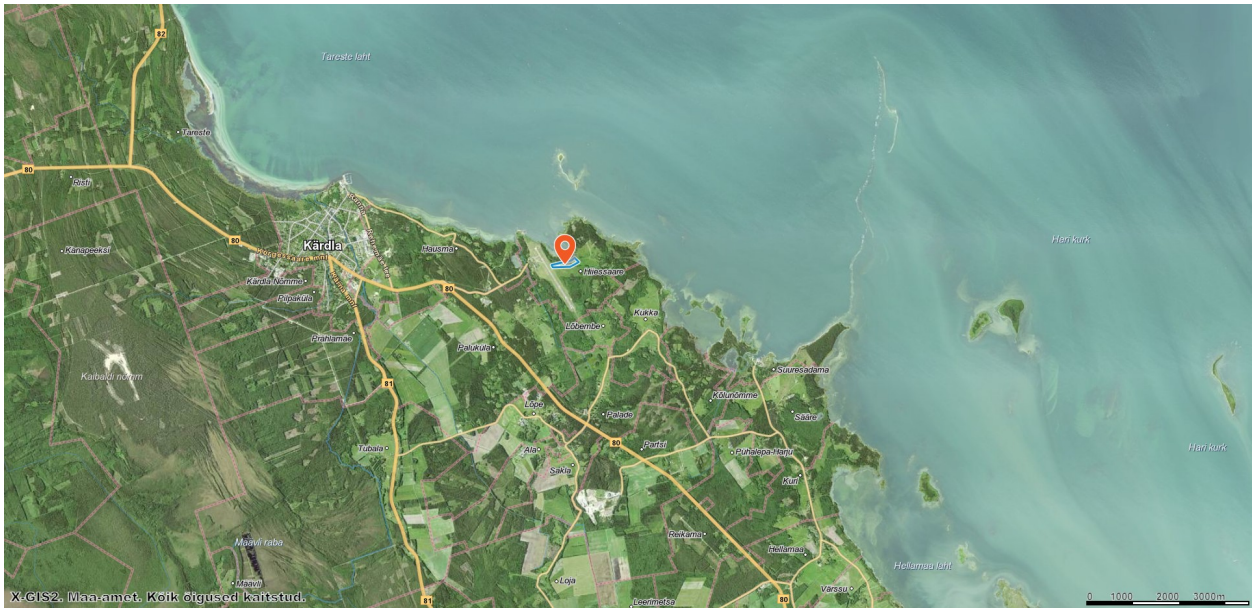
2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Planeeringuala paikneb Hiiessaare küla keskosas.

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

- Kärdla lennujaam – 400 m;
- Roograhu sadam (jahisadam, restoran, hotell) – 1,2 km;
- Palade küla (lasteaed, kool, raamatukogu) – 3,3 km;
- Kärdla linn (maakonnakeskus, lasteaed, kool, raamatukogu, kauplus, pangaautomaat, päästekomando, politseijaoskond, perearstikeskus, kiirabi, haigla) – 5 km;
- Tempa küla (osavalla halduskeskus) – 8,5 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 18,6 km;
- Sõru sadam (Triigi-Sõru parvlaevaliin) – 38 km.



Joonis 1: Planeeringuala situatsiooniskeem, M 1:50000
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, http://xgis.maaamet.ee



Joonis 2: Planeeringuala asukoha skeem, M 1:5000
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, http://xgis.maaamet.ee

Kõik planeeritava kinnistuga piirnevad maaüksused on riiklikus maakatastris registreeritud:

Tabel 1: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal http://xgis.maaamet.ee

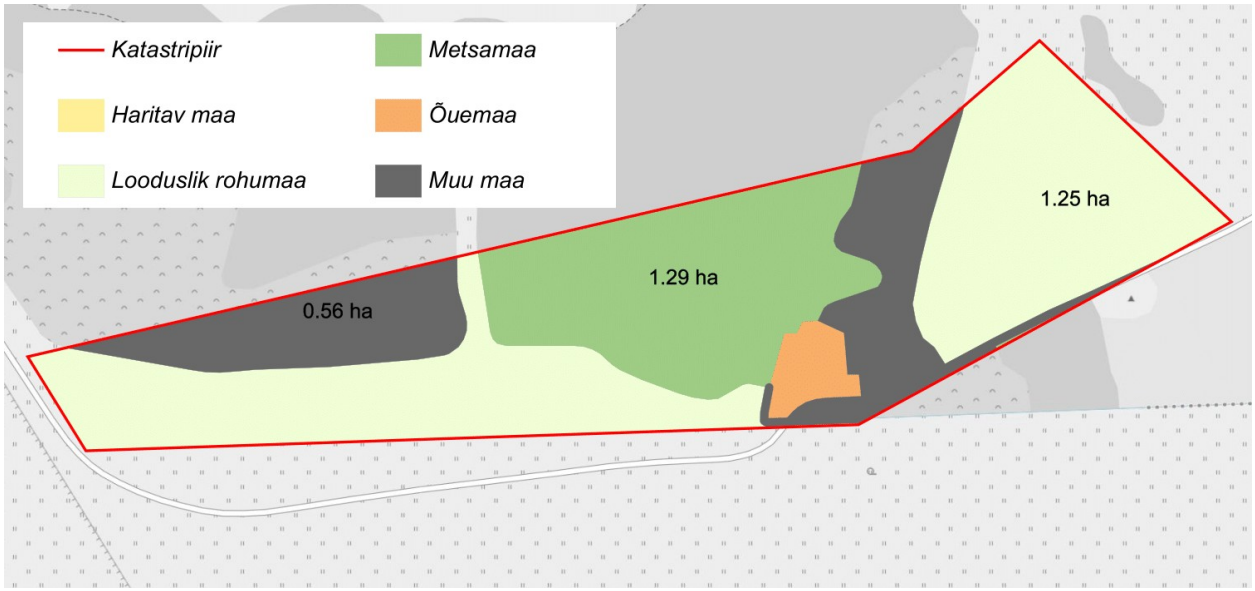
Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Kärdla lennuväli	63901:001:0037	54,11 ha	Transpordimaa 100%
Golfi	63901:001:0036	14,87 ha	Sihtotstarbeta maa 100%
Väike-Nigula	63901:001:1140	10743 m²	Elamumaa 100%
Peedu	63901:001:0740	2,66 ha	Maatulundusmaa 100%
Silmakivi	63901:001:0841	10,58 ha	Maatulundusmaa 100%

2.1.2 Maakasutus

Sassi katastriüksus on maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeeringuala maa-ala on lauge reljeefiga, kerge langusega põhja suunas. Geodeetilise alusplaani kohaselt on planeeringuala keskmine kõrgus vahemikus ca. +3,00...+3,50 m merepinnast, krundi madalaima ja kõrgeima osa erinevus on ca. 2 m (vahemaa ca 500 m).

Maa-ala läbib põhja-lõunasuunaline kraav, mis suundub planeeringualast põhjasuunas ca 170 m kaugusel olevasse Tareste lahte.

Kõlvikuliselt on pool planeeringualast looduslik rohumaa, ülejäänu on metsamaa, muu maa ja õuemaa. Metsamaal kasvavad valdavalt männid, kuused ja kadakad.



Joonis 3: Katastriüksuse kõlvikukaart

Tabel 2: Planeeritava kinnistu andmed
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal http://xgis.maaamet.ee

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Hiiessaare küla
Lähiaadress	Sassi
Katastriüksuse tunnus	63901:001:1441
Katastriüksuse registreerimise aeg	04.04.1997
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	5,09 ha
Sh looduslik rohumaa	2,52 ha
Sh metsamaa	1,15 ha
Sh õuemaa	0,21 ha
Muu maa	1,21 ha
Registriosa	324833
Omandivorm	Eraomand
Hinnatsoon	H0639003[13] 100%
Viljakustsoon	V0639004[14] 100%

13 Hinnatsoonid: http://www.maaamet.ee/hv/639.pdf
14 Viljakustsoonid: http://www.maaamet.ee/hv/639.pdf

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Planeeringuala keskossa on püstitatud kolm hoonet: saun-suvila (EHR kood 120008465) ning kaks väiksemat abihoonet. Hoonete alusele ning nende lähiümbruse maa-alale on määratud 0,21 ha suurune õuemaa kõlvik.

Planeeringualast läänes paikneb Kärdla lennujaam, mille kaitsevöönd (lennuraja telgjoonest 500 m mõlemale poole) ulatub ka planeeringualale.

Planeeringualale püstitatud hooneteni on rajatud ca. 450 m kaugusel asuvast Hiiessaare:(Hiiu) alajaamast elektri maakaabel. Planeeringuala keskosas, olemasolevate hoonete juures on 10 m sügavune puurkaev[15] ning septikuga imbväljak.

Ligipääs planeeringualale toimub mööda kahesuunalist Hiiessaare teed (tee nr 6390027), juurdepääsuks kasutatav ning planeeringuala lõunaosa läbiv teelõik on määratud avaliku kasutusega erateeks[16]. Lähim avaliku kasutusega munitsipaaltee on ca 0,8 km kaugusel kagus paiknev Hiiessaare tee, lähim avaliku kasutusega riigitee on planeeringualast ca 1,8 km kaugusel läänes paiknev Lennujaama tee (tee nr 12110).

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

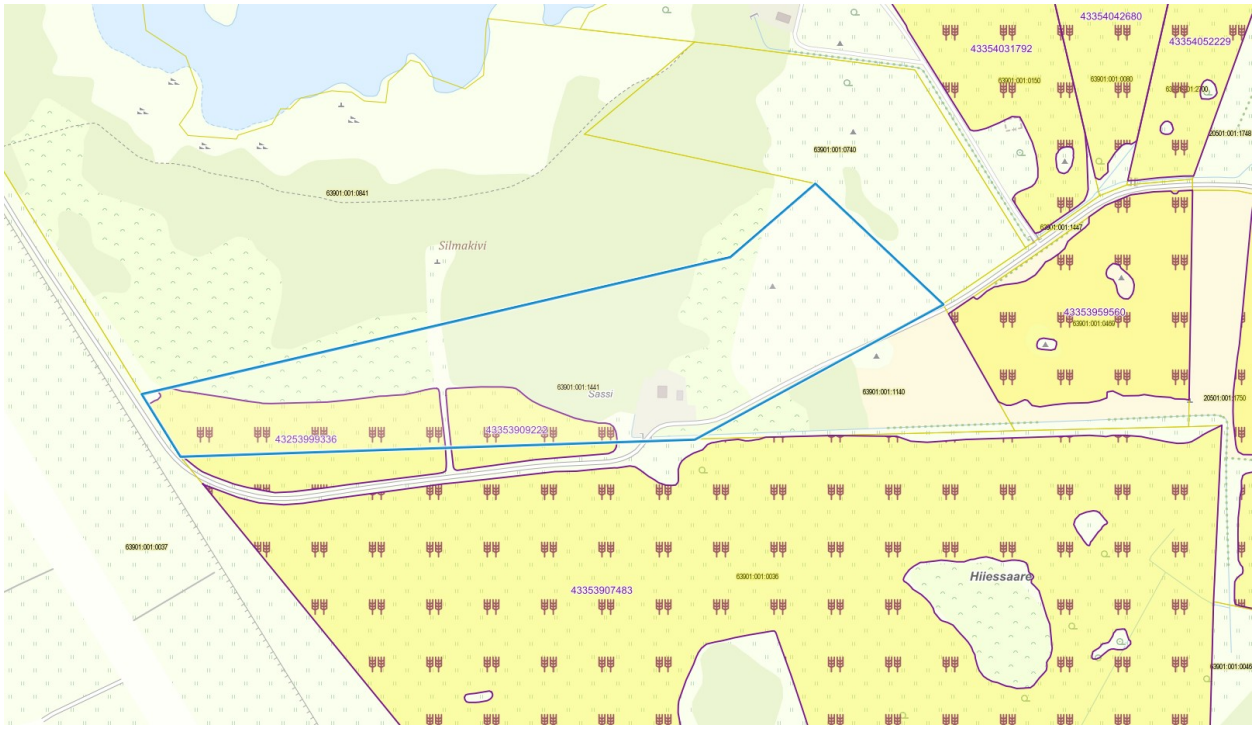
Planeeringualast põhjas paikneval Silmakivi katastriüksusel asub kaitstav looduse üksikobjekt Hiiessaare Silmakivi, mille ümber on määratud 50 m ulatusega kaitsevöönd, mis väga väikese pindalaga ulatub ka planeeringualale. Kaitsevööndi ulatuses kehtib keskkonnaministri 02.04.2003 määrusega nr 27 „Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri“[17] kehtestatud kaitsekord.

Planeeringuala kesk- ja idaosas on inventeeritud nelja III kaitsekategooria taimeliigi (*tumepunane neiuvaip, hall käpp, rohekas käokeel, harilik käoraamat*) elupaigad.

Planeeringuala paikneb valdavas ulatuses ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Meresaartel on ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 200 m. Kuna 2003. aastal kehtestatud piirkonna üldplaneeringuga ei ole mererannale määratud korduva üleujutusega ala piiri, loetakse korduva üleujutusega ala piiriks ning ranna ehituskeeluvööndi laiuse määramise aluses üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

Planeeringuala edelaosast ca 1,2 ha suurune maa-ala on määratud püsirohumaana põllumassivide nr 43253999336 ja 43353909222 hulka.

15 Puurkaev nr 15613: https://otsi.eelis.ee/PRK0015613
16 Hiiumaa Vallavalitsuse 07.06.2022 korraldus nr 348: http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=236209
17 Keskkonnaministri 02.04.2003 määrus nr 47: https://www.riigiteataja.ee/akt/13132781



Joonis 4: Väljavõte PRIA põllumassiivide kaardilt

2.1.5 Kitsendused

Tabel 3: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud
Allikas: Maa-ameti kitsenduste päringu portaal: http://kitsendused.maaamet.ee

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Loodusobjekt	Hiiessaare silmakivi	KLO4000932	EELIS, Keskkonna-agentuur	
Looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd		9614190		7,31 m²
Elektrimaakaabelliin	46889JK	MKL97810873		187,32 m²
Elektripaigaldise kaitsevöönd				378,64 m²
Lennuväli	Kärdla	EEKA		
Lennuvälja kaitsevöönd				37722,98 m²
Veekogu meresaarte mereranna ääres	Hiiumaa	2023063923		
Ranna piiranguvöönd		7264610		50414,81 m²
Ranna ehituskeeluvöönd		7264612		50414,81 m²
III kategooria kaitsealused	Orchis militaris	KLO9304287		37304,74 m²

liigid ja kivistised	(hall käpp)			
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Platanthera chlorantha (rohekas käokeel)	KLO9304219		20830,05 m²
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Epipactis atrorubens (tumepunane neiuvaip)	KLO9304044		20830,05 m²
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)	KLO9304686		20830,05 m²

2.2. Planeeringuala mõjuala

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

2.2.1 Asukoht

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Hiiessaare küla. Kõige suurem küla lääneosas paiknev objekt on Kärdla lennujaam ning selle 1520 meetri pikkune ja 30 m laiune maandumisrada.

Andmeid Hiiessaare küla[18] kohta:

- Hiiessaare (vanemais allikas ka Hiiesaare) on küla Hiiumaa vallas. Kuni 2017. aasta Eesti omavalitsuste haldusreformini kuulus küla Pühalepa valda.

- Külas asus 17. sajandist kuni 18. sajandini Hiiessaare mõis. 18. sajandi lõpus läks küla Vilivalla mõisa alla.

- Hiiessaares asuvad Kärdla lennujaam ja Roograhu sadam.

- Hiiessaare külas asuvad Hiiessaare alumine tuletorn ja Rannakaitsepatarei nr 12. Varem asus külas külakalmistu.

Militaarse Hiiumaa ajalugu[19]:

- „Vene valitsuse nõudel sõlmis Eesti Vabariigi valitsus temaga vastastikuse abistamise lepingu. 10. oktoobril 1939. aastal allakirjutatud lepingu rakendamise protokoll nägi ette N. Liidu sõjavägede paigutamise ka Hiiumaale, ja juba 19. oktoobril algas vägede ülevedu Rohukülast Heltermaale. Üheks ettenähtud asupaigaks oli Hiiessaare küla. Sõjaväe tulekul Hiiessaarde asusid sõduris esialgu elama telkidesse. Need pandi püsti Hindre,

18 Hiiessaare küla Wikipedias (väljavõte): https://et.wikipedia.org/wiki/Hiiessaare
19 Militaarne Hiiumaa (väljavõte): https://www.mil.hiiumaa.ee/vana/hiiessaare/index.html

Aadu, Silla ja Uustalu maadele. Taluperemeestele saadeti vallast korraldus kevadeks taludest välja kolida. et nendele maadele saaks sõjavägi talle vajalikke ehitisi rajada. Külarahval tuli maha jätta hooned ja ülesharitud maa, põldudele külvatud taliviljaorased, rannas asuvad võrgumajad, kalapüügi- ja lautrikohad ning viia paadid teistesse randadesse. Ka ei lubatud edaspidi Hiiesaare lahe varjulist ankrupaika kasutada. Sõjavägi asus hoogsalt kasarmuid ehitama.

- Eesti Vabariigi valitsus lubas taludest väljaaetutele uue elukoha ja maad Matsalu lahe põhjakaldal asuvast Haeska mõisast.

- 19-st siin asuvast talust jäid puutumata Antsu, Krossa, Matse, Niidi ja Põllutse talu. Kokku pidi seekord Hiiessaare külas kodukoha maha jätma 52 inimest."

Hiiessaare Silmakivi[20]:

- Paluküla lähedal rannakadakate vahel asub Hiiesaare hiidrahn ehk Silmakivi. Hiidrahn on oma nimetuse saanud väikese merelahe järgi, mille kaugele maasse ulatuvat soppi kutsutakse "silmaks". Silmakivi pikkus on 13, laius 10,5 ja kõrgus 4,5 meetrit ning ümbermõõt on 33 meetrit. Kui 1254. aastal Hiiumaa jagati Saare-Lääne piiskopi ja ordu vahel, oli Silmakivi üheks piiripunktiks.

Kärdla lennujaam[21]:

- Kärdla lennujaam avati 1963. aastal. Toimusid regulaarlennud Tallinna, Haapsallu, Vormsile, Kuressaarde, Riiga, Pärnusse, Viljandisse ja Tartusse ning tšarterlennud Murmanskisse, Vilniusse ja Kaunasesse. Pärast Eesti iseseisvuse taastamist 1991. aastal vähenes oluliselt nii sihtkohtade kui ka reisijate arv, näiteks 1995. aastal läbis lennujaama vaid 727 inimest. Kuid lennuliiklus elavnes uuesti ning näiteks 2010. aastal läbis lennujaama 10 551 reisijat.

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Küla läbib Hiiessaare tee, mis saab alguse Kärdla lennujaama juurest ning küla läbides kulgeb edasi Lõbembe küla territooriumil. Mõne aasta eest pinnati tee ning muudeti varasem kruuskattega tee seeläbi tolmuvabaks.

Ajaloolistel kaartidel on näha, et Hiiessaare küla siseselt on liikumissuunad püsinud samased aastakümneid. Suurim muudatus on piirkonna teedevõrgustikus toimunud tõenäoliselt 1960ndatel, mil hakati rajama Kärdla lennujaama – kui varasemalt kulges Hiiessaare küla tee otse üle praeguse lennuraja, siis hilisematel perioodidel on tee asukoht muutunud ja kulgenud ringiga ümber lennuraja.

2.2.3 Maakasutus

Küla keskosa moodustab põllumaa. Põhjaosa piirneb Tareste lahega ja see on kaetud metsaga, kus valdavalt männid, kuused ja kadakad. Küla lõunaosas on valdav maakasutus metsamaa, mis killustatud väiksemate põllumaadega talukohtade ümbruses.

20 Hiiessaare Silmakivi: https://www.puhkaeestis.ee/et/hiiessaare-silmakivi
21 Kärdla lennujaam: https://et.wikipedia.org/wiki/K%C3%A4rdla_lennujaam

Tüübilt on Hiiessaare küla hajaküla – küla läbivast Hiiessaare teest mõlemal pool paiknevad talukohad, millede vahel on põllu, metsad ja karjamaad. Keskmiselt paiknevad talukohad üksteisest vähemalt 200..300 m kaugusel. Küla idaosas paiknevad endised NL sõjaväe kasarmuhooned.

Küla territooriumil olevad suuremad maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega, endistele ja praegustele talukohtadele ning hoonestatud kruntidele on määratud ka elamumaa sihtotstarvet. Kruntide suurused varieeruvad väga suures ulatuses ning mingit kindlat reeglit suuruste määramisel välja lugeda ei ole võimalik – elamukruntide ja hoonestatud maaüksuste suurused on vahemikus 0,2..2 ha, metsade ja põllumaadega maaüksuste (nii hoonestatud kui ilma) suurused on ka 15..20 ha või enam.

2.2.4 Hooned ja rajatised

Küla territooriumil paikneva hoonestuse moodustavad nii endisaegsed talukohad kui ka uushoonestus. Hoonestuse põhitüüpideks on 1- või 2-korruseline elamu või suvila koos seda teenindavate 1-korruseliste abihoonetega. Valdavalt on abihooned põhihoonest väiksemad ja madalamad ja hoonel korraga vaid üks funktsioon (saun, kuur, garaaž, kelder jne). Hoonete arv hoonestatud kruntidel varieerub: uuematel kruntidel on hooneid kuni kaks-kolm, vanematel talukohtadel võib hoonete arv olla ka viis-kuus või enam.

Kuna kruntide ja katastriüksuste suurused ning hoonete arv on väga erinevad, siis ei ole võimalik välja arvutada ühtsetele alustele tuginevat täisehituse mahtu.

Kärdla lennujaama lähiümbruses kehtivad kõrguslikud ning tegevuslikud piirangud ehitustegevusele. Lennundusseaduse § 32 kohaselt on lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevused, mida tuleb järgida, et oma tegevuse või tegevusetusega ei takistataks lennuvälja sihtotstarbelist kasutamist, halvendataks seisundit ega ohustataks liiklust.

2.2.5 Tehnovarustus

Küla territooriumil on kaks elektrialajaama: Lõbeme:(Hiiu) ning Hiiessaare:(Hiiu). Alajaamade vahel ning alajaamadest kuni lõpptarbijateni on nii õhuliine kui ka maakaableid.

Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivõrk ning sadeveekanalisatsioon puudub. Hoonestatud kruntide veevarustus tagatakse lokaalsete puurkaevudega, sademevee ärajuhtimiseks kasutatakse kraave või immutatakse see pinnasesse.

Lähimad nõuetele vastavad veevõtukohad paiknevad Kärdla lennujaama (1,7 km kaugusel) ning Roograhu sadama (1,5 km) territooriumil.

2.2.6 Keskkond, haljastus, looduskaitse

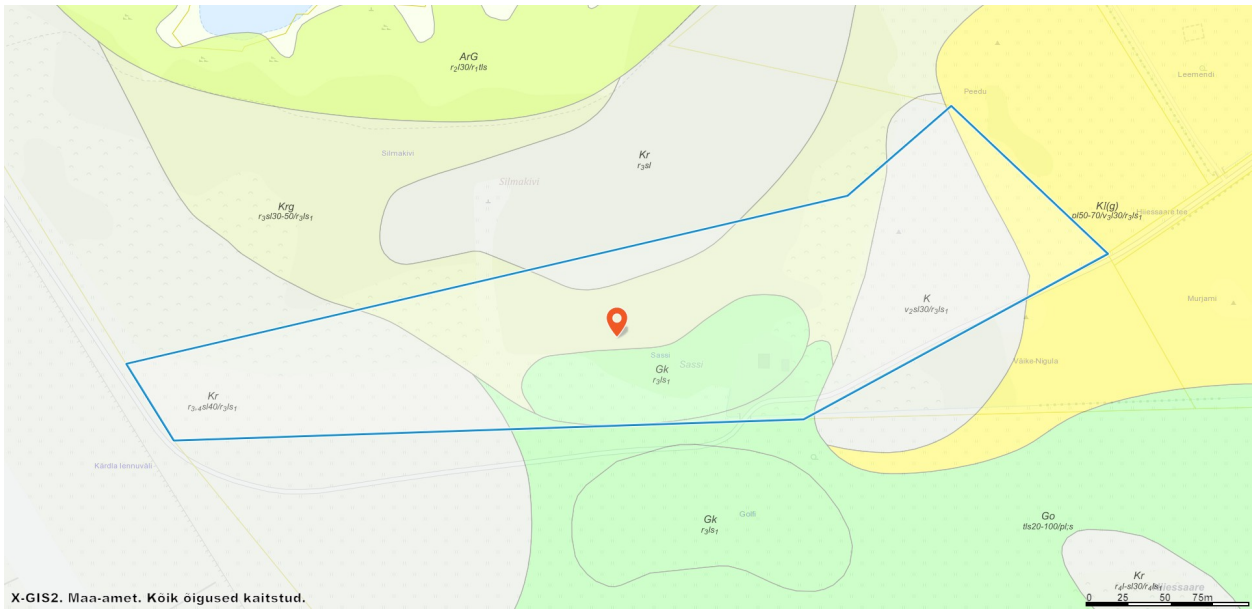
Suurel osal küla territooriumist kasvab III kaitsekategooria taimi.

Rannikuga piirnevatel aladel tuleb arvestada ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis paiknemise ning nendest tulenevate tegevuspiirangutega.

Planeeringuala ja selle mõjuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Maa viljakuse hindamisel kasutatakse boniteedi 100 hindepunktilist skaalat. Kogu Eesti kõige kehvemad mullad maakonna tasandil on Hiiumaal (keskmine boniteet 31). Lisaks boniteedile arvestatakse põllumajandusmaa väärtuslikkude hindamisel maaparandussüsteemide ja nende seisunditega.

Planeeringuala ja selle mõjuala mullastiku perspektiivne boniteet (*st mulla viljakuse suhteline tase pärast maaparandustööde tegemist, nt kuivendamine, lupjamine, kivikoristus*) jääb vahemikku 28...44.



Joonis 5: Väljavõte mullastiku teemakaardilt

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 ka looduslikke, majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ning muude valdkondade vajadusi ja suundumusi.

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

- Üldistusastmelt on üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ kõige üldisem, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine.
- Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste 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 planeeringuala hoonestamata maaüksusele sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+[22] on kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.

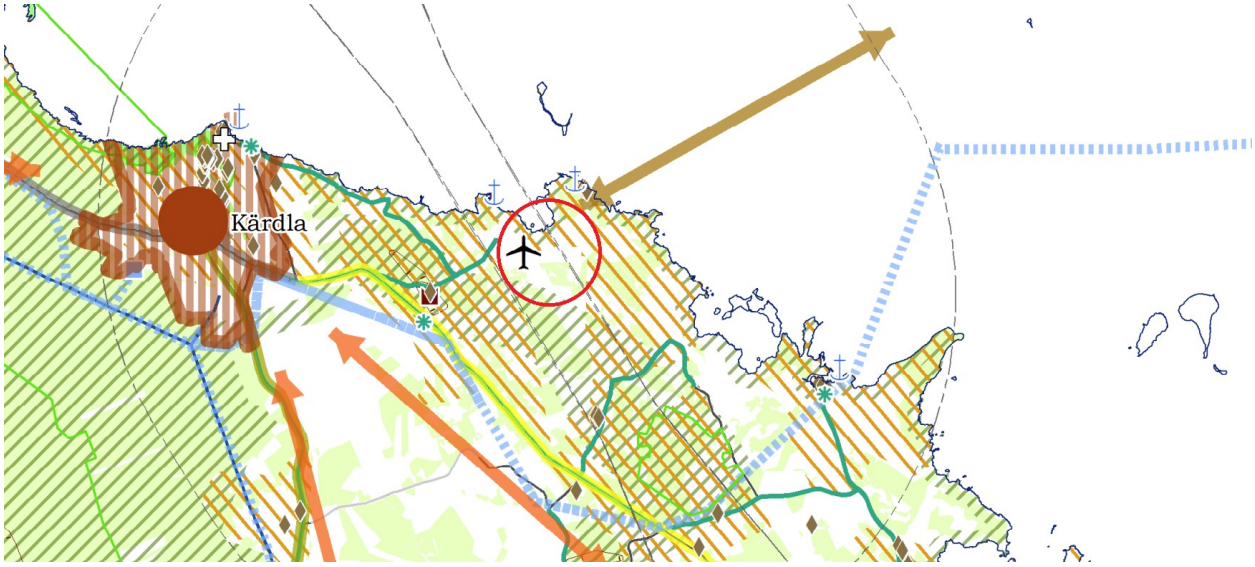
Maakonnaplaneeringu kohaselt kuulub suur osa Hiiessaare küla territooriumist II klassi Hiiessaare-Kukka väärtuslike maastike koosseisu, rannikuäärsed metsad jäävad rohelise võrgustiku koosseisu.

Hiiessaare-Kukka II klassi väärtuslik maastik hõlmab Hiiessaare, Kukka ja Lõmbeme külasid ning rannaäärseid loometsi. Väärtuslike maastike registris toodud kasutustingimuste kohaselt sobib ala suvilaehituseks (sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed), järgima peaks kohalikku ehitustraditsiooni. Hooldussoovituste kohaselt on oluline tagada põllumaastiku jätkuv põllumajanduslik kasutus, sh võiks taastada endisi puisniite. Rändrahnude ümbrust tuleks paremini hooldada: harvendada metsa, raiuda võsa ja vajadusel niita.

Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ määratud rohelise võrgustiku arengu põhimõtted ja kasutustingimused:

- Rohelise võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta rohelise võrgustiku toimimist;
- Vajadusel täpsustada üldplaneeringuga rohelise võrgustiku alade piire ning võrgustiku toimimist tagavaid tingimusi. Arvestada rohelise võrgustikuga teede ja liinitrasside ehitusel jt arendustegevuste, mis muudavad maa sihtotstarvet, kavandamisel;
- metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus rohelise võrgustikuna piiritletud aladel ei langeks alla 80%;
- niitude säilimiseks jätkata nende traditsioonilist majandamist – niitmist, karjatamist, puu- ja põõsasrinde harvendamist. Vastunäidustatud on niitude ülesharimine, väetamine ja mürkkemikaalidega pritsimine, samuti metsaistutamine ja niiskusrežiimi muutmine.

22 Hiiu maakonnaplaneering 2030+ | Maakonnaplaneering.ee



Joonis 6: Väljavõte Hiiu maakonnaplaneering 2030+ põhikaardist

3.2. Üldplaneering

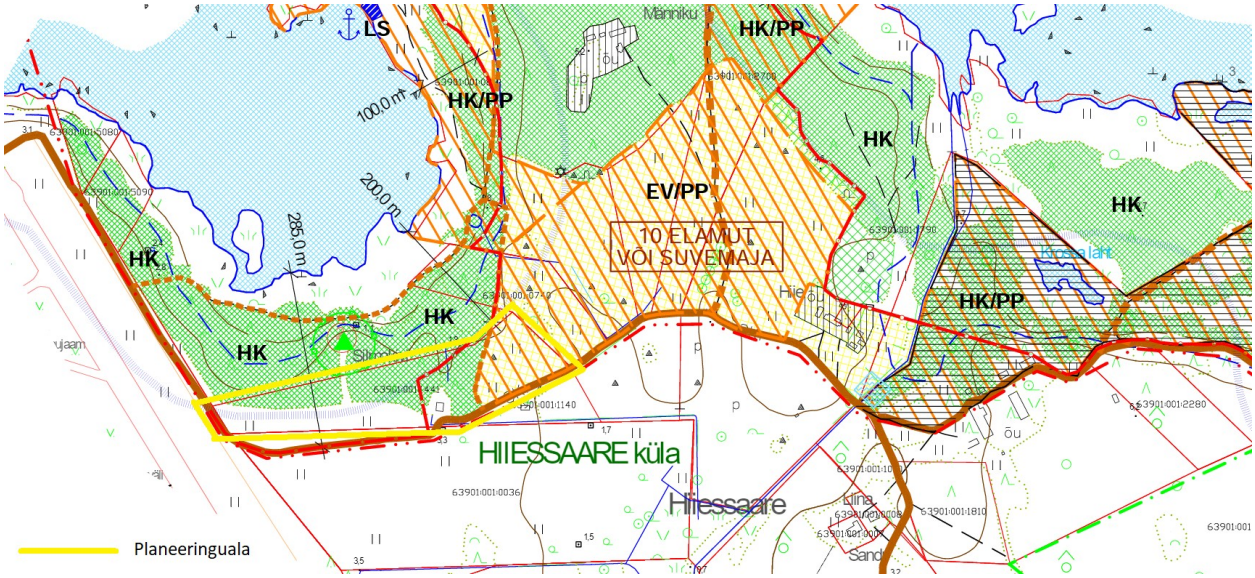
Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib detailplaneeringu koostamise perioodil Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering[23].

Planeeringuala lääneosale on kehtiva üldplaneeringuga määratud kaitsehaljastuse maa, planeeringuala idaosale 50% pere- ja ridaelamumaa ning 50% puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve. Üldplaneeringuga on planeeringuala mõjualas osaliselt ranna ehituskeeluvööndi laiust vähendatud 100 meetrini (*meresaartel on ranna ehituskeeluvööndi laius üldjuhul 200 m*). Üldplaneeringu joonisele kantud ranna ehituskeeluvööndi piir hõlmab ka suurt osa planeeringuala kesk- ja lääneosast, kuid kuna üldplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri mererannal, loetakse korduva üleujutusega ala piiriks ning ranna ehituskeeluvööndi laiuse määramise aluses üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest[24]. Seetõttu ulatub detailplaneeringu koostamise perioodil kehtiva Looduskaitseseaduse § 35 kohane tegelik ranna ehituskeeluvöönd ka nendele aladele, mis on planeeringuala raames üldplaneeringuga kavandatud pere- ja ridaelamu- ning puhke- ja virgestusmaaks.

Üldplaneeringuga on kavandatud kaitsehaljastuse maa ning pere- ja ridaelamu- ning puhke- ja virgestusmaa piirile avaliku kasutusega jalakäijate tee, mis peaks kulgema ümber Hiiessaare Silmakivi ning osaliselt mööda rannikuäärse metsa serva. Planeeringuala idaosale ja selle naaberaladele on planeeritud kuni 10 elamu või suvemaja rajamine.

23 Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu kehtestamine: Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrus nr 37

24 Vastav nõue kehtestati Looduskaitseseaduse 01.04.2007 kehtima hakanud redaktsiooniga



Joonis 7: Väljavõte Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla üldplaneeringust

Üldplaneeringu nõuded, mida on planeeringuala asukohast ning üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

- puhkealade ja teiste ehituseks lubatud alade rannametsades ei tohi raied ületada 20% kasvava metsa mahust;
- ehitustegevus ei saa alata enne detailplaneeringu kehtestamist;
- ehitusõigust omav uus krunt peab Hiiessaare küla väikeelamute ehitusalal olema vähemalt 1,0 ha;
- uute kruntide jaotus ja paigutus peab detailplaneerimisel vältima olemasolevate kinnistute ebakohast tükeldamist ja ühtlasi piirama liiga tihedat hoonestust;
- metsas toimuva ja metsaga seotud inimtegevuse reguleerimiseks jagatakse metsad kolme kategooriasse (*sh planeeringuala kesk- ja lääneosa metsad kuuluvad kaitsemetsade kategooriasse, kus on keelatud uuendusraie, välja arvatud turberaie perioodiga vähemalt 40 a.*);
- küla keskele on planeeritud ala 10 väikeelamu ehitamiseks. Väikeelamute vahelist lagedat ala võib osaliselt kasutada puhkemaana;
- kuna piirkond on enamasti nõrgalt kaitstud põhjavee ala, ei lubata süvapuhastuseta heitvete immutust pinnasesse;
- rannaga vahetult piirnevad metsatukad, mis pakuvad kaitset meretuulte eest, peavad säiluma vaatamata tekkivale puhkemajandusele ja ehitustegevusele. Rannaäärset kõrgemat haljastust võib osaliselt piirata raietega, mis kaitsemetsade osas ei tohiks ületada 20% metsa tagavarast või lõuna poolsest küljest asendada madalamaga (kadakad) üksikute merevaadete taastamiseks;

- väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos inimtegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab rannaäärsele maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Üldplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimiseks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine ning kehtiva üldplaneeringu muutmine.

Hiiumaa Vallavolikogu algatas 18.10.2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise. Detailplaneeringu koostamise perioodil toimub üldplaneeringu ja aruande eelnõu avalik väljapanek ning avalikud arutelud.

3.3. Detailplaneeringud

Tabel 4: Planeeringuala mõjuala detailplaneeringud
Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
27898	Leemendi ja Väike-Laheääre kinnistute DP	Ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine	Ei	Kehtiv
27467	Männiku kinnistu DP	Suursadama-Kärdla piirkonna ÜP muutmine määrates Männiku kinnistule planeeritud lautrikohtade maa sadama maaks, Sadama krundi eraldamine ja ehitusõiguse määramine.	Jah	Osaliselt kehtiv
87394	Männiku kinnistu DP osaline kehtetuks tunnistamine Saue ja Männiku kinnistute DP osas	Männiku kinnistu DP osaline kehtetuks tunnistamine Saue ja Männiku kinnistute DP osas	Ei	Kehtetu
79151	Saue ja Männiku kinnistute detailplaneering	Männiku kinnistust ca 0,51 ha suuruse krundi eraldamine ja Saue kinnistuga liitmine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine elamu ja abihoonete rajamiseks	Ei	Kehtiv
27788	Hiie kinnistu DP	Ühe elamukrundi eraldamine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine	Ei	Kehtiv

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on erineva valdkonna ning tasandi arengudokumentides määratud piirkonnaks, kuhu on teadlikult planeeritud uut inimasustust ja ehitustegevust.

Ühest küljest on uute elamualade rajamine piirkonda põhjendatud seeläbi, et seeläbi taastada enam kui 80 aasta tagune olukord (*enne piirkonda paigutatud NL sõjaväe kasarmute rajamist*), mil küla territooriumil oli oluliselt rohkem talukohti ja püsielanikke. Teisalt aga tasub uute elamualade planeerimisel ja rajamisel ära kasutada olemasolevaid juurdepääsuteid, tehnovõrke ning looduskaunist asukohta, mis on olulised aspektid nii kaasaegse elukeskkonna loomise kui ka loodusvarade säästliku kasutamise põhimõtete kohaselt. Samas tuleb ruumilise keskkonnaga seotud arenguid ellu viia teadmises ja läbi selliste valikute, mis säilitavad ja aitavad esile tuua piirkonnale omaseid väärtusi ning arvestavad tundliku looduskeskkonnaga. Uute elamualade rajamine tõhustab piirkonna kompkatsust, kaasaegne arhitektuur ilmestab ruumilist keskkonda ning uute perede kolimine piirkonda tugevdab külakogukonda.

Piirkonnas ei ole välja kujunenud kindlat hoonestuse paigutust, mahtu ega ühe krundi piires paiknevate hoonete minimaalset ega maksimaalset arvu, millest tuleks planeerimislahenduse koostamisel lähtuda.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb planeeringust huvitatud isiku soovide, detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse, lähteseisukohtade, tehniliste tingimuste ning planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi põhjal ette planeeritava katastriüksuse jagamise kaheks krundiks ning kruntidele ehitusõiguse määramise. Lisaks määratakse haljastuse ja heakorrastuse, teede ning liikluskorralduse, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse, servituutide ja kitsenduste vajadus ning arhitektuursed ja ehituslikud tingimused. **Detailplaneering sisaldab ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning seeläbi Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu muutmiseks.**

Uus krunt planeeritakse varasemalt hoonestatud ala lähipiirkonda, kus on keskmise boniteediga põllumaa. Hoonestamata maa-ala kasutuselevõtt krundina ei oma olulist negatiivset rolli piirkonna põllumaa kasutusele, sest tegu on väikese osaga põllumaast ning hoonestuse asukoha valikul on arvestatud nii olemasolevate juurdepääsude kui tehnovõrkudega.

Planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatisi, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitis.

Kui planeeritud tegevuste elluviimisel järgitakse üldplaneeringus, detailplaneeringus ja muudes dokumentides toodud põhimõtteid ja nõudeid ehitus- ning arendustegevusele, siis eeldatavalt ei kujuta tegevused olulisi ega pöördumatuid negatiivseid mõjusid.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jaotatakse Sassi kinnistu kaheks krundiks:

- **Krunt 1 – pindala 3,67 ha;**
- **Krunt 2 – pindala 1,41 ha.**

Krunt 1 paikneb planeeringuala kesk- ja lääneosas, piirneb läänest Kärdla lennujaama ja lõunast Hiiessaare küla teega. Pea pool krundi alast on lage põllumaa, teine pool kaetud metsa ja kadastikuga. Krundi alale jäävad olemasolevad planeeringuala hooned ning neid teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised.

Krunt 2 paikneb planeeringuala idaosas. Lõunast on krundi piiriks Hiiessaare küla tee, ida- ja põhjaosas piirneb krunt metsatuka ja põllumaadega.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Igale planeeringuala krundile on määratud üks hoonestusala, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi:

- **Krunt 1 hoonestusala pindala ca 1078 m²;**
- **Krunt 2 hoonestusala pindala ca 2678 m².**

Hoonestusalade suurused on määratud suuremana kui hoonete ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel valida täpsemalt hoonete asukohti ja paigutada need maastiku väärtuse hoidmise eesmärgil hajusalt.

Hoonestusalade asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusalad paiknevad krundi piiridest ning juurdepääsuteest minimaalselt 5 m kaugusel;
- hoonestusalad ei ulatu III kaitsekategooria taimeliikide elupaikadele (v.a. olemasoleva elamu õuemaa ulatuses);
- hoonestusalad paiknevad üksteisest piisavalt kaugel, et tagada nõuetekohane tuleohutuskuja;
- hoonestusaladele ei määrata tulenevalt hajaasustuses paiknemisest kohustuslikku ehitusjoont;
- hoonestusalal ja selle ümbruses on piisavalt ruumi, et rajada privaatsust ja kaitset pakkuvat haljastust tuule, müra, tolmu jm eest.

Planeeringuala kruntidele määratud hoonestusalad paiknevad ranna ehituskeeluvööndis, kuhu on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Lähtuvalt asjaolust, et Krunt 1 hoonestusala paikneb olemasoleva elamu õuemaa piires, ei laiene tulenevalt Looduskaitseseaduse § 38 lõike 4 punktist 1 ehituskeeld antud hoonestusalale planeeritud ehitistele. Krunt 2 hoonestusala paikneb ranna ehituskeeluvööndis, kus ehitamise võimaldamiseks on detailplaneeringuga esitatud ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks antud asukohas. Ehituskeeluvööndi vähendamisel on arvestatud ranna kaitse eesmärke ning lähtutud taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest *(vt täpsemalt detailplaneeringu peatükk 4.14).*

Krunt 2 hoonestusala on planeeritud krundi edelanurka juurdepääsutee lähedusse, et krundi kesk- ja põhjaosa saaks võimalikult suures ulatuses kasutada põllumaana.

Hoone peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud hoonestusala sees. Hoonestusalast väljapoole võib vajadusel ulatuda hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa.

4.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega:

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

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krunti pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.

Nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtots-tarbe osakaal	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
1	Üksikelamumaa	5%	EP	Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa
	Metsamaa	35%	MM	Metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa
	Põllumajandusmaa	60%	MP	Põllumajandussaaduste tootmiseks ja/või loomade karjatamiseks või heina kasvatamiseks kasutatav või vastava potentsiaali olemasolu tõttu selleks kavandatav maa
2	Üksikelamumaa	25%	EP	Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa
	Põllumajandusmaa	75%	MP	Põllumajandussaaduste tootmiseks ja/või loomade karjatamiseks või heina kasvatamiseks kasutatav või vastava potentsiaali olemasolu tõttu selleks kavandatav maa

Kruntide kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaalud on määratud lähtuvalt planeeringuala senisest ja perspektiivsest maakasutusest, kõlvikute ning hoonestuse ja sellega piirneva õuemaa pindala osakaalust.

Krundi kasutamise planeeritud sihtotstarbed ei ole vastuolus ega välistaval positsioonil võrreldes lähipiirkonna kruntide kasutamise sihtotstarvetega.

4.3.2 Hoonete suurim lubatud arv maa-alal

Planeeringuala hoonete suurim lubatud arv lähtub planeeringuala mõjualas paiknevatest hoonemahtudest, planeeritud kruntide kui hoonestusalade suurusest ning põhimõttest, et hajaasustatud piirkonnas on vajadus erineva funktsiooniga abihoonete järgi.

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal
1	3	-
2	3	-

4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind lähtub planeeringuala mõjuala hoonestusmahtudest. Krundi täisehituse osakaal on lähtuvalt kruntide suurest pindalast väike ning ei ole eeldatavalt keskkonnale koormav.

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi täisehituse osakaal suurima lubatud ehitisealuse pinna ehitamisel
1	200 m²	0,5%
2	300 m²	2,1%

4.3.4 Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast.

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus	Krundi suurim lubatud maksimaalne korruselisus
1	8 m	2
2	8 m	2

Detailplaneeringuga määratud hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus tuleneb madalaima tuleohuklassi (TP3) hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest ning piirkonnas levinud hoonestusmahtudest. Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad kõikidele hoonetele, sh ka kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hoonete projekteerimise korral.

Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda täidetakse ja tõstetakse niiskusrežiimi tagamiseks ning sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni +0,5 m.

Planeeringuala paikneb asukohas, kus kehtivad kõrguslikud ning tegevuslikud piirangud ehitustegevusele tulenevalt Kärdla lennujaama (EEKA) lähiümbruse piirangupindadest ja kaitsevööndist. Tulenevalt kinnistu asukohast ei ole ehitustegevuse käigus lubatud kasutada kõrgtehnikat (kraanad jne) – vajadusel tuleb tõstetööd teostada maapealsete tõstukitega, mille tööasendi kõrgus ei tohi ületada planeeringuga määratud hoonete maksimaalset kõrgust.

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

Planeeritud hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks minimaalsete vajalike tehnovõrkudena on planeeritud liitumine elektrivõrguga ning rajada lokaalsed vee- ja kanalisatsioonisüsteemid.

4.4.1 Elektrivarustus

Krunt 1 on liidetud elektrivõrku. Detailplaneeringu koostamise perioodil on teadaolevalt olemasolev elektrivarustus piisava võimsusega. Tarbimise suurenedes tuleb võrguvaldajalt taotleda vastavad tehnilised tingimused olemasoleva liitumiskilbi peakaitsme suurendamiseks.

Krunt 2 elektrivõrguga liitumiseks rajatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 26.05.2022 tehnilistele tingimustele nr 410781 Hiiessaare:(Hiiu) alajaama fiidrist F1 0,4 kV maakaabelliin kuni krundi liitumiskilbini. Hiiessaare tee serva rajatava maakaabelliini pikkus ca 350 m, krundi piirile püstitatav liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist kuni hooneteni ning kõik krundisisesed ühendused rajatakse maakaabliga.

4.4.2 Veevarustus

Krunt 1 teenindamiseks on eelnevalt rajatud puurkaev. Veeseaduse[25] § 154 alusel määratakse olemasoleva puurkaevu ümber 10 m raadiusega hooldusala, kus piiratakse tegevusi põhjavee saastumise vältimiseks. Lähtuvalt asjaolust, et olemasoleva puurkaevu veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas, siis veehaardele sanitaarkaitseala ulatust ei määrata.

Krunt 2 teenindamiseks rajatakse krundi hoonestusalale uus veehaarde puurkaev. Planeeritud kaevu veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas ning selle ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala. Puurkaevust rajatakse kuni planeeritud hooneteni maa-alune veetrass, millelt tehakse sobivas kohas väljavõte ning lisatakse sulgemist võimaldav maakraan.

Uue puurkaevu täpse asukoha valikul tuleb lähtuda:

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

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Planeeringualal ühiskanalisatsioonivõrgustikku ei ole ning hajaasustuse ja suurte vahemaade tõttu seda ka ei planeerita.

Krundile 1 on heitvete töötlemiseks eelnevalt rajatud septikust ja imbväljakust koosnev kanalisatsioonisüsteem. Kuna septikus toimub vaid reovee mehaaniline puhastamine, siis selliselt puhastatud heitvee immutamine ei ole nõrgalt kaitstud põhjaveega alal lubatud ning olemasolev süsteem asendatakse. Krundile 2 rajatakse uus lokaalne kanalisatsioonisüsteem.

Planeeritud kruntide kanalisatsioonisüsteemi valik sõltub konkreetse krundi perspektiivsest kasutuskoormusest:

- kui planeeritud hoonestuse kasutus ei ole regulaarne või aastaringne ning veetarbimine on väike, saab tekkiva reovee koguda suletud kogumismahutisse, mille tühjendamiseks tuleb tellida tühjendusteenus. Kogumismahuti tuleb varustada täitumisanduriga ning selle asukohas tuleb tagada aastaringne tühjendusautoga ligipääsuvõimalus;

25 Veeseadus: https://www.riigiteataja.ee/akt/107022023006

- regulaarse kasutuskoormuse korral on võimalik rajada lokaalne biopuhasti, milles toimub mikroorganismidega orgaaniliste ainete lagundamine ning heitvee puhastamine.

Biopuhastis töödeldud vett võib immutada pinnasesse, või juhul kui kraav ei kuiva ka sademetevaesel perioodil ära, võib puhastatud heitvee juhtida kraavi. Peale reovee bioloogilist puhastust peab heitvesi vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”[26] § 3 lg 3 nõuetele.

Heitvee hajutatult pinnasesse immutamine imbväljaku kaudu on lubatud järgmistel tingimustel:

- imbväljak paikneb nii olemasolevast kui planeeritud puurkaevust allavoolu;
- immutada on lubatud kuni 10 m³ ööpäevas;
- immutusväljaku immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest;
- imbväljaku minimaalne kaugus hoonest, teest ja krundi piirist vähemalt 10 m ja vähemalt 50 m puurkaevu hooldusala välispiirist.

Biopuhasti asukoha määramisel tuleb lähtuda tingimustest:

- valitud asukoht peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu, et mitte ohustada puhasti avarii korral põhjavett;
- asukohta ei ohusta üleujutused;
- on arvestatud maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- pealt kinnise omapuhasti kuja on >5 m.

Omapuhasti ega imbväljaku kohale ei ole lubatud istutada taimestikku, mis võivad süsteemi rikkuda.

Ranna ehituskeeluvööndis on üldnõuete kohaselt uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Kuna Looduskaitseseaduse § 38 lõike 4 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele, siis näeb koostatud detailplaneering ette võimaluse rajada imbväljakud planeeritud hoonestusaladest väljapoole, osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse, sest vastasel juhul ei ole võimalik täita tehnovõrkudele määratud kujasid.

4.4.4 Juurdepääsuteed

Planeeringuala piirneb lõunast olemasoleva Hiiessaare teega, mis on määratud avaliku kasutusega erateeks.

Krunt 1 juurdepääsuks on Hiiessaare teele rajatud mahasõit ja krundisisene juurdepääsutee hooneteni.

26 Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61: https://www.riigiteataja.ee/akt/122092021002

Krunt 2 juurdepääsuks rajatakse planeeritava krundi lõunaossa uus mahasõit ning krundisisene juurdepääsutee hooneteni.

Tee igakordne omanik peab tagama, et tee on minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ning piisava kandevõimega, et aastaringselt kanda päästetehnikat ning muud rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok, purgimisveok jne).

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

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

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud elamute ja abihoonete ehituslike tingimuste eristamist kui need ei tulene seaduslikust alusest. Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest[27] ning määrusest “Nõuded ehitusprojektile”[28]. Hoonete ehitusel tuleb järgida radooniohtutu elamu ehitamise üldnõudeid ning takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

Planeeringuala paikneb asukohas, kus kehtivad kõrguslikud ning tegevuslikud piirangud ehitustegevusele tulenevalt Kärdla lennujaama (EEKA) lähiümbruse piirangupindadest ja kaitsevööndist. Tulenevalt kinnistu asukohast ei ole ehitustegevuse käigus lubatud kasutada kõrgtehnikat (kraanad jne) – vajadusel tuleb tõstetööd teostada maapealsete tõstukitega.

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded:

- planeeritud hoonete tuleohuklass: TP3 (tuldkartev);
- hoone kasutusviis tuleohutuse järgi: I kasutusviis (eluhooned);
- hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 8,0 m;
- hoone suurim lubatud korruselisus: kuni 2[29];
- kuna ühele krundile planeeritakse hooned, mille summaarne ehitisealune pind jääb alla 400 m², võib vajadusel ühe krundi siseste hoonete omavaheline kuja jääda tavapärasest minimaalsest 8 m tuleohutuskujast väiksemaks;
- naaberkinnistutel paiknevate eluhoonete tulelevik teistele ehitistele peab olemas takistatud vähemalt 30 minutit;

27 Tuleohutuse seadus: https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020
28 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: https://www.riigiteataja.ee/akt/126022021007
29 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2: https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

- kõik eluhooned tuleb varustada vähemalt ühe autonoomse automaatse tulekahjusignalisatsiooniandurіga ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur.

Üldjuhul peab I kasutusviisiga hoonete puhul hoone kaugeimast sissepääsust kuni 400 m kaugusel paiknema veevõtukoht. Kuna detailplaneering näed planeeritud kruntidele ette uute I kasutusviisiga hoonete püstitamine, mis asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit, võib siseministri 18.02.2021 määruse nr 10[30] alusel veevõtukohana käsitada ka lähimaid nõuetele vastavaid veevõtukohti Kärdla lennujaama (1,7 km kaugusel) ning Roograhu sadama (1,5 km) territooriumil.

Lähim riiklik päästekomando paikneb 8 km kaugusel Kärdlas. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik lisaks veevõtukoha rajamisele ette näha ka muid täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks: näiteks automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne.

4.5.2 Energiakasutus

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata energiatõhususele ja tarbimise säästlikkusele ning lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest.

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoone projekteerimise käigus. Soovituslikult kasutada täies ulatuses või osaliselt maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

4.5.3 Loodusvarade kasutus

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada. Lähim olemasolev maardla on Partsi kruusakarjäär (linnulennul ca 5 km kaugusel).

Kõik vajalikud ehitusmaterjalid tuleb planeeritud kruntidele transportida kaugemalt ning tarbida säästlikult.

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. Hiiumaa kirdeosa, sh Paluküla piirkond on 2004. aastal välja antud kaardi[31] järgi määratud alaks, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid, kohati võib radoonisisaldus majade siseõhus olla kõrge. 2020. aastal uuendatud kaardi[32] andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass on keskmine või madal.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m³. Radooniohtlikel aladel tuleb esimesel korrusel soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigud on hoolikalt tihendatud.

30 Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10: https://www.riigiteataja.ee/akt/117122022008
31 Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: https://envir.ee/media/1445/download
32 Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga): https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele[33] ning standardile[34].

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

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

Hoonestusaladel tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada eksisteerivat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi. Eelistada looduslikku ehitusviisi, kasutades piirkonnale omaseid materjale ja tehnikaid. Ehitamisel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid.

4.6.1 Materjalivalik

Planeeritud hoone ning selle ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad olema kaasaegsed. Sama krundi erinevatel hoonetel tuleb kasutada samaseid ehitusmaterjale ja kujunduspõhimõtteid:

- hoone projekteerimisel eelistada naturaalseid ja maapiirkonda sobivaid materjale: puit, kivi, betoon, klaas. Korraga tohib ühe hoone puhul kasutada kuni 3 erinevat materjali. Materjalivalikul tuleb vältida imiteerivate materjalide kasutamist: näiteks plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jne;
- võimalikult suures mahus puidu kasutamine hoone arhitektuuris süvendab hoone eripärasust ja looduslähedust. Õigesti ehitatud ja sademete eest kaitstud puit kestab aastakümneid ja lisab väärikust. Puithoone püstitamisel ei tohi kasutada plastaknaid;
- eelistatud katusekattematerjalid on kivi-, sindel-, laastu-, roo- või õlgkatus. Võimalik on kasutada ka plekki, kuid selle valikul tuleb profiilplekile eelistada külamiljöösse sobivamat ja ajalooliselt laialt kasutatud valtsplekk katust.

4.6.2 Hooned

Hoone kaugust teest või täpset asukohta hoonestusalal detailplaneeringuga ei määrata. Iga hoone asukoht tuleb arhitektil sobitada hoonestusalale nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning piirkonna maastiku väärtus ei kahaneks. Hoone projekteerimisel ja asukoha määramisel tuleb lähtuda hoone asukohas valitsevatest looduslikest tingimustest – ala niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled, kaitset pakkuv kõrghaljastus jne.

Iga hoone asukoht hoonestusalal peab tagama tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse.

- Krundile 1 on lubatud kokku püstitada kuni üks elamu ja kuni kaks abihoonet (sh tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevate hoonetega);
- Krundile 2 on lubatud püstitada kuni üks elamu ja kuni kaks abihoonet;

33 Radooniohutu elamu: https://envir.ee/media/3996/download
34 EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”: https://www.evs.ee/et/evs-840-2017

- kruntidele planeeritud abihoonete korruselisus on kuni 1 ning harja kõrgus kuni 5 meetrit. Üldise reeglina peab abihoone olema elamust nii kõrguselt kui ehitusaluselt pinnalt väiksem;
- hooned projekteerida ühe- või kahepoolsete kelp- või viilkatustega. Katusekalde vahemik 30°...45°. Valitud katusekalded peavad kõikidel krundil paiknevatel hoonetel ja sama hoone erinevates osades olema samad – erinevate kallete kombineerimine on häiriv ja lõhub liigselt selget vormi;
- hoonestuse värvilahenduses eelistada sooje toone, välistada erksavärvilised toonid. Värvitud katusekatte valiku puhul valida eelistatult tumedaid toone: näiteks must, tumehall, tumepruun, tumepunane.

4.6.3 Piirded, väikevormid

- Hoonestuse ning hoone ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad olema kaasaegsed;
- krundi või selle osa võib piirata kuni 1,5 m kõrguse piirdeaia või hekiga. Piirde materjalina eelistada puitu (korendusaed, puitlippaed vms) või kivi. Võrkpiiret võib kasutada vaid kruntide vahel koos hekiga. Hooneid või hoonestusala ümbritsevat piiret ei pea rajama vaid piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka maastikus hoonete esile toomine ja aiakujunduse rõhutamine. Krundi teepoolne osa või sissepääs (värav) peab olema nii materjalivalikul kui ehituslikult kooskõlas hoone arhitektuuriga.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringuala kruntidele toimub olemasolevalt kahesuunaliselt avaliku kasutusega erateelt, millelt rajatakse Krunt 2 jaoks mahasõit ja juurdepääsutee kuni krundi hooneteni. Krundisisene juurdepääsutee jääb krundi omanike ja külaliste kasutamiseks ning sellele avalik kasutus ei laiene. Planeeritud mahasõidud peavad olema piisavalt laiad ja vähemalt 5 m pöörderaadiusega, et seal mahuks lisaks sõiduautodele manööverdama ka jäätmeveok, lumetõrjet teostav sõiduk, päästetehnika jne.

Parkimine lahendatakse iga krundi territooriumil. Iga hoonestusala koosseisus nähakse ette minimaalselt kaks sõiduauto mõõtmetes parkimiskohta (ühe koha minimaalne suurus 2,5 m X 5 m).

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Kõrghaljastuse eesmärk on lisaks miljööväärtuse pakkumisele kaitsta alasid tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest. Lageraide teostamine metsamaal ei ole lubatud – kõrghaljastusega aladel tuleb puud võimalusel vähemalt 80% ulatuses säilitada ning vajadusel teostada planeeringualale jääva puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused.

Kogu planeeringualal tagatakse regulaarne hooldus ja heakord. Planeeringuala krundid haljastatakse ning heakorrastatakse ehitusperioodi lõppedes. Hoonete lähiümbrusesse

istutatakse kasvukohale ja -tingimustele sobivaid madalaid igihaljaid puid, põõsaid ja vajadusel hekk, hoonete lähiümbrusesse rajatakse muru ja sillutatud alad. Uut kõrghaljastust ei tohi rajada hoonele lähemale kui 3 m. Hoonetest kaugemale jäävatel osadel säilitatakse senine maastik, mida hooldatakse vastavalt vajadusele.

Piirkondlik sademeveesüsteem puudub ning selle rajamine ei ole majanduslikult mõistlik. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires või juhtida maa-alal paiknevatesse kraavidesse. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele.

Maksimaalses ulatuses tuleb kasutada ära olemasolevat kraavide süsteemi, kraavid tuleb korrastada ja vajadusel süvendada, kraavide kallastelt eemaldada võsa ja puud. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused määratakse hoone ehitusprojektis.

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

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

4.9. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad.

Planeeringuga määratud kujad:

- nii olemasolevate kui planeeritud kraavide kallaste kaitseks määratakse kraavide pervest 1 m laiune kuja;
- naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8 m;
- kinnise biopuhasti kuja 5 m;
- kanalisatsiooni imbväljaku kuja lähima puurkaevuni minimaalselt 60 m (10 m puurkaevu hooldusala + 50 m).

4.10. Avaliku juurdepääsu tagamine

Planeeringuala paikneb väikeses osas kaitstava looduse üksikobjekti Hiiessaare Silmakivi kaitsevööndis. Vastavalt Looduskaitseseaduse § 15 peab kinnisasja valdaja tagama, et

kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad oleks päikesetõusust päikeseloojanguni inimestele avalikuks kasutamiseks.

4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

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

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

- selgelt on eristatud nii krundi juurdepääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusid;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonele ei ole võimalik märkamatult juurde hiilida – hooneid, õuemaa või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- territooriumi juurdepääsutee ja krundi põhihoone juures on soovituslikult videovalvesüsteem;
- 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

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi.

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

- juurdepääsuks kasutatav Hiiessaare tee on väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürahäiringute leevendamiseks tuleb säilitada või rajada hoonete ümbrusesse hekk või kõrghaljastatud puhveralasid;
- planeeritud hooned ning kõrghaljastus on hoonestusalale võimalik paigutada selliselt, et need ei tekita teineteisele mingeid varje või on ühel krundil paiknevate hoonete varju

jääv osa minimaalne. Eluruumide insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus;

- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid;
- igapärane müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, hoonete ekspluateerimise perioodil eeldatavalt müratase praegusest ei suurene.

Tegevusi planeeritud kruntidel mõjutab muuhulgas planeeringuala paiknemine Kärdla lennujaama kaitsevööndis, mis ulatub lennuraja telgjoonest 500 m mõlemale poole:

- lennutegevusest tulenevad võimaliku häiringuna eelkõige müra ja vibratsioon. Lennujaama lähiümbruses on võimalik ka linnupeletite müra;
- Lennundusseaduse § 35[2] kohaselt tuleb lennuvälja kaitsevööndisse jäävat metsa ja muud puittaimestikku hooldada vastavalt Transpordiameti poolt kinnitatud hoolduskavale. Samuti tuleb Transpordiametiga kooskõlastada metsaraied või muud oluliselt looduskeskkonda muutvad tööd;
- planeeringualale, sh väärtuslikule põllumaale, ei tohi ilma Transpordiameti nõusolekuta rajada uut viljapõldu, puuvilja- ega marjaistandust või muud põllumajanduslikku tegevust, mis võib kaasa tuua lindude massilise toiterände ning seeläbi ohustada lennuvälja tööd;
- hoone projekteerimisel peab arvestama, et müra-, vibratsiooni-, ultraheli- ja infrahelitase ei tohi esile kutsuda tervisehäireid ning peab vastama puhke- ja olmetingimustele kehtestatud nõuetele. Müratasemed hoone sees sõltuvad sellest, kuivõrd hoone projekteerimisel ja ehitamisel on heliisolatsiooninõuetest kinni peetud. Arendaja peab olema teadlik ümbritsevatest ja hoone sisestest müraallikatest ning arvestama heliisolatsiooni nõuetega;
- Siseministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”[35] kohaselt on liiklusest (*antud juhul auto- ja lennuliiklus*) põhjustatud müra normtase elamu ruumides päeval 40 dB ja magamisruumides öösel 30 dB. Elamu köögis, vannitoas ja majandusruumis on lubatud 5 dB võrra kõrgem müratase kui elu- ja magamisruumides. Ühe või samaaegselt mitme müraallika tekitatud müra ei tohi ületada normtaset.

Detailplaneeringuga ei kavandata ehitustegevust Hiiessaare silmakivi kaitsevööndis ning planeering näeb ette avaliku ligipääsu selleni.

Planeeringualal on inventeeritud nelja III kaitsekategooria taimeliigi (*tumepunane neiuvaip, hall käpp, rohekas käokeel, harilik käoraamat*) elupaigad. Krunt 1 hoonestusala paikneb olemasoleva elamu õuemaal, mis kattub elupaiga alaga. Krunt 2 hoonestusala ei ulatu kaitsealuste liikide elupaika. Looduskaitseseaduse § 55 lg 8 tuginedes on keelatud III

35 Siseministri 04.03.2002 määrus nr 42: https://www.riigiteataja.ee/akt/129122020047

kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Keskkonnaamet on varasemalt andnud seisukoha, milles on arvestades piirkonna praegust ja ajaloolist asustusmustrit, olemasolevate teede ja tehnovõrkude paiknemist ning kinnistu kõlvikulist koosseisu, pidanud võimalikuks kaaluda ühe täiendava hoonestusala planeerimist kinnistu idanurka alale, mille juhtotstarve on üldplaneeringus pere- ja ridaelamumaa. Kuna detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, on detailplaneeringu kehtestamise ja planeeringu elluviimise üheks eelduseks Keskkonnaameti nõusoleku taotlemine.

Kuna planeeritud tegevuste elluviimisega ei kaasne ettevõtlusega seotud majandustegevust, maa-alale ei planeerita lageraiet ning säilitatakse arengudokumentides nõutud looduslike alade osatähtsus, siis võib järeldada, et detailplaneering järgib Hiiu maakonnaplaneeringus toodud rohelise võrgustiku koridori põhimõtteid ja kasutustingimusi.

4.13. Tegevused ranna piiranguvööndis

Planeeringuala paikneb suures osas ranna piiranguvööndis, mille ulatus on 200 m arvates 1 m kõrguspiirist. 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 adru kogumiseks*).

4.14. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine Krunt 2 hoonestusala ulatuses, sest see jääb täies ulatuses korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvööndisse. Kuna 2003. aastal kehtestatud üldplaneeringuga ei ole mererannale määratud korduva üleujutusega ala piiri, loetakse korduva üleujutusega ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest, mis on 200 m laiuse ranna ehituskeeluvööndi laiuse määramise aluseks.

Ilma ehituskeeluvööndi vähendamise ja seeläbi üldplaneeringu muutmiseta ei ole võimalik ellu viia üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega seotud tegevusi. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel on arvestatud ranna kaitse eesmärke:

- **Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine:**

  Planeeringuala tegevus ei ulatu rannani ega seal paiknevate looduskooslusteni ning ehituskeeluvööndi vähendamine ei ohusta rannal asuvate looduskoosluste säilimist.

- **Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine:**

  Aktiivne tegevus on kavandatud planeeringualale määratud hoonestusalasse ja selle lähipiirkonda, mis jääb rannast minimaalselt 250 m kaugusele. Elamu kasutusest tulenev inimkoormus, sh tallamiskoormus ei kahjusta eeldatavalt planeeringuala ega selle mõjuala looduskeskkonda. Planeeritud tehnorajatised ei ulatu rannani ega ranna veekaitsevööndisse. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis otseselt ohustaksid piirkonna põhjavett. Ajutiselt võib hoonete ja rajatiste ehitusperioodil tõusta müra seoses ehitusmasinate kasutamisega.

  Planeeringulahenduse elluviimine, millega lisandub piirkonda üks hoonestatud kinnistu, ei suurenda oluliselt piirkonna asustust ega inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju.

- **Ranna eripära arvestava asustuse suunamine:**

  Planeeringuala paikneb hajaasustuses ning planeeringualal ega selle mõjualas ei ole välja kujunenud selget ehitusjoont – hooneid paikneb rannajoonest nii alla 100 m, 200m kui ka 700 m kaugusel. Hiiessaare küla on ajalooliselt olnud rannaküla ning oluliselt tihedama hoonestusmustriga kui on hetkeks säilinud. Mitmed olemasolevad hoonestatud alad paiknevad endistel talukohtadel, kuid samas on ka uusehitisi.

- **Rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine:**

  Planeeringuala mõjualasse jääval rannaribal kehtib Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 kohane 10 m laiune kallasrada, mida on igaühel õigus kasutada. Sama seaduse kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Üldlevinud praktika kohaselt tagatakse avalik juurdepääs kallasrajale mõistlike vahemaade tagant nende maaüksuste kaudu, mis piirnevad lautrikohtadega. Lähtuvalt asjaolust, et kehtiva üldplaneeringuga on määratud lähim lautrikoht ca 400 m planeeringualast põhja pool paiknevale Leemendi kinnistule ning lähima 1,5 km raadiuses paikneb veel mitu lautrikohta ja sadamat, siis ei määrata detailplaneeringuga kallasrajale avalikku juurdepääsu läbi planeeringuala.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel on lähtutud:

- **Taimestikust:**

  Planeeringuala on haljastatud ja osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Planeeringualal on inventeeritud III kategooria kaitsealuste taimede kasvualad, kuid planeeritud Krunt 2 hoonestusala on määratud maa-alale, kus elupaigatüüpe ei ole. Planeeritud hoonestuse püstitamiseks puudub vajadus metsa raadamiseks või taimestiku osakaalu oluliseks vähendamiseks. Hoonete aluse pinna ettevalmistamisel kaevatakse hoonestusala osaliselt üles ning vajalikus ulatuses tasandatakse, täidetakse ja tihendatakse ning peale tööde lõppu haljastatakse.

- **Reljeefist:**

  Planeeringuala maa-ala keskmine absoluutkõrgus on vahemikus +3,00...+3,50 m merepinnast. Samal kõrgusel paikneb ka ehituskeeluvööndi vähendamisega seotud hoonestusala, mis on krundi kõrgeim piirkond. Planeeringuala ei paikne piirkonnas, mis

oleks määratud üleujutusohuga riskiga piirkonnaks. Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist ei oma rannale kaitsele negatiivset mõju, sest planeeritava hoonestusala maapind on rannast kaugel, lauge tõusuga ning absoluutkõrguses kõrgemal.

- **Kõlvikute ja kinnisasjade piiridest:**

  Planeeringualal on suurima pindalaga loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikud. Uue hoonestuse püstitamisel väheneb hoonete aluse ja neid ümbritseva õuemaa ulatuses osaliselt loodusliku rohumaa kõlvik. Kuna planeeringuala ja sellega piirnevate põllumassiivide maa-ala on suur, siis ei ole ühe kõlviku pindala osaline muutmine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

- **Olemasolevast teede- ja tehnovõrkudest:**

  Planeeritava krundini ulatub olemasolev kahesuunaline pinnatud tee, mida kasutavad kõik piirkonna elanikud ning kinnisasjade omanikud. Planeeringualast ca 400 m kaugusel tee ääres on olemasolev jaotusalajaam, mis varustab piirkonna krunte. Uued tehnovõrgud rajatakse olemasolevate tehnovõrkude lähedusse või asukohtadesse, kus need ei kujuta keskkonnale täiendavat olulist negatiivset mõju.

- **Välja kujunenud asustusest:**

  Planeeringuala paikneb hajaasustusalal. Planeeringualast kilomeetri raadiuses paikneb pea tosin hoonestatud elamuala, lähimad olemasolevad hooned planeeringualale on ca 300 m kaugusel.

  Maa-ameti avaliku ajalooliste kaartide rakenduse[36] põhjal on näha, et enam kui 80 aastat tagasi oli planeeritud hoonestusalal ja selle lähipiirkonnas kuus talukohta. 1939. aastal Eesti Vabariigi ja Vene valitsuste allakirjutatud lepingu järgi Hiiessaare külla paigutatud sõjaväe tegevuse tõttu tuli suurel osal küla elanikest taludest välja kolida, et nendele maadele saaks sõjavägi talle vajalikke ehitisi rajada.

  Ehituskeeluvööndi vähendamine ning planeeringualale uue hoonestuse püstitamine järgib küla ajaloolist mustrit ega ole vastuolus piirkonna välja kujunenud asustusega.

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

Planeeringuala juurdepääsuks kasutatav tee alates Lennujaama teest kuni planeeritava kinnistuni on avalikus kasutuses. Planeeringu koostamise perioodil ei ole teada vajadust servituudi seadmiseks ja olemasoleva või kavandatava tee täiendavaks avalikult kasutatavaks määramiseks.

36 Ajaloolised kaardid: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/ajalooline

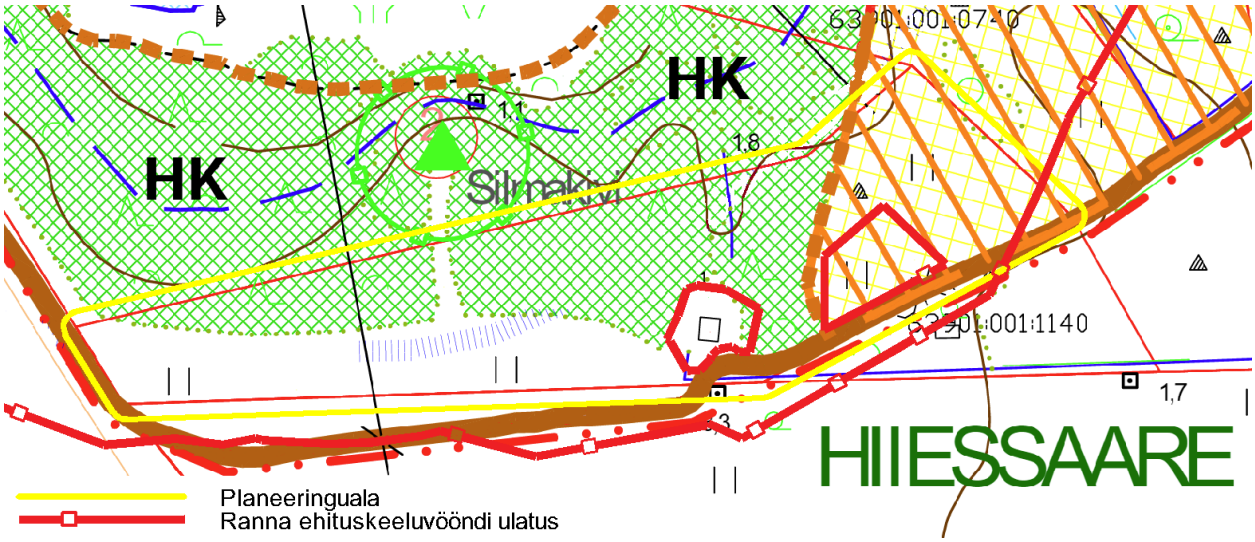
4.16. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

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 vms. Taoliste ehitiste vajaduse või asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur.

Kõik 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 ehitusteatis. Nimetatud rajatised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonestuse tuleohutuskujas.

4.17. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib detailplaneeringu koostamise perioodil Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering. Koostatud detailplaneering esitab ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks planeeringualale määratud määratud ranna ehituskeeluvööndi muutmiseks.



Joonis 8: Ettepanek Suursadama-.Kärdla piirkonna üldplaneeringu põhijoonise muutmiseks

Üldplaneeringu muutmine on vajalik, kuna 2003. aastal kehtestatud piirkonna üldplaneeringuga ei ole mererannale määratud korduva üleujutusega ala piiri, mistõttu loetakse korduva üleujutusega ala piiriks ning ranna ehituskeeluvööndi laiuse määramise aluses üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

Kehtiva üldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndi ulatuse muutmine on põhjendatud, sest see on ainus võimalus kuidas ellu viia üldplaneeringuga planeeritud maakasutust. Ehituskeeluvööndi vähendamine arvestab ranna kaitse eesmärke ning lähtub

taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Planeeritud kruntide rajamisel on tegemist planeeringuala mõjupiirkonnas samase funktsiooniga maakasutuse lisandumisega ning sellest tulenevalt ei ole piirkonna arenguga vastuolus. Planeeritud tegevuste elluviimisel püstitatakse uued hooned olemasoleva tee lähedusse ning kogu planeeringuala valdavas osas säilitatakse senine maakasutus. Püsielanikkonnaga krundid loovad eelduse ümbritseva maastiku aktiivsemaks hooldamiseks ja seeläbi piirkonna ala väärtuse säilitamiseks ja tõstmiseks.

Ühe maa-ala ulatuses üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamise korral ei muudeta üldplaneeringut oluliselt ning üldplaneering säilitab oma eesmärgi ja terviklikkuse ning on elluviidav.

Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata.

4.18. Muud planeeringu ülesannetega seonduvad ülesanded

Planeeringuala paikneb Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgi Hiiessaare-Kukka II klassi väärtuslik maastiku koosseisus. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus järgib maakonnaplaneeringus toodud väärtuslike maastike üldisi kasutustingimusi ja hooldussoovitusi:

- planeeringuala paikneb piirkonnas, kus on varasemalt olnud praegusest suurem hoonestustihedus;
- planeeritud krundid on pindalalt suured;
- kruntidele määratud hoonestusalad ja hoonete soovituslikud asukohad järgivad looduslikku situatsiooni;
- planeeritud hoonete olemus ja muster järgib lähipiirkonna hoonestuslaadi ning hooned on planeeringualal hajutatud;
- planeeringuala hoonestusaladest väljapoole jäävatel maa-aladel jätkatakse ka senist põllumajanduslikku kasutust;
- kruntide elektrivarustuseks vajalikud madalpingekaablid on planeeritud maakaablitena.

Planeeringuala mõjuala rannikuäärsed metsad jäävad Hiiu maakonaplaneeringu 2030+ järgi rohelise võrgustiku koosseisu. Kuna planeeringualale planeeritud tegevuste elluviimisega ei kaasne ettevõtlusega seotud majandustegevust, maa-alale ei planeerita lageraiet ning säilitatakse arengudokumentides nõutud looduslike alade osatähtsus, siis võib järeldada, et detailplaneering järgib maakonnaplaneeringus toodud rohelise võrgustiku põhimõtteid ja kasutustingimusi.

Krundi ehitusõigused							
Olemasolev kinnistu	Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala (ha)	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²)	Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus
Sassi	1	EP5 MM35 MP60	3,67	3	200	8	2
	2	EP25 MP75	1,41	3	300	8	2

Arhitektuurilised ja kujundusliikud tingimused				
Olemasolev kinnistu	Krundi nr	Hoone katuse tüüp ja kalle	Suurim lubatud suletud netopind (m²)	Olulisemad arhitektuurilised ja kujundusliikud nõuded
Sassi	1	viil- või kelpkatus 30°..45°	300	Kaasaegne arhitektuur, eelistada naturaalseid ja maapiirkonda sobivaid materjale, välisfassaadis eelistada võimalusel puitu
	2	viil- või kelpkatus 30°..45°	400	Kaasaegne arhitektuur, eelistada naturaalseid ja maapiirkonda sobivaid materjale, välisfassaadis eelistada võimalusel puitu

Krundi kasutamise piirangud ja ehitusnõuded						
Olemasolev kinnistu	Krundi nr	Parkimiskohtade arv		Minimaalne tulepüsivus-klass	Kehtivad piirangud	Planeeritud piirangud
		Norma-tiivne	Planee-ritud			
Sassi	1	-	≥2	TP3	- Kärdla lennujaama kaitsevöönd - III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala - ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd - elekri maakaabli kaitsevöönd - Hiiessaare Silmakivi kaitsevöönd	- puurkaevu hooldusala - kohtpuhasti kuja - avalik juurdepääs Hiiessaare Silmakivile
	2	-	≥2	TP3	- Kärdla lennujaama kaitsevöönd - III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala - ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd - elekri maakaabli kaitsevöönd	- puurkaevu hooldusala - kohtpuhasti kuja

Hiiessaare Silmakivi

Silmakivi
63901:001:0841

KRUNT 1
Sassi
63901:001:1441

KRUNT 2

Peedu
63901:001:0740

Väli-Nõmmla
63901:001:1140

Kärdla lennuväli
63901:001:0037

Golfi
63901:001:0036

MP

MM

EP

Epipactis atrorubens (tumepunane neiuvaip)
Orchis militaris (hall käpp)
Gymnadenia conopsea (harilik käbiraamat)
Platanthera chlorantha (rohekas käokeel)

Orchis militaris (hall käpp)

p2

lk

R10

R15

R20

N

S

ARHITEKTID

LÄHTEANDMED
- Planeeringuala piir
- 63901:001:1441 Katastriüksuse piir
- Katastriüksuse tunnus
- Maapinna kõrguspunkt
- Maapinna kõrgusjoon
- Tee, tänav, rada
- Hoone, katusealune
- Elektri õhuliin
- Veetrass
- Kanalisatsioonitrass
- Puurkaev
- Haljastus
- Looduslik objekt
- Nõlv, reljeef
- Kraav, truup
- Ranna ehituskeeluvöödni ulatus vastavalt kehtivale üldplaneeringule

PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID
- KRUNT 1 Krundi piir
- Krundi number
- Maa-ala avalikku kasutusse määramise vajadus
- Veekogu, kraav

PLANEERITUD MAAKASUTUS
- EP - üksikelamu maa
- MP - põllumajandusmaa
- MM - metsamaa

HOONED, RAJATISED
- Krundi maapealne hoonestusala
- Säilitatav olemasolev hoone
- Likvideeritav objekt
- Elamu
- Abihoone

KAITSE- JA PIIRANGUVÖÖNDID
- III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala piir
- Looduskaitse üksikobjekt (Hiiessaare Silmakivi)
- Looduskaitseobjekti kaitsevööndi ulatus
- Kraavi kalda kaitsevööndi ulatus
- Tee kaitsevööndi ulatus
- Ranna ehituskeeluvööndi ulatus
- Kärdla lennujaama kaitsevööndi ulatus
- Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanek

LIIKLUS, PARKIMINE
- Sissesõidutee, krundisisene tee
- Juurdepääs krundile
- Parkimiskohtade arv krundil

TEHNOVARUSTUS
- Veetorustik
- Puurkaev
- Kanalisatsioonitorustik
- Kohtpuhasti
- Imbväljak
- Madalpinge elektrikaabel
- Maapealne tehnoehitis
- Tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus

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

Sassi, Hiiessaare_G.dwg

HADWEST	OÜ HADWEST maamõdubüroo	TÖÖ NR. T-22-002	2022
Tallinna tn.58	Kuressaare 93818	TÖÖ NIMI: Sassi küla topo-geodeetiline uuring	

EG10500844-0001				AADRESS: Hiiu maakond Hiiumaa vald Hiiessaare küla	LEHT	LEHTI	MÕÕT
AMET	NIMI	ALLKIRI	KP				
Vastutaja	T. Hion		18.01		1	1	1:500
Teostaja	K. Kaljulaid		18.01	JOONIS:			
Mõõdistaja	K. Kaljulaid		18.01	Asendiplaan			
TEL: 45 56 470 hadwest@hadwest.ee							

Hiiessaare küla Sassi kinnistu detailplaneering
Töö nr. DP21-01

Joonis: Detailplaan
Esituskuju mõõtkava: M 1:500
Koostamise aeg: Veebruar 2023

Väljastatu fail: DK300_Hiiessaare_Sassi_Detailplaan.dwg
Väljastatu formaat: 1250 (W) x 594 (H) MM

HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla 18. august 2022 nr 61

Sassi detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Planeerimisseaduse § 4 lg 2^1, § 124 lg 10, § 125 lg 2, § 128 lg-te 1, 5, § 142 lg 1 p 3, lg-te 2, 5 ja 6, looduskaitseseaduse § 40 lg-te 1, 3 ja 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3 ja 6, § 35 lõigete 3 ja 5 ning Sassi kinnistu omaniku detailplaneeringu algatamise taotluse alusel ja arvestades asjaolu, et kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringut, taotledes ranna ehituskeeluvööndi vähendamist

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Hiiumaa vallas Hiiessaare külas asuval Sassi kinnistul (registriosa nr 324833, katastritunnus 63901:001:1441, pindala 5,09 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale (lisa 1).

3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pühalepa Osavalla Valitsus (Hiiu maakond Hiiumaa vald Tempa küla Vallamaja) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla Keskväljak 5a).

4. Anda detailplaneeringu finantseerimise õigus huvitatud isikule.

5. Mitte algatada Hiiessaare külas Sassi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna eelhinnangu põhjal (lisa 2) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub ja Keskkonnaameti hinnangul ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

6. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda tööajal Pühalepa Osavalla Valitsuses (Hiiu maakond Hiiumaa vald Tempa küla Vallamaja) ja Hiiumaa valla veebilehel.

7. Pühalepa Osavalla Valitsusel avaldada detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise teade 14 päeva jooksul algatamisest Ametlikes Teadaannetes, Hiiumaa valla veebilehel ja ajalehes Hiiu Leht ning esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes Hiiumaa Teataja.

8. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.

9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

10. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Anu Pielberg
Hiiumaa Vallavolikogu esimees

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Sassi detailplaneeringu koostamise
algatamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Hiiessaare külas asuva Sassi kinnistu detailplaneering ja jäetakse algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline mindamine.

1. Olemasolev olukord

1.1 Sassi katastriüksus asub Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud katastriüksus osaliselt detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaal 50%/puhke- ja virgestusmaal 50%, osaliselt kaitsehaljastuse maal. Üldplaneeringu järgi asub Sassi kinnistu idapoolne osa ranna ehituskeeluvööndist väljaspool.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Hiiessaare külas asuvat Sassi kinnistut katastritunnusega 63901:001:1441, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja pindala 5,09 ha. Kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asuvad maaüksusel saun-suvila (EHR kood 120008465) 37 m². Kõlvikuliselt koosseisult on detailplaneeringualast enamus (2,52 ha) looduslik rohumaa, vähem on metsamaad (1,15 ha) ja muud maad (1,21 ha) ning 0,21 ha on õuemaad.

1.3. Planeeringualale on juurdepääs kohalikult teelt (6390027 Hiiessaare tee).

1.4. Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Väinamere hoiuala) ca 700 m kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala II klassi väärtuslikul maastikul (Hiiessaare-Kukka) ja osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 32 ja 38). Maakonnaplaneeringu kohaselt omavad Hiiessare-Kukka väärtuslikul maastikul ajaloolis-kultuurilist väärtust Hiiessaare meremärk ja kaitserajatised ning traditsioonilisega sarnanev põldudemuster, vaateliselt väärtuslik Hiiessaare kivine rand, külade ilmet halvendavad hooldamata rohumaad, loodusväärtuseks on loometsad. Ala sobib suvilaehituseks.

3. Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu muutmise põhjendused

Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringuga (kehtestatud Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrusega nr 37) on osaliselt ranna ehituskeeluvööndit vähendatud ja osaliselt on ehituskeeluvöönd üldplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud seaduse kohases asukohas. Looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 35 lg 31 kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mereranna üldplaneeringuga, kuid Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud. Käesoleval ajal kehtiva LKS kohaselt loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud. Sama paragrahvi lg 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Seetõttu käesoleval ajal kehtiva seaduse kohaselt ulatub ranna ehituskeeluvöönd Sassi kinnistul ka alale, mis üldplaneeringuga on kavandatud pere- ja ridaelamumaaks/puhke- ja virgestusmaaks. Üldplaneeringus kavandatu elluviimiseks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja sellega muudetakse kehtivat üldplaneeringut.

4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise põhjendused

Sassi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju, kuna detailplaneeringuga kavandatav uus elamukrunt moodustatakse üldplaneeringujärgsele pere-ja ridaelamumaale ja on kooskõlas üldplaneeringus toodud nõuetega ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse olemasoleva hoonestuse kõrvale ca 280 m kaugusele rannast.

Keskkonnaamet on 13.06.2022 kirjas nr 6-2/22/11044-3 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Arvestades eeltoodut puudub eeldatavalt vajadus detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks.

5. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

6. Detailpalneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vähendada Sassi kinnistul ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatust, jagada Sassi kinnistu kaheks elamumaa krundiks, määrata kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad elamu ja abihoonete rajamiseks, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja-rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

7. Detailplaneetingu menetlus

7.1 Detailplaneeringu algatamine

Sassi kinnistu omanik on esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Hiiessaare külas asuval Sassi (katastritunnus 63901:001:1441) kinnistul. Omanik soovib Sassi kinnistu jagada kaheks elamumaa krundiks. Kruntidele soovitakse määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks.

7.2. Keskkonnaamet on 13.06.2022 kirjas nr 6-2/22/11044-3 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnaamet on varasemalt andnud seisukoha, milles on arvestades piirkonna praegust ja ajaloolist asustusmustrit, olemasolevate teede ja tehnovõrkude paiknemist ning Sassi kinnistu kõlvikulist koosseisu, pidanud võimalikuks kaaluda ühe täiendava hoonestusala planeerimist kinnistu idanurka (alale, mille juhtotstarve on üldplaneeringus pere- ja ridaelamumaa).

7.3. Transpordiamet on 11.07.2022 kirjas nr 7.2-3/22/12354-3 esitanud oma lähteseisukohad, mis tulenevad Kärdla lennujaama lähiümbruse piirangupindadest ja kaitsevööndist.

6. Õiguslikud alused

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Sama paragrahvi lõigetes 6 - 8 on sätestatud detailplaneeringu algatamisest teavitamise ajad, kohad ja isikud.

LKS § 40 lg 3 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Sama paragrahvi lg 4 p 2 kohaselt esitab kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

PlanS § 142 lg 1 p 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Lõige 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Lõige 6 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lg 2 p 3 alusel tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhul. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

KeHJS § 35 lg 3 alusel tuleb otsusele lisada asjakohane põhjendus kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral.

PlanS § 4 lg 2^1 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu tellimise ja sama paragrahvi lõike 2 punktis 5 nimetatud mõjude hindamise kulude kandmiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga.

Mõju eelarvele puudub.

Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022
otsuse nr 61
Lisa 1

Hiiessaare külas asuva Sassi kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

1.1 Sassi kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks (esitatud 15.05.2022);
1.2 Hiiu maakonnaplaneering;
1.3 Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering
1.4 Keskkonnaameti 13.06.2022 kiri nr 6-2/22/11044-3
1.5 Transpordiameti 11.07.2022 kiri nr 7.2-3/22/12354-3

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Hiiessaare külas asuvat Sassi kinnistut (vt joonis 1).
Planeeringuala andmed:

Katastritunnus:	63901:001:1441
Planeeritava katastriüksuse suurus	5,09 ha
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa
Kinnistusraamatu registriosa nr	324833
Hooned	saun-suvila (EHR kood 120008465) abihooned
Lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud	Leemendi ja Väike-Laheääre, Männiku, Hiie

Joonis 1 Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot)



Sassi kinnistute detailplaneeringuala

Planeeringualale on juurdepääs kohalikult teelt (6390027 Hiiessaare tee).
Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel lennuvälja kaitsevöönd, III kategooria kaitsealused taimeliigid, elektrimaakaabelliin (MKL97810873), uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), ranna või kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd, looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd (Hiiessaare Silmakivi KLO4000932).

Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu järgi asub Sassi katastriüksus osaliselt detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaal 50%/puhke- ja virgestusmaal 50%, osaliselt kaitsehaljastuse maal. Üldplaneeringu järgi asub Sassi kinnistu idapoolne osa ranna ehituskeeluvööndist väljaspool. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Hiiessaare-Kukka II klassi väärtuslikul maastikul.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vähendada Sassi kinnistul ranna ehituskeeluvööndi ulatust, jagada Sassi kinnistu kaheks elamumaa krundiks, määrata kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad elamu ja abihoonete rajamiseks, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Katastriüksuse kaheks elamukrundiks jagamisel arvestada üldplaneeringus kehtestatud minimaalse krundi suuruse (1,0 ha) nõuet.

4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse planeeringualal hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega, Keskkonnaameti ja Transpordiameti soovitustega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

4.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitiste suurim lubatud kõrgus 9,0 m
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest
- tulenevalt kinnistu asukohast Kärdla lennujaama lähiümbruses, ei ole ehitustegevuse käigus lubatud kasutada kõrgtehnikat (kraanad jm)
- arvestada lennutegevusest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooniga.

Suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.4 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääsud kruntidele lahendada kohalikul teelt (6390027 Hiiessaare tee). Krundile planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv.

4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ja hoonestust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.6 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldatakse üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhise tehnorajatise planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse Sassi kinnistul lokaalselt arvestades Keskkonnaameti kirjas toodud nõudeid. Maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

4.7 Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonna reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadus ja nende ulatus.

4.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.11 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Pühalepa Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla PlanS § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeerija), kes on suuteline täitma PlanS § 4 lg-s 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:
Ajakava koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses üldplaneeringu koostamisele esitatavatest nõuetest. Ajakava on esialgne ja sellesse võib töö käigus tulla muudatusi.

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu koostamise algatamine ja töövõtulepingu sõlmimine	august 2022
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	september 2022-veebruar 2023
Detailplaneeringu eskiisi esitamine osavalla valitsusele ülevaatamiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks ning vajalike paranduste sisseviimiseks	märts-aprill 2023 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)
Detailplaneeringu koostamine	mai-juuni 2023
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	juuli-august 2023
Detailplaneeringu vastuvõtmine	september 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	oktoober-november 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse.	detsember 2023
Riigihalduse ministri poolne detailplaneeringu heakskiitmine	jaanuar-veebruar 2024
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid.	märts 2024

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3 Täiendavad uuringud

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:
- Rahandusministeerium
- Keskkonnaamet
- Transpordiamet
- Päästeameti Lääne Päästekeskus
- Elektrilevi OÜ

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa@hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Keskkonnaameti, Päästeameti, Transpordiameti ja tehnovõrkude valdajatega.

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab riigihalduse minister.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavolikogule vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

5.7 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Volikogu poolt tuleb esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:
Mai Julge
maaspetsialist
mai.julge@hiiumaa.ee

Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022
otsuse nr 61
Lisa 2

EELHINNANG
Hiiumaa vallas Hiiessaare külas Sassi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed
Vastavalt Sassi kinnistu omaniku Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Hiiumaa vallas Hiiessaare külas Sassi kinnistu jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks ning määrata kruntidele ehitusõigused elamu ja abihoonete püstitamiseks. Krunt 1 hoonestusala piiritlemisel lähtutakse olemasoleva õueala paiknemisest ja suurusest ning varasemalt kehtivate piirangute paiknemisest (üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi piir). Krunt 2 hoonestusala asukoha määramisel ja piiritlemisel lähtutakse põhimõttest, et hoonestus paikneks juurdepääsutee ligiduses, mis võimaldab võimalikult efektiivses mahus kasutada krundi lääneossa jäävat põllumaad. Samuti arvestatakse hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel asjaolu, et ala paikneb ranna ehituskeeluvööndis ning erandliku tegevusena toimuv keeluvööndi vähendamine paikneks pigem rannajoonest eemal. Detailplaneeringuga taotletakse Sassi kinnistul ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist ja selles osas Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu muutmist.

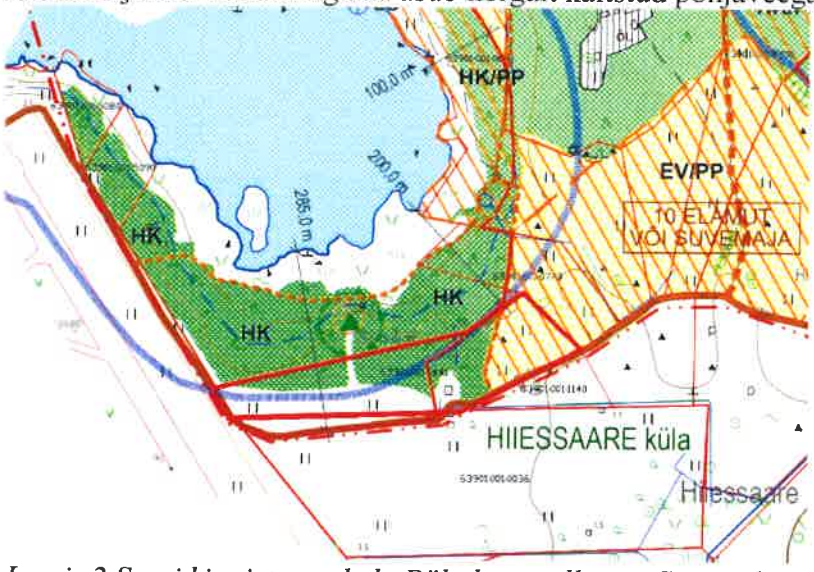
2. Planeeringuala üldandmed
Planeeringuala hõlmab Sassi kinnistut (katastritunnus 63901:001:1441, registriosa 324833, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5,09 ha) kogu ulatuses. Planeeringuala suurus on 5,09 ha.



Joonis 1. Sassi kinnistu detailplaneeringuala (väljavõte Maa-ameti kaardist).

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala väärtuslikule maastikule (Hiiessaare-Kukka, II klass) ja osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 32 ja 38).
Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaale 50%/puhke- ja virgestusmaale 50%, osaliselt kaitsehaljastuse maale, osaliselt väljapoole ranna ehituskeeluvööndit.

Planeeringuala asub väljaspool kaitse- ja hoiualasid, planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal.



Joonis 2.Sassi kinnistu asukoht Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu kaardil

Sassi kinnistul põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel Maa-ameti andmetel lennuvälja kaitsevöönd, III kategooria kaitsealused taimeliigid, elektrimaakaabelliin (MKL97810873), uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), ranna või kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd, looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd (Hiiessaare Silmakivi KLO4000932).



Joonis 3. Elektriõhuliini ja lennuvälja põhjustatud kitsendused planeeringualal (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist).



Joonis 4. III kategooria kaitsealuste taimede (hall käpp, tumepunane neiuvaip, rohekas käokeel, harilik käoraamat) leviala planeeringualal ja Hiiessaare Silmakivi asukoht (väljavõte Maa-ameti looduskaitse kaardist).



Joonis 5. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus planeeringualal (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt).

Ehitisregistri andmetel asub maaüksusel saun-suvila (EHR kood 120008465) ehitisealuse pinnaga 37 m². Planeeringualale on juurdepääs kohalikult teelt (6390027 Hiiessaare tee).

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.
Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka.
Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumidest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3.Eelhinnang

3.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime.

Sassi kinnistu asub Hiiessaare külas ja on hoonestatud. Kinnistul paikneb saun-suvila. Poole kinnistust moodustab looduslik rohumaa (2,52 ha), vähem on metsamaad (1,15 ha) ja muud maad (1,21 ha) ning 0,21 ha on õuemaad. Looduslikud rohumaad kuuluvad väärtuslike põllumajandusmaade hulka. Neist läänepoolne osa on põllumajanduslikus kasutuses ja planeeringuga ei kavandata maa teistsugust kasutust. Idapoolne osa looduslikust rohumaast on aastaid seisnud kasutuseta ja sellele alale on kavandatud uus hoonestusala selliselt, et võimalikult säiliks väärtuslik põllumajandusmaa ja selle kasutusvõimalused. Metsamaale ei ole hoonestusalased kavandatud. Läheduses asuvad põllumajandusmaad on osaliselt hooldatud, osaliselt kasutusest väljas. Põldudel karjatatakse loomi või niidetakse heina.
EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel paikneb planeeringualal ulatuslikult III kategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukoht.

3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme ja energia mahukas, ning lähipiirkonna teised tegevused.

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks hoonestatud Sassi kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks jagamine ja kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine elamud ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse uued eluhooned, mis ei erine tavapärastest eluhoonetest.
Lähipiirkonnas asuvad üksikelamud. Lähimad elamud asuvad ca 600-700 meetri kaugusel. Piirkonna hoonestuse moodustavad nii aastaringses, kui ka hooajalises kasutuses olevad elamud. Planeeritav tegevus, milleks on ühe uue elamukrundi tekkimine ei mõjuta oluliselt väljakujunenud keskkonda.

3.3. Tegevuse kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeleke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Uue elamukrundi teke ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Müratase võib suureneda ehitustegevuse käigus, kuid see on ajutine. Edaspidine uue elamu ekspluateerimine mürataset ei suurenda. Peamiselt suureneb olmejäätmete kogus, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejatele. Tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariiolukordade esinemise võimalikkus.

Võimalus avariiolukordade tekkeks on minimaalne: ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

3.5. Tegevusega kaasnev mõju ala väärtusele ja tundlikkusele, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala II klassi väärtuslikul maastikul (Hiiessaare-Kukka) ja osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 32 ja 38).
Hiiessaare-Kukka väärtusliku maastikul on hinnatud maastiku väärtusi alljärgnevalt:
- kultuurilis-ajalooline väärtus: põldudemuster sarnaneb traditsioonilisega; Hiiessaare meremärk ja kaitserajatised; Kukka tuulik
- esteetiline väärtus: Hiiessaare ilus kivine rand; külade ilmet halvendavad söötis põllud ning hooldamata rohumaad;

- looduslik väärtus: ala sisaldab loometsi;
- identiteediväärtus: teatud määral väärtustatud;
-rekreatiivne ja turismipotentsiaal: rannaäärse kergesti läbitava alana pakub huvi puhkajatele/suvitajatele; Kukka kivi on tuntud vaatamisväärsus.

Hooldussoovitustena on välja toodud, et sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ning järgima peaks kohalikku ehitustraditsiooni. Põllumaastiku osas on oluline tagada jätkuv põllumajanduslik kasutus. Juhul kui leidub huvi, võiks taastada paremini säilinud endisi puisniite. Rändrahnude ümbrust tuleks paremini hooldada: harvendada metsa, raiuda võsa ja vajadusel niita. Kasutustingimusena on nimetatud, et ala sobib suvilaehituseks.

Hoonestusalad on planeeritud Sassi kinnistul olemasolevale õuealale ja idapoolse loodusliku rohumaa serva, et tagada võimalik põllumajanduslik maakasutus seni kasutuseta seisnud alale. Samuti jääb uus kavandatav hoonestusala üldplaneeringus kavandatud pere- ja ridaelamumaale.

Kuna hoonestusalade planeerimisel on võetud arvesse maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus toodud soovitusi uute hoonete paigutamist maastikule ja arvestatud looduslike tungimusi, ei mõjuta planeeritav tegevus oluliselt väljakujunenud keskkonda.

3.6. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele ja ranna ja kalda kaitse eesmärkidele.

Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Väinamere hoiuala) ca 700 m kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

Planeeringualal leidub III kategooria kaitsealuste taimede (hall käpp, tumepunane neiuvaip, rohekas käokeel, harilik käoraamat) kasvukoht. Hoonestusalad on paigutatud maastikule nii, et III kategooria kaitsealuse taimeliigi kasvukoht saaks võimalikult vähesel määral kahjustada. Kahest hoonestusalast paikneb olemasolev õueala III kategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohal, uus hoonestusala on kavandatud väljapoole kaitsealuste liikide kasvukohta. Seega ei kaasne olulist mõju III kategooria kaitsealusele liigi kasvukohale.

Planeeringualale ulatub 7,3 m² ulatuses kaitstava loodusobjekti, Hiiessaare Silmakivi, kaitsetsoon. Kaitsetsoonis planeeringuga mingeid tegevusi ei kavandata, seega ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist mõju Hiiessaare Silmakivile.

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Kuna rannajoone ja planeeritava hoonestusala vahele jääb ca 280 meetrit, kavandatud uus hoonestusala asub tee ääres samal joonel juba olemasoleva hoonestusega ning hoonestusalade ja mere vahele jää ca 180 m laiune metsariba, siis ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Sellest tulenevalt võib järeldada, et planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ranna- ja kalda kaitse eesmärkidele.

3.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnaelementide mõjutamist, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastumine, oluline jäätmeteke või müratasеme suurenemine. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ja arvestades tänapäevase tehnika võimalustest, suhteliselt väikese tõenäosusega. Kavandatav maastikupildi muutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Kavandatav elamukrunt vastab üldplaneeringus kehtestatud minimaalse krundi (1,0 ha) nõudele. Planeeritava tegevusega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju ei kaasne.

3.8. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.
Planeeringuga kavandatakse rajada elamu koos abihoonetega, mis ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale. Ehitusperioodil on võimalik, et kinnitamata või paigaldamata ehitusmaterjal võib kukkuda ja kedagi vigastada, kuid taolise õnnetuse vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ja tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.
Elamu ja abihoonete kasutamisel on õnnetuste tekkimise võimalus väike ning ei ole suurem tavapärasest.

4. Järeldus
Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna uus elamukrunt moodustatakse üldplaneeringu järgsele pere- ja ridaelamumaale ja on kooskõlas üldplaneeringus toodud nõuetega ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse olemasoleva hoonestuse kõrvale ca 280 m kaugusele rannast.
Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne Sassi kinnistu detailplaneeringu ellu rakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhinnangu koostas:
Mai Julge
maaspetsialist,
mai.julge@hiiumaa.ee

KESKKONNAAMET

Liili Eller
Pühalepa Osavalla Valitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 01.06.2022 nr 8-4./36-1

Meie 13.06.2022 nr 6-2/22/11044-3

Seisukoht Sassi kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Esitasite Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks Hiiumaa vallas Hiiessaare külas Sassi kinnistu[1] detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamata jätmise otsuse eelnõu koos seletuskirja ja lähteseisukohtadega. Kirjale olid lisatud detailplaneeringu eskiislahendus[2] ja KSH vajalikkuse eelhinnang.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vähendada Sassi kinnistul ranna ehituskeeluvööndi ulatust, jagada Sassi kinnistu kaheks elamumaa krundiks, määrata kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad elamu ja abihoonete rajamiseks, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju[3] ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik[4].

Sassi kinnistu paikneb väikeses ulatuses kaitstava looduse üksikobjekti Hiiessaare silmakivi kaitsevööndis, mille ulatus on 50 m üksikobjektist[5]. Nimetatud kaitsevööndis kehtib keskkonnaministri 02.04.2003 määrusega nr 27 „Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri“ kehtestatud kaitsekord. Kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti[6]) nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut[7].

Detailplaneeringuga ei kavandata ehitustegevust Hiiessaare silmakivi kaitsevööndis ning tagatakse avalik ligipääs selleni.

[1] Katastritunnus 63901:001:1441, pindala 5,09 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa
[2] AA Arhitektid OÜ töö nr DP22-01 „Hiiessaare küla Sassi maaüksuse detailplaneering“, edastatud Keskkonnaametile 03.06.2022, registreeritud Keskkonnaameti dokumendiregistris 03.06.2022 nr 6-2/22/11044-2 all
[3] keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2^2 mõistes
[4] seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas
[5] Looduskaitseseadus (edaspidi *LKS)* § 68 lg 1
[6] LKS § 21 lg 1
[7] LKS § 14 lg 1 p 5

Planeeringualale jäävad Eesti looduse infosüsteemi andmetel nelja III kaitsekategooria taimeliigi, tumepunase neiuvaiba (*Epipactis atrorubens*), halli käpa (*Orchis militaris*), roheka käokeele (*Platanthera chlorantha*) ja hariliku käoraamatu (*Gymnadenia conopsea*) elupaigad. III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas[8].

Detailplaneeringuga ei kavandata uusi hoonestusalasid kaitsealuste taimeliikide elupaika.

Sassi kinnistu paikneb valdavas ulatuses ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Meresaartel on ranna ehituskeeluvööndi laius[9] 200 m ning ehituskeeluvööndi laiuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir[10]. Korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest.[11] Korduva üleujutusega ala piir mereranna määratakse üldplaneeringuga. Sassi kinnistu jääb alale, kus kehtib Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering[12]. Üldplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri ega taotletud Sassi kinnistul ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Seega kehtib alal seadusjärgne ehituskeeluvööndi ulatus. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on üldjuhul uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud[13].

Sassi kinnistu on hoonestatud. Seal asub saun-suvila[14], mis on ehitatud 2000. aastal, seega enne kui hakkas kehtima looduskaitseseadus ja seal toodud sätted ehituskeeluvööndi piiri arvestamise kohta. Nimetatud hoone paikneb olemasoleval õuemaal suurusega 0,21 ha.

Planeeringuga moodustatakse Sassi kinnistule kaks krunti. Krundi 1 hoonestusala piiritlemisel lähtutakse esitatud materjalide ja planeeringu eskiislahenduse kohaselt olemasoleva õueala paiknemisest ja suurusest. Krundi 2 hoonestusala asukoha määramisel ja piiritlemisel lähtutakse põhimõttest, et hoonestus paikneks juurdepääsutee ligiduses, mis võimaldab võimalikult efektiivses mahus kasutada krundi lääneossa jäävat põllumaad. Samuti arvestatakse hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel asjaolu, et ala paikneb ranna ehituskeeluvööndis ning erandliku tegevusena toimuv keeluvööndi vähendamine paikneks pigem rannajoonest eemal.

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndit on erandkorras võimalik suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest[15].

Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul ning peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks peab kohalik omavalitsus esitama Keskkonnaametile taotluse ja vastuvõetud üldplaneeringu või kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu[16].

[8] LKS § 55 lg 8
[9] LKS § 38 lg 1 p 1
[10] LKS § 35 lg 2
[11] LKS § 35 lg 4
[12] Kehtestatud Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 otsusega nr 37
[13] LKS § 38 lg 3
[14] Ehitisregistri kood 120008465, ehitisealune pind 37 m^2, peamine kasutusotstarve suvila
[15] LKS § 40
[16] LKS § 40 lg 4

Keskkonnaamet on varasemalt andnud seisukoha[17], milles on arvestades piirkonna praegust ja ajaloolist asustusmustrit, olemasolevate teede ja tehnovõrkude paiknemist ning Sassi kinnistu kõlvikulist koosseisu, pidanud võimalikuks kaaluda ühe täiendava hoonestusala planeerimist kinnistu idanurka (alale, mille juhtotstarve on üldplaneeringus pere- ja ridaelamumaa).

Keskkonnaamet, olles tutvunud esitatud dokumentidega, juhib tähelepanu järgnevale:

1. Detailplaneeringu algatamise taotlusele lisatud eskiislahenduses on öeldud, et Krundil 1 paikneb olemasolev septik koos imbväljakuga, mis on kantud ka eskiislahenduse joonisele. Juhime tähelepanu, et planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist[18]. Septikus toimub reovee mehhaaniline puhastamine ja selliselt puhastatud heitvee immutamine ei ole nõrgalt kaitstud põhjaveega alal lubatud. Veeseaduse kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde (puurkaevu) sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist[19]. Puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla kümme kuupmeetri ööpäevas, on hooldusala ulatus kümme meetrit[20]. Nimetatud nõuetega tuleb planeeringu koostamisel arvestada ning näha ette olemasoleva kanalisatsioonisüsteemi õigusaktidega kooskõlla viimine.

2. Detailplaneeringu eskiislahenduses on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuna näidatud üksnes ehituskeeluvööndi vähendamine Krundile 2 kavandatava hoonestusala ulatuses. Looduskaitseseaduse kohaselt ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse[21]. Kuna Krundil 1 oleva õuemaa piir, mis on kantud Eesti põhikaardile, ei kattu kavandatava hoonestusala piiriga, siis tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist ka olemasolevast õuemaast välja jääva hoonestusala ulatuses.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kadri Hänni
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Meeli Kesküla 5345 4246
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

[17] Keskkonnaameti 01.10.2019 kiri nr 7-9/19/15114-2
[18] 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“ § 8 lg 1 p 4
[19] Veeseadus § 127 lg 1
[20] Veeseadus § 154 lg 3
[21] LKS § 38 lg 4 p 1

TRANSPORDIAMET

Liili Eller
Pühalepa Osavalla Valitsus
pyhalepa@hiiumaa.ee
92348, Tempa küla, Hiiumaa vald
Hiiu maakond

Teie 01.06.2022 nr 8-4./36-2

Meie 05.07.2022 nr 7.2-3/22/12354-2

Transpordiameti seisukohad Hiiumaa Hiiessaare küla Sassi kinnistu detailplaneeringu algatamise osas

Austatud pr Eller

Transpordiamet on tutvunud teie esitatud materjalidega, mis puudutavad detailplaneeringu algatamist Hiiumaa vallas Hiiessaare külas Sassi maaüksusel (katastritunnus 63901:001:1441) ja selle lähiümbruses ning esitame järgnevad seisukohad:

1. Planeeringuala paikneb Kärdla lennujaama lähiümbruses, kus kehtivad kõrguslikud ning tegevuslikud piirangud ehitustegevusele tulenevalt Kärdla lennujaama (EEKA) lähiümbruse piirangupindadest ja kaitsevööndist.
2. Detailplaneeringust lähtuvalt on kahele krundile planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus 8 meetrit maapinnast ning kuni 2 korrust. Planeeringuala kattub Kärdla lennujaama lennuprotseduuride alaga kõigi 6 protseduuri osas, mistõttu vastavalt lennundusseaduse (edaspidi LennS) § 35 lg 2 **palume taotlejal tellida aeronavigatsioonilise takistuse ekspertiis, mis kontrollib planeeritavate hoonete mõju protseduuridele ning maksimaalset võimalikku ehitustehnika kõrgust**. Ekspertiisi tellimiseks kontakteeruge Lennuliiklusteeninduse AS-iga (charts[at]eans.ee).
3. Transpordiamet ei kanna ekspertiisi tegemise kulusid, tasumine on sätestatud LennS § 35 lg 9.
4. Kirjalik ekspertiis esitada Transpordiametile edasiseks hindamiseks.
5. Palume tutvuda ning planeeringualal lähtuda LennS § 35^2 *"Lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevused"* esitatud informatsioonist.
6. Palume arvestada lennutegevusest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooniga. Tutvuda sotsiaalministri määrusega *„Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müritaseme mõõtmise meetodid"*.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marek Rauk
ohutuse ja järelevalve teenistuse direktor
lennunduse ohutuse ja järelevalve osakond

Kadi Kartau
55941304, Kadi.Kartau@transpordiamet.ee

TRANSPORDIAMET

Liili Eller
Pühalepa Osavalla Valitsus
pyhalepa@hiiumaa.ee
92348, Tempa küla, Hiiumaa vald
Hiiu maakond

Teie 01.06.2022 nr 8-4./36-2

Meie 11.07.2022 nr 7.2-3/22/12354-3

Transpordiameti seisukohad Hiiumaa Hiiessaare küla Sassi kinnistu detailplaneeringu algatamise osas

Austatud pr Eller

Transpordiamet on tutvunud teie esitatud materjalidega, mis puudutavad detailplaneeringu algatamist **Hiiumaa vallas Hiiessaare külas Sassi maaüksusel (katastritunnus 63901:001:1441)** ja selle lähiümbruses ning esitame järgnevad seisukohad:
1. Planeeringuala paikneb Kärdla lennujaama lähiümbruses, kus kehtivad kõrguslikud ning tegevuslikud piirangud ehitustegevusele tulenevalt Kärdla lennujaama (EEKA) lähiümbruse piirangupindadest ja kaitsevööndist.
2. Detailplaneeringust lähtuvalt on kahele krundile planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus 8 meetrit maapinnast ning kuni 2 korrust. Planeeringuala kattub Kärdla lennujaama lennuprotseduuride alaga 6 kõigi protseduuride osas, kuid planeeritav hoonestus ei mõjuta kõrguste vahede tõttu lennujaama protseduure.
3. Tulenevalt kinnistu asukohast Kärdla lennujaama lähiümbruses, ei ole ehitustegevuse käigus lubatud kasutada kõrgtehnikat (kraanad jm).
4. Palume tutvuda ning planeeringualal lähtuda LennS § 352 "Lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevused" esitatud informatsioonist.
5. Palume arvestada lennutegevusest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooniga. Tutvuda sotsiaalministri määrusega „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karl Tiitson
juhataja
ehituse ja veonduse järelevalve osakonna veonduse järelevalve üksus
Ohutuse ja järelevalve teenistuse direktori ülesannetes

Kadi Kartau
55941304, Kadi.Kartau@transpordiamet.ee

HIIUMAA VALD
PÜHALEPA OSAVALLA VALITSUS

Ametid, puudutatud isikud
ja asutused

06.09.2022 nr 8-4./36-9

Teade detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Sassi, Hiiessaare k)

Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022 otsusega nr 61 otsustati algatada Hiiessaare külas Sassi (katastritunnus 63901:001:1441, üldpind 5,09 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) katastriüksuse detailplaneering, mille eesmärgiks on muuta Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringut taotledes ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, jagada Sassi kinnistu kaheks elamukrundiks ja määrata kruntide ehitusõigus. Planeeringuala suurus on ca 5,09 ha. Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pühalepa Osavalla Valitsus (aadress Tempa küla, Hiiumaa vald, 92348) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu (aadress Keskväljak 5a, Kärdla, Hiiumaa vald, 92413).

Otsusega saab tutvuda tööajal Pühalepa Osavalla Valitsuses aadressiga Vallamaja Tempa küla Hiiumaa vald ja Hiiumaa valla veebilehel aadressil http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=240469

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Liili Eller
osavallavanem

Mai Julge 463 6845
mai.julge@hiiumaa.ee

MAAELUMINISTEERIUM

Liili Eller
Hiiumaa Vallavalitsus
Pühalepa Osavalla Valitsus

Teie: 13.09.2022 nr 8-4./36-11

Meie: 22.09.2022 nr 4.1-5/1626-2

Hiiumaal Hiiessaare külas asuva Sassi kinnistu detailplaneeringu avalik väljapanek

Austatud proua Eller

Hiiumaa valla Pühalepa Osavalla Valitsus teavitas meid Hiiessaare külas asuva Sassi kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust.

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringut, taotledes ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ning jagades Sassi kinnistu kaheks elamumaa krundiks.

5,09 hektari suurune Sassi kinnistu (katastritunnus 63901:001:1441) on maatulundusmaa sihtotstarbega ja see on hoonestatud. Maakatastri andmetel on Sassi maaüksuse kõlvikulises koosseisus 2,52 hektarit looduslikku rohumaad, 1,15 hektarit metsamaad, 0,21 hektarit õuemaad ja 1,21 hektarit muud maad.

Maaüksusel paiknevast maast on 1,71 hektarit kantud Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti põllumajandustoetuste ja põllumassiivide registrisse (PRIA register) ning nende maade kohta on taotletud ja makstud ühtset pindalatoetust ning kliimat ja keskkonda säästvate põllumajandustavade toetust. Detailplaneeringu eskiislahendusest nähtub, et PRIA registrisse kantud maid ei kavandata ehitistega hõlmata.

Sassi maaüksusel olev looduslik rohumaa on väärtuslik põllumajandusmaa, millest üks osa paikneb 10,6 hektari suurusel massiivil, mille mullastiku kaalutud keskmine boniteet on 38 hindepunkti ning teine osa paikneb 3,3 hektari suurusel massiivil, mille mullastiku kaalutud keskmine boniteet on 32 hindepunkti. Detailplaneeringu eskiislahendusest nähtub, et krundi 1 ehitised on kavandatud õuemaa kõlvikule ning krundi 2 ehitised valdavalt muu maa kõlvikule, hõlmates üksnes väikese osa väärtusliku põllumajandusmaa massiivi äärsest alast.

Tulenevalt eeltoodust märgime, et detailplaneeringuga kavandatud ehitiste paiknemine on hoolikalt läbi kaalutud ning ehitamise tulemusena hõlmatakse väärtusliku mullastikuga looduslikku rohumaad minimaalselt. Maaeluministeerium on selliselt kavandatud detailplaneeringuga nõus.

Lai tn 39 // Lai tn 41 / 15056 Tallinn / 625 6101/ info@agri.ee / www.agri.ee
Registrikood 70000734

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marko Gorban
Kantsler

Helve Hunt
625 6511 helve.hunt@agri.ee
Priit Pärn
625 6241 priit.parn@agri.ee

PÄÄSTEAMET

Liili Eller
Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 13.09.2022 nr 8-4./36-11

Meie 30.09.2022 nr 7.2-3.4/6113-2

Teade detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku kohta

Austatud Liili Eller

Päästeameti Lääne päästekeskus esitab ettepanekud Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022 otsusega nr 61 otsustati algatada Hiiessaare külas Sassi (katastritunnus 63901:001:1441, üldpind 5,09 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) katastriüksuse detailplaneeringu

Planeeringus tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega juurdepääsuteede kandevõime, pöörderaadiused ja laiused arvestades tuletõrjetehnika võimalusi (vastavalt 20t, 12m ja 3,5m).

Registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2832-2022-2

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Galina Kiivit
Ohutusjärelevalve büroo
peainspektor
Lääne päästekeskus

Galina Kiivit
+372 4725105
galina.kiivit@rescue.ee

RAHANDUSMINISTEERIUM

Hiiumaa Vald Pühalepa Osavalla Valitsus

Teie 09.11.2022 nr 8-4./36-14
Meie 13.12.2022 nr 15-3/8927-2

Hiiessaare küla Sassi kinnistu detailplaneering

Hiiumaa valla Pühalepa Osavalla Valitsus esitas 09.11.2022 Rahandusministeeriumile planeerimisseaduse *(edaspidi PlanS)* § 142 lõike 4 alusel täiendavate kooskõlastuste määramiseks Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringut (*edaspidi üldplaneering*) muutva Sassi kinnistu detailplaneeringu (*edaspidi detailplaneering*).

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2021 otsusega nr 61. Nimetatud otsusega jättis Hiiumaa Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi KSH*), kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisel eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Keskkonnaamet on 13.06.2022 kirjas 6-2/22/11044-3 seisukohal, et plaanitava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Transpordiamet on 11.07.2022 kirjas nr 7.2-322/12354-3 esitanud Kärdla Lennujaama lähiümbruse piirangu- ja kaitsevööndi tingimused tulenevad seisukohad.

Planeeringuala moodustab Hiiessaare külas maatulundusmaa sihtotstarbega Sassi kinnistu (63901:001:1441) pindalaga 5,09 ha, kõlvikuliselt koosseisult looduslik rohumaa, metsamaa, muu maa ja õuemaa. Alal on saun-suvila (ehitisregistris), kaks abihoonet (ei ole ehitisregistris) ja tehnovõrgud. Juurdepääs planeeringualale on Lennujaama riigiteelt (12110) ja avaliku kasutusega Hiiessaare vallateelt.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kaheks krundiks. Krundile 1 määratakse ehitusõigus ja hoonestusala ühele elamule ja kolmele abihoonele ehitusaluse pinnaga kokku 200 m^2, sh olemasolev elamu ja abihooned ning rajatav abihoone. Krundile 2 määratakse ehitusõigus ja hoonestusala elamule ja kahele abihoonele ehitisealuse pinnaga kokku 300 m^2. Elamute suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8 m, abihoonetel 6 m. Määratakse ka tehnovõrkude paiknemine, liikluskorraldus, olulisemad arhitektuurinõuded, servituutide ja kitsenduste vajadus, haljastuse ja heakorra põhimõtted. Krundi 2 elektrivarustus tagatakse ühendusega Hiiessaare alajaamast.

Planeeringuala on suures ulatuses väärtuslik põllumajandusmaa keskmise boniteediga 32 ja 38[1], seal on inventeeritud kolme III kaitsekategooria taimeliigi elupaigad. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, kus on lõheliste ja karstunud kivimite põhjaveekihid, reostusohtlikkuse tase kõrge ja kasutada tuleb täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks. Planeeringuala paikneb Kärdla lennujaama kõrval.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaal, osaliselt puhke- ja virgestusmaal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek

[1] Väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal on 28 hindepunkti

vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust hoonestusala ulatuses krundil 2, mistõttu on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.[2]

Lähtudes esitatud planeeringumaterjalidest, märgime järgmist:

1. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 6 kohaselt tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt. KeHJS § 2^3 kohaselt on asjaomased asutused need asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu. Juhime tähelepanu, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel on Rahandusministeerium asjakohane asutus, kellele tuleb KSH eelhinnang esitada seisukoha saamiseks põhjusel, et tulenevalt PlanS § 142 lg-st 2 ja § 90 lg 3 p-st 1 kuulub Rahandusministeeriumi pädevusse mh üldplaneeringut muutva detailplaneeringu heakskiitmine ja selle raames keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse õiguspärasuse kontrollimine. Sassi kinnistu detailplaneeringu algatamisel ei ole Rahandusministeeriumi seisukohta küsitud, palume seda edaspidi üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute algatamisel teha.
2. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (*edaspidi maakonnaplaneering*) on kehtestatud 2018, Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering 2003, Hiiumaa valla üldplaneering on koostamisel. PlanS § 55 lõike 2 kohaselt on maakonnaplaneering üldplaneeringu koostamise alus, seega palume detailplaneeringu koostamisel järgida maakonnaplaneeringus toodud soovitusi ja põhimõtteid.
   2.1. Planeeringuala paikneb maakondliku tähtsusega Hiiessaare-Kukka II klassi väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringu kohaselt sobib ala suvilaehituseks, sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ja külade kultuurmaad. Võimalusel tuleb kasutuses hoida põllu- ja rohumaid.
   2.2. Planeeringuala paikneb rohelise võrgustiku koridoris. Rohelise võrgustikuna määratletud aladel võib maakonnaplaneeringu kohaselt arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta rohelise võrgustiku toimimist.
3. PlanS § 3 lõike 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (*edaspidi määrus*) § 2 lõike 2 kohaselt peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas. Määruses reguleerimata küsimustes lähtutakse PlanS-ist ja teistest riigi ning kohaliku omavalitsuse õigusaktidest.
   3.1. Asjakohane ei ole detailplaneeringu seletuskirja lk 2 märgitu: *Käesolev eskiis esitab olulisemad põhimõttelised lahendused, et anda aimu kavandatud tegevustest planeeringu koostamise korraldajale, erinevatele osapooltele ning avalikkusele. Detailsemad määrangud esitatakse detailplaneeringu koostamise*

[2] 01.04.2007 jõustunud looduskaitseseaduse (*LKS*) § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist, mis meresaartel on 200 m. LKS § 35 lõige 3^1 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse selleks 1 m kõrgune samakõrgusjoon.

järgmises etapis peale eskiisi heaks kiitmist. Juhime tähelepanu, et *eskiisi heakskiitmine* ei ole PlanS-i kohane menetlusetapp, seega ei ole arusaadav, millal detailsemad määrangud detailplaneeringule lisatakse. Rõhutame, et nõuded planeeringu sisule ja selle kvaliteedile ei muutu selle menetlemise vältel, seega kõik detailsemad määrangud tuleb lisada kohe nende teada saamisel. Eelnõuks (eskiisiks) ei nimetata planeeringut enne selle vastuvõtmist mitte seetõttu, et lahendus ei ole täielik vaid seetõttu, et see ei pruugi olla lõplik ning muudatused või täpsustused on võimalikud. Märgime ka, et käesoleva detailplaneeringu algatamise otsuses ja lähteseisukohtades on rohkem teavet, kaalutlusi ja põhjendusi kui seda on detailplaneeringus. Edaspidi palume detailplaneeringu koostamisel juhinduda PlanS-st, määrusest, detailplaneeringute nõustikus toodud soovitustest (https://planeerimine.ee/dp-noustik/)ja detailplaneeringu algatamise otsusest.

3.2. Seletuskirja kohaselt määratakse krundile 1 ehitusõigus elamule ja kolmele abihoonele sh ühele rajatavale abihoonele. Krundile 2 määratakse ehitusõigus ja hoonestusala rajatavatele elamule ja abihoonetele. Joonisel ei ole eristatud, millised hooned on olemas ja millised tuleb rajada, samuti ei ole elamud ja abihooned eristatavad. Palume joonist sellekohase teabega täiendada ning seletuskiri ja joonis kooskõlla viia.

3.3. Krundi kasutamise sihtotstarve on osaks krundi ehitusõigusest ja sellega määratakse, millisel otstarbel võib krunti pärast planeeringu kehtestamist kasutada (PlanS § 126 lg 5). Selle alusel määratakse hilisemalt katastriüksuse sihtotstarve ja ehitise kasutamise otstarve. Seletuskirjas on määratud kruntide kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaal, joonisel seda tehtud ei ole. Palume joonis ja seletuskiri kooskõlla viia.

3.4. Määruse kohaselt esitatakse planeeringu seletuskirjas planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht ja suurus). Seletuskirja kohaselt moodustab planeeringuala *Sassi kinnistu ja selle lähiümbrus vajalikus ulatuses*, seejuures on planeeringuala pindala võrdne kinnistu pindalaga. Kuna planeeringuala ei ole üheselt mõistetavalt määratletud ega kirjeldatud, palume detailplaneeringut määrusekohaselt täiendada.

3.5. Seletuskirja kohaselt võib *lähtuvalt varasemal perioodil Kärdla lennuvälja lähiümbruses teostatud müra normtaseme mõõdistamistest ja planeeringuala suure osakaaluga looduslikust foonist ... eeldada, et lennuvälja tegevusest tekkiv müra ja vibratsioon planeeritud hoonestusaladel on normtasemel.* Palume eelpoolnimetatud uuringud detailplaneeringule lisada või neile nõuetekohaselt viidata.

3.6. Detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud: *Planeeringuala piirneb lõunast avalikus kasutuses oleva erateega.* Samuti on toodud, et: *Planeeringuga tehakse ettepanek määrata olemasolevale teele avaliku kasutuse funktsioon*. Märgime, et planeeringuala külgneb Hiiessaare kohaliku teega, mis kuulub Hiiumaa vallale. Palume detailplaneeringut parandada.

4. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitatakse avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Palume illustratsioon planeeringumaterjalidele lisada. Soovitame selle lisada enne detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks esitamist.

5. Palume parandada detailplaneeringus õigekirjavead.

6. Detailplaneering on kohaliku omavalitsuse nägemus sellest, kuidas planeeritavat ala tulevikus kasutatakse, arvestades seejuures kohaliku omavalitsuse arengueesmärke, sh keskkonnaeesmärke ja avalikku huvi ning huvitatud isiku ja piirkonna elanike arvamusi. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine.

   PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Sellele, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peaks olema pigem erand kui reegel, on tähelepanu juhtinud ka Riigikohus asjas nr 3-3-1-12-0769 tehtud otsuses, kus Riigikohus leidnud, et kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse kohanduda muutuvate olude ja vajadustega.

   Arvestades PlanS § 142 lõikest 1 tulenevat nõuet ning senist kohtupraktikat, peab üldplaneeringu muutmise vajadus olema igakülgselt kaalutud ja põhjendatud. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 7 peab juhul, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuuluma selle koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

   Palume detailplaneeringus üldplaneeringu muutmise vajadust igakülgselt põhjendada ja asjakohaste kaalutlustega täiendada. Palume lisada ka üldplaneeringu nimetus, mille muutmist detailplaneeringuga kavandatakse.

PlanS § 3 lõike 4 kohaselt kuuluvad planeeringu koosseisu lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Kui sõlmitakse PlanS § 4 lõike 2^1 või § 130 või § 131 kohased lepingud, on need planeeringu juurde kuuluvad lisad. PlanS § 127 lõike 5 kohaselt on detailplaneering koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega kättesaadav kohaliku omavalitsuse veebilehel selle koostamise vältel. Juhime tähelepanu, et ka detailplaneeringu ametitele ja/või isikutele kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks esitamisel tuleb koos seletuskirja ja joonistega esitada planeeringu juurde kuuluvad lisad.

Kohalik omavalitsus on kinnitanud, et Sassi kinnistu detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd ja detailplaneering kooskõlastatakse Keskkonnaameti, Päästeameti ja Transpordiametiga. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Maaeluministeerium, Kärdla Lennuväli ning Golfi, Väike-Nigula, Murjami, Peedu ja Silmakivi kinnistute omanikud.

Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatut ning lähtudes riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 antud volitusest, ei pea Rahandusministeerium vajalikuks määrata täiendavalt asutusi ja isikuid, kellega Sassi kinnistu detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja planeering ka kooskõlastada.

Palume lisaks piirnevate kinnistute omanikele kaasata detailplaneeringu koostamisse ka nende kinnistute omanikud, mida läbib juurdepääsutee.

Palume kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeerigu koostamisel.

Palume eeltoodud märkustega detailplaneeringu koostamisel arvestada. Juhime ka tähelepanu, et kohaliku omavalitsuse vastutus ja ülesanne on, et detailplaneering vastaks kehtivatele õigusaktidele, sh PlanS-s sätestatud nõuetele.

Parandatud ja täiendatud eelnõu palume esitada Rahandusministeeriumile PlanS § 85 lõike 1 kohaselt arvamuse avaldamiseks enne selle PlanS § 86 kohast vastuvõtmist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekantsler

Lisaadressaadid:
Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809
Urve.Pill@fin.ee

HIIUMAA VALD
PÜHALEPA OSAVALLA VALITSUS

Riina Solman
Riigihalduse minister
info@fin.ee

Teie: 13.12.2022 nr 15-3/8927-2

Meie: 16.12.2022 nr 8-4./36-16

Hiiessaare küla Sassi kinnistu detailplaneering

Hiiumaa valla Pühalepa Osavalla Valitsus esitas 09.11.2022 Rahandusministeeriumile planeerimisseaduse *(edaspidi PlanS)* § 142 lõike 4 alusel täiendavate kooskõlastuste määramiseks Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringut (*edaspidi üldplaneering*) muutva Sassi kinnistu detailplaneeringu (*edaspidi detailplaneering*).

Rahandusministeerium on oma vastuskirjas märkinud detailplaneeringu kohta punktis 3.6 järgmist: „Detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud: *Planeeringuala piirneb lõunast avalikus kasutuses oleva erateega.* Samuti on toodud, et: *Planeeringuga tehakse ettepanek määrata olemasolevale teele avaliku kasutuse funktsioon*. Märgime, et planeeringuala külgneb Hiiessaare kohaliku teega, mis kuulub Hiiumaa vallale. Palume detailplaneeringut parandada.“.

Juhime tähelepanu asjaolule, et Sassi kinnistu piirneb lõunast eraomandis olevate kinnistutega (Golfi, Väike-Nigula) ja Hiiessaare tee kulgeb selles piirkonnas Golfi, Sassi ja Väike-Nigula kinnistutel. Golfi kinnistu osas on Hiiessaare tee avalikus kasutuses (Hiiumaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsus nr 19) ja Sassi kinnistu omanikuga on Hiiumaa vald sõlminud 07.11.2022 eratee isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu. Väike-Nigula kinnistu osas on Hiiessaare tee lõik jätkuvalt mitteavalik. Seega ei kuulu Sassi kinnistust lõunas asuv Hiiessaare tee lõik Hiiumaa vallale, vaid on osaliselt avalikus kasutuses olev eratee ning detailplaneeringus märgitu vastab tegelikkusele. Pühalepa Osavalla Valitsus ei pea põhjendatuks Rahandusministeeriumi nõuet selles osas detailplaneeringut muuta.

Samas kirjas on Rahandusministeerium palunud lisaks piirnevate kinnistute omanikele kaasata detailplaneeringu koostamisse ka nende kinnistute omanikud, mida läbib juurdepääsutee. Hiiessaare tee (tee number 6390027) on suures osas avalikus kasutuses olev tee, mis läbib lisaks Hiiumaa valla omandis olevatele Hiiessaare tee kinnistutele veel Kärdla lennuväli, Golfi, Sassi, Väike-Nigula, Hiie, Silla, Pihla ja Pendi kinnistuid. Riigimaanteelt Lennujaama tee (tee number 12110) Hiiessaare teele saab mööda Roograhu teed (tee number 6390367), mis on samuti suures osas avaliku kasutusega eratee ja kulgeb mööda Kärdla lennuväli ja Matso kinnistuid.

Vallamaja
Tempa küla
Hiiumaa vald
92348 HIIUMAA
Reg nr 77000542

tel: 463 6840
463 6841
e-post: pyhalepa@hiiumaa.ee
http://vald.hiiumaa.ee/

Kirjast jääb arusaamatuks, milliste kinnistute omanikke on mõeldud lisaks juba kaasatud kinnistute omanikele ja mis põhjusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Liili Eller
osavallavanem

Mai Julge 463 6845
mai.julge@hiiumaa.ee

Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022
otsuse nr 61
Lisa 2

EELHINNANG
Hiiumaa vallas Hiiessaare külas Sassi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt Sassi kinnistu omaniku Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Hiiumaa vallas Hiiessaare külas Sassi kinnistu jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks ning määrata kruntidele ehitusõigused elamu ja abihoonete püstitamiseks. Krunt 1 hoonestusala piiritlemisel lähtutakse olemasoleva õueala paiknemisest ja suurusest ning varasemalt kehtivate piirangute paiknemisest (üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi piir). Krunt 2 hoonestusala asukoha määramisel ja piiritlemisel lähtutakse põhimõttest, et hoonestus paikneks juurdepääsutee ligiduses, mis võimaldab võimalikult efektiivses mahus kasutada krundi lääneossa jäävat põllumaad. Samuti arvestatakse hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel asjaolu, et ala paikneb ranna ehituskeeluvööndis ning erandliku tegevusena toimuv keeluvööndi vähendamine paikneks pigem rannajoonest eemal. Detailplaneeringuga taotletakse Sassi kinnistul ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist ja selles osas Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu muutmist.

2. Planeeringuala üldandmed

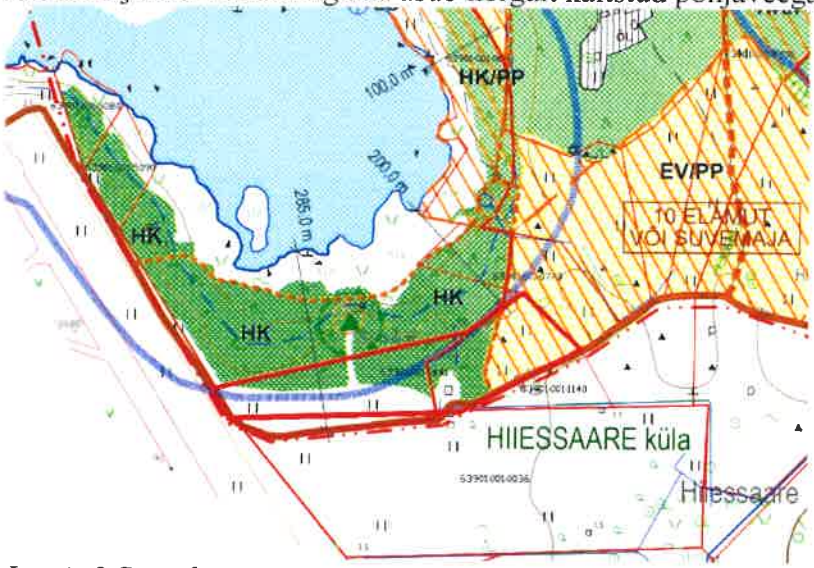
Planeeringuala hõlmab Sassi kinnistut (katastritunnus 63901:001:1441, registriosa 324833, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5,09 ha) kogu ulatuses. Planeeringuala suurus on 5,09 ha.



Joonis 1. Sassi kinnistu detailplaneeringuala (väljavõte Maa-ameti kaardist).

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala väärtuslikule maastikule (Hiiessaare-Kukka, II klass) ja osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 32 ja 38).
Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaale 50%/puhke- ja virgestusmaale 50%, osaliselt kaitsehaljastuse maale, osaliselt väljapoole ranna ehituskeeluvööndit.

Planeeringuala asub väljaspool kaitse- ja hoiualasid, planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal.



Joonis 2.Sassi kinnistu asukoht Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu kaardil

Sassi kinnistul põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel Maa-ameti andmetel lennuvälja kaitsevöönd, III kategooria kaitsealused taimeliigid, elektrimaakaabelliin (MKL97810873), uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), ranna või kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd, looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd (Hiiessaare Silmakivi KLO4000932).



Joonis 3. Elektriõhuliini ja lennuvälja põhjustatud kitsendused planeeringualal (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist).



Joonis 4. III kategooria kaitsealuste taimede (hall käpp, tumepunane neiuvaip, rohekas käokeel, harilik käoraamat) leviala planeeringualal ja Hiiessaare Silmakivi asukoht (väljavõte Maa-ameti looduskaitse kaardist).



Joonis 5. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus planeeringualal (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt).

Ehitisregistri andmetel asub maaüksusel saun-suvila (EHR kood 120008465) ehitisealuse pinnaga 37 m². Planeeringualale on juurdepääs kohalikult teelt (6390027 Hiiessaare tee).

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.
Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka.
Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumidest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3.Eelhinnang

3.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime.

Sassi kinnistu asub Hiiessaare külas ja on hoonestatud. Kinnistul paikneb saun-suvila. Poole kinnistust moodustab looduslik rohumaa (2,52 ha), vähem on metsamaad (1,15 ha) ja muud maad (1,21 ha) ning 0,21 ha on õuemaad. Looduslikud rohumaad kuuluvad väärtuslike põllumajandusmaade hulka. Neist läänepoolne osa on põllumajanduslikus kasutuses ja planeeringuga ei kavandata maa teistsugust kasutust. Idapoolne osa looduslikust rohumaast on aastaid seisnud kasutuseta ja sellele alale on kavandatud uus hoonestusala selliselt, et võimalikult säiliks väärtuslik põllumajandusmaa ja selle kasutusvõimalused. Metsamaale ei ole hoonestusalased kavandatud. Läheduses asuvad põllumajandusmaad on osaliselt hooldatud, osaliselt kasutusest väljas. Põldudel karjatatakse loomi või niidetakse heina.
EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel paikneb planeeringualal ulatuslikult III kategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukoht.

3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme ja energia mahukas, ning lähipiirkonna teised tegevused.

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks hoonestatud Sassi kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks jagamine ja kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine elamud ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse uued eluhooned, mis ei erine tavapärastest eluhoonetest.
Lähipiirkonnas asuvad üksikelamud. Lähimad elamud asuvad ca 600-700 meetri kaugusel. Piirkonna hoonestuse moodustavad nii aastaringses, kui ka hooajalises kasutuses olevad elamud. Planeeritav tegevus, milleks on ühe uue elamukrundi tekkimine ei mõjuta oluliselt väljakujunenud keskkonda.

3.3. Tegevuse kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeleke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Uue elamukrundi teke ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Müratase võib suureneda ehitustegevuse käigus, kuid see on ajutine. Edaspidine uue elamu ekspluateerimine mürataset ei suurenda. Peamiselt suureneb olmejäätmete kogus, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejatele. Tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariiolukordade esinemise võimalikkus.

Võimalus avariiolukordade tekkeks on minimaalne: ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

3.5. Tegevusega kaasnev mõju ala väärtusele ja tundlikkusele, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala II klassi väärtuslikul maastikul (Hiiessaare-Kukka) ja osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 32 ja 38).
Hiiessaare-Kukka väärtusliku maastikul on hinnatud maastiku väärtusi alljärgnevalt:
- kultuurilis-ajalooline väärtus: põldudemuster sarnaneb traditsioonilisega; Hiiessaare meremärk ja kaitserajatised; Kukka tuulik
- esteetiline väärtus: Hiiessaare ilus kivine rand; külade ilmet halvendavad söötis põllud ning hooldamata rohumaad;

- looduslik väärtus: ala sisaldab loometsi;
- identiteediväärtus: teatud määral väärtustatud;
-rekreatiivne ja turismipotentsiaal: rannaäärse kergesti läbitava alana pakub huvi puhkajatele/suvitajatele; Kukka kivi on tuntud vaatamisväärsus.

Hooldussoovitustena on välja toodud, et sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ning järgima peaks kohalikku ehitustraditsiooni. Põllumaastiku osas on oluline tagada jätkuv põllumajanduslik kasutus. Juhul kui leidub huvi, võiks taastada paremini säilinud endisi puisniite. Rändrahnude ümbrust tuleks paremini hooldada: harvendada metsa, raiuda võsa ja vajadusel niita. Kasutustingimusena on nimetatud, et ala sobib suvilaehituseks.

Hoonestusalad on planeeritud Sassi kinnistul olemasolevale õuealale ja idapoolse loodusliku rohumaa serva, et tagada võimalik põllumajanduslik maakasutus seni kasutuseta seisnud alale. Samuti jääb uus kavandatav hoonestusala üldplaneeringus kavandatud pere- ja ridaelamumaale.

Kuna hoonestusalade planeerimisel on võetud arvesse maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus toodud soovitusi uute hoonete paigutamist maastikule ja arvestatud looduslike tungimusi, ei mõjuta planeeritav tegevus oluliselt väljakujunenud keskkonda.

3.6. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele ja ranna ja kalda kaitse eesmärkidele.

Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Väinamere hoiuala) ca 700 m kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

Planeeringualal leidub III kategooria kaitsealuste taimede (hall käpp, tumepunane neiuvaip, rohekas käokeel, harilik käoraamat) kasvukoht. Hoonestusalad on paigutatud maastikule nii, et III kategooria kaitsealuse taimeliigi kasvukoht saaks võimalikult vähesel määral kahjustada. Kahest hoonestusalast paikneb olemasolev õueala III kategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohal, uus hoonestusala on kavandatud väljapoole kaitsealuste liikide kasvukohta. Seega ei kaasne olulist mõju III kategooria kaitsealusele liigi kasvukohale.

Planeeringualale ulatub 7,3 m² ulatuses kaitstava loodusobjekti, Hiiessaare Silmakivi, kaitsetsoon. Kaitsetsoonis planeeringuga mingeid tegevusi ei kavandata, seega ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist mõju Hiiessaare Silmakivile.

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Kuna rannajoone ja planeeritava hoonestusala vahele jääb ca 280 meetrit, kavandatud uus hoonestusala asub tee ääres samal joonel juba olemasoleva hoonestusega ning hoonestusalade ja mere vahele jää ca 180 m laiune metsariba, siis ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Sellest tulenevalt võib järeldada, et planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ranna- ja kalda kaitse eesmärkidele.

3.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnaelementide mõjutamist, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastumine, oluline jäätmeteke või müratasеme suurenemine. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ja arvestades tänapäevase tehnika võimalustest, suhteliselt väikese tõenäosusega. Kavandatav maastikupildi muutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Kavandatav elamukrunt vastab üldplaneeringus kehtestatud minimaalse krundi (1,0 ha) nõudele. Planeeritava tegevusega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju ei kaasne.

3.8. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.
Planeeringuga kavandatakse rajada elamu koos abihoonetega, mis ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale. Ehitusperioodil on võimalik, et kinnitamata või paigaldamata ehitusmaterjal võib kukkuda ja kedagi vigastada, kuid taolise õnnetuse vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ja tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.
Elamu ja abihoonete kasutamisel on õnnetuste tekkimise võimalus väike ning ei ole suurem tavapärasest.

4. Järeldus
Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna uus elamukrunt moodustatakse üldplaneeringu järgsele pere- ja ridaelamumaale ja on kooskõlas üldplaneeringus toodud nõuetega ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse olemasoleva hoonestuse kõrvale ca 280 m kaugusele rannast.
Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne Sassi kinnistu detailplaneeringu ellu rakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhinnangu koostas:
Mai Julge
maaspetsialist,
mai.julge@hiiumaa.ee

HADWEST MAAMÕÕDUBÜROO

Tegevuslitsentsid: EG10500844-0001

Töö nr T-22-002

Hiiu maakond Hiiumaa vald Hiiessaare küla

Sassi kü

topo-geodeetiline uuring

Tegevjuht ***/R.Pors/***

Kuressaare 2022 a

Tallinna 58
93818 Kuressaare Estonia
Reg.nr. 10500844

Tel ***45 56 470***
GSM ***52 11 027***
E-mail hadwest@hadwest.ee

a/a 10220014731012
Ühispank
www.hadwest.ee

SISUKORD:

1.Seletuskiri	*3-4*
2.Asendiskeem	*5*
3.Geodeetiline alusplaan M 1:500	*6*
4.Elektrilevi võrgu asukohaandmete väljastamise akt	*7*

SELETUSKIRI

1.Üldandmed

Objekti asukoht: *Hiiu maakond Hiiumaa vald Hiiessaare küla*
Objekti nimetus: *Sassi topo-geodeetiline uuring*
Tööde täitmise aeg:
Välitööd: *jaanuar 2022 a*
Kameraaltööd: *jaanuar ja veebruar 2022 a*
Tellija: *Kermo Paat*
Tööde teostaja: *Kristjan Kaljulaid*

2.Geodeetiliste lähtepunkdide andme

Lähtepunktide andmed saadud Maa-ameti Geodeesiafondist.
2.1. Koordinaadid riiklikus L-EST97 ristkoordinaatide süsteemis
2.2. Kõrgused EH2000 süsteemis

3.Objekti geodeetilise sidumise andmed

Maa-ala mõõdistati GPS meetodil. Kõrguslikult seotud VRS süsteemis.
Koordinaat süsteem L.Est97. Kõrguslik süsteem EH 2000. Kõrgused kontrollitud Riikliku geodeetilise võrgu tihendusvõrgu punktilt nr 4511(Hiiessaare), H=3.577

4.Kasutatud varasemad tööd

- *Elektrilevi digitaalne andmebaas.*

5.Mõõtmistööd

Teostati mõõdistamine vastavalt lähteülesandele pindalaga ~ 6,32 ha. Plaan koostati arvutil graafikaprogrammiga AutoCAD LT 2005 (serial nr 342-83763935).

6.Kasutatud instrumendi

Maa-ala mõõdistamiseks kasutati Topcon HR kahesagedusliku reaalaja GPS aparatuuri. Elektrikaabli asukoha otsimiseks kasutati "Radiodetection Ltd"trassiotsimis seadmeid C.A.T. + ja Genny+

7. Tehnovõrgud

Väliuurimisandmete põhjal on koostatud tehnovõrkude plaan. Mõõdistusalas mõõdistatud klendi maakaablid, mis on tuvastatud kaabliotsimisseadmega. Puurkaev ja vee trassid(mis on ette näidatud omaniku poolt). Kanalisatsiooni mahutid ja trassid(mis on ette näidatud omaniku poolt). Elektrilevi madalpinge maakaabel on tellitud Elektrilevist.

8. Piiri andmed

Maaüksuse piiriandmed kantud plaanile Maa-ametist saadud andmete alusel seisuga 06.01.2022.a.

9. Üleantavate materjalide loetelu

Tellija esindaja:	*-tehniline aruanne 1eks.*
	-digitaalinfo dwg formaadis
Kohalik omavalitsus:	*-tehniline aruanne 1eks digitaalselt.*

Täitja: /K.Kaljulaid/

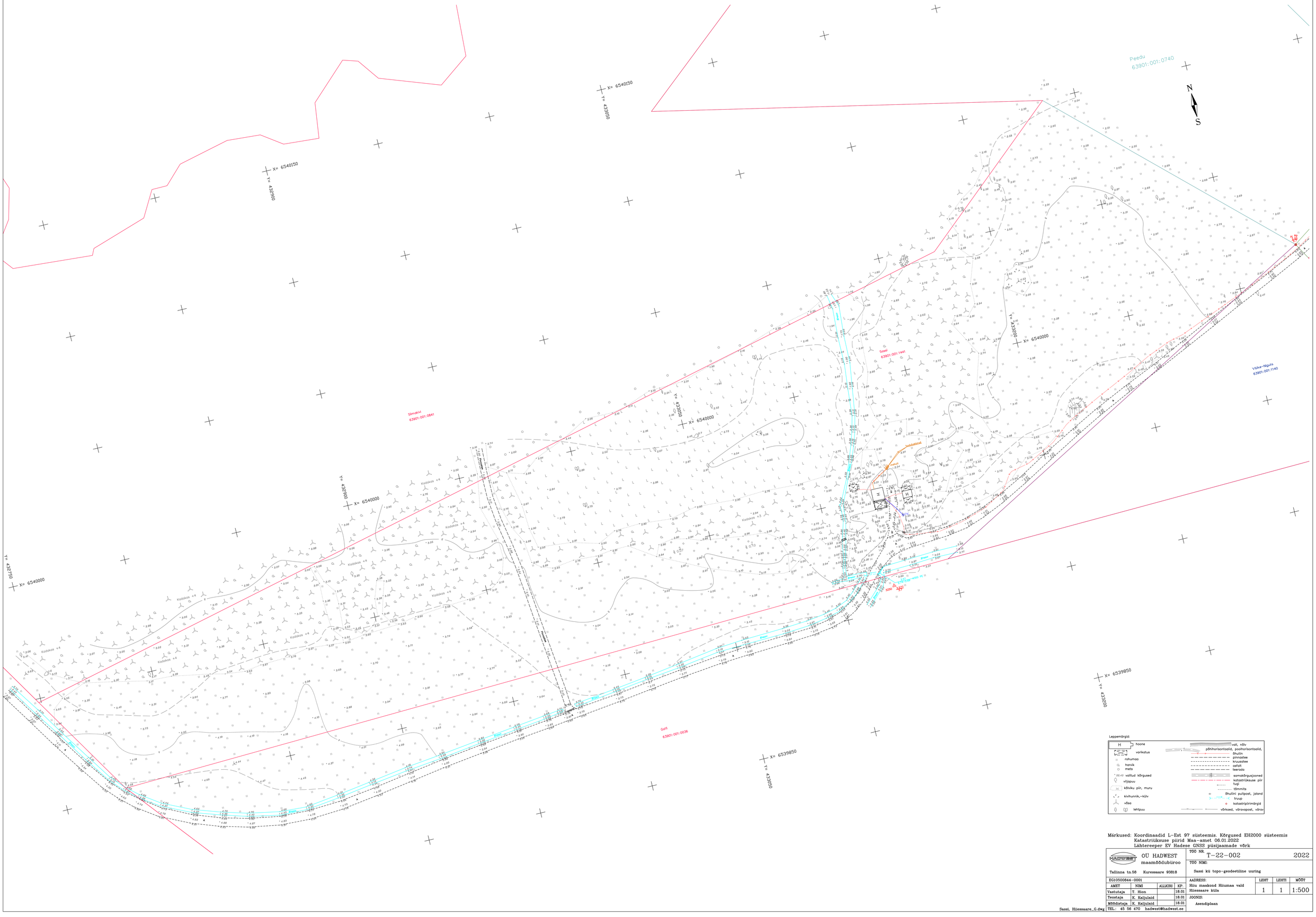
Hiiu maakond Hiiumaa vald Hiiessaare küla
Sassi kü maa-ala
topo-geodeetilise uuringu
ASENDISKEEM



LEPPEMÄRGID

mõõdistusala piir

kinnistute piirid



Leppemärgid:

H hoone	vall, nõlv
varikatus	põhihorisontaalid, poolhorisontaalid, õhuliin
rohumaa	pinnastee
harvik	kruusatee
mets	asfalt
86.43 valitud kõrgused	teerada
viljapuu	samakõrgusjooned
kõrkviku piir, muru	katastriüksuse piir
kivihunnik,-külv	tugi
võsa	tõmmits
lehtpuu	õhuliini puitpost, jaland
	truup
	katastripiirimärgid
	võrkaed, väravapost, värav

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

OÜ HADWEST maamõõdubüroo				TÖÖ NR. T-22-002	2022
Tallinna tn.58 Kuressaare 93818				TÖÖ NIMI: Sassi kü topo-geodeetiline uuring	
EG10500844-0001				ADRESS: Hiiu maakond Hiiumaa vald Hiiessaare küla	LEHT 1 / LEHTI 1 / MÕÕT 1:500
AMET	NIMI	ALLKIRI	KP.		
Vastutaja	T. Hion		18.01		
Teostaja	K. Kaljulaid		18.01		
Mõõdistaja	K. Kaljulaid		18.01	JOONIS: Asendiplaan	
TEL: 45 56 470 hadwest@hadwest.ee				Sassi, Hiiessaare_G.dwg	

TEENUSE OSUTAMISE
AKT NR 3719968396

TEENUSE TELLIJA

NIMI / ÄRINIMI	ISIKU- VÕI REGISTRIKOOD
HADWEST OÜ	10500844
ESINDAJA NIMI	ESINDAJA TELEFON
SVEN-ERIK KOBIN	5555 8564

OSUTATUD TEENUS

NIMETUS	
Võrgu asukohaandmete väljastamine	
TEENUSE OSUTAMISE KOHT	
Hiiessaare küla, Sassi kü (geo)	
MAKSUMUS	TEENUSE OSUTAMISE KUUPÄEV
15.00	04.01.2022
TEENUSE TEOSTAJA EES- JA PEREKONNANIMI	
Lii Roosipuu	

Teenuse osutaja:
Lii Roosipuu
Elektrilevi OÜ volitatud esindaja

Teenuse tellija:
SVEN-ERIK KOBIN

4.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolte kohustused

Planeerimisseaduse § 3 kohaselt kuuluvad planeeringu juurde lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajadusel nende järjekorra kohta. Planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine. Tegevuste järjekorda või sisu võib muuta kui see on mõistlik ja võimalik, ei ole detailplaneeringu põhilahendusega vastuolus ning on kõikide seotud osapooltega kooskõlastatud.

Planeeritud tegevuste elluviimisel ega valminud objektide kasutamisel ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Kahju tekkel peab kahju hüvitama kinnistu omanik, kes kahju põhjustas või kelle tellimusel kahju põhjustatud tegevus toimus.

4.1.1 Maakorraldustoimingud

Planeeritava kinnistu jagamiseks ning katastriüksuse moodustamiseks peab planeeringust huvitatid isik, kinnisasja omanik või seaduses sätestatud isik tellima vastavat tegevusluba omavalt maamõõtjalt katastrimõõdistamise. Maamõõtja vastutab tema teostatud mõõdistamise andmete õigsuse ja katastrimõõdistamise seaduslikkuse eest.

Osapoolte kohustused:

Planeeritud kinnistu jagamisel eraldiseisvateks katastriüksusteks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

Maakorraldustoimingute teostamise järgselt on võimalik notariaalse toiminguna jagada kinnistu ning soovi korral teostada võõrandamistoimingud.

4.1.2 Projekteerimine

Projekteerimistööde aluseks on käesolev detailplaneering. Vajadusel võib detailplaneeringu täpsustamiseks kohalik omavalitsus välja anda täiendavaid projekteerimistingimusi tagades, et planeeringu terviklahendus projekteerimistingimuste tulemusel ei muutu. Projekteerimistingimustega ei tohi muuta olemuslikku detailplaneeringu planeerimislahendust - täpsustamine eeldab, et üldiselt on kehtestatud planeeringu elluviimine võimalik ja osapooled seda endiselt soovivad.

Olulisemad projekteerimistööd:

- mahasõit, juurdepääsutee, parkimiskohad;
- hooned;
- tehnovõrgud ja -rajatised.

Kõik projekteerimistööd võib lahendada hoone ehitusprojekti ning selle eriosade koosseisus, või eraldiseisva projektiga.

Osapoolte kohustused:

Planeeritud projekteerimistööde teostamiseks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik, kinnisasja omanik või muu seaduses sätestatud isik. Tellija peab järgima, et töö teostaja täidaks tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid ning vajadusel täidaks nende tõendamise kohustust.

Tehnovõrgu ja -rajatise projekteerimisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi.

Omandisuhted:

Projekteerimistööde tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ja teostaja vaheline leping.

4.1.3 Ehitamine

Enne ehitustööde algust tuleb ehitamisest teavitada pädevat asutust (üldjuhul kohalik omavalitsus). Lennundusseaduse § 35² (3) 10) kohaselt tuleb lennuvälja kaitsevööndis toimuv ehitustegevus kooskõlastada Transpordiametiga.

Lähtuvalt projekteeritud ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib teatud ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada ehitusteatis.

Olulisemad ehitustööd:

- planeeritud Krunt 2 mahasõit Hiiessaare teelt ning krundisisene juurdepääsutee, sõidukite parkimiskohad ja manööverdamisalad krundi omaniku/elaniku ning külaliste jaoks;
- planeeritud kruntidele püstitatakse hooned;
- rajatakse krundisisesed tehnovõrgud ning krunte teenindavad tsentraalvõrgud.

Osapoolt kohustused:

Planeeritud ehitustööde teostamiseks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik, kinnisasja omanik või muu seaduses sätestatud isik. Tellija peab järgima, et töö teostaja täidaks tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid ning vajadusel täidaks nende tõendamise kohustust.

Tehnovõrgu ja -rajatise rajamisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi.

Omandisuhted:

Ehitustööde tulemuse valminud hoone ja krundisiseste rajatiste omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu üldjuhul kinnisasja omanik (v.a. näiteks olukord kui mitme kinnistu omanikud rajavad ühiselt tehnovõrke ja -rajatisi). Võrku ühendatud tehnovõrkude ja -rajatiste omanikuks kuni krundi liitumispunktini jääb üldjuhul tehnovõrgu kaudu teenust pakkuv ettevõte.

4.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed

Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ning seire aitavad kaasa planeeringulahenduse elluviimisele parimal võimalikul viisil. Planeeringuga määratud tegevused võivad avaldada mõningast mõju pinnasele, loodusressursside kasutamisele, elurikkusele, välisõhu kvaliteedile, jäätmemajandusele, energiakasutusele ning teistele loodus- ja elukeskkonna aspektidele, kuid need on lokaalsed, minimaalse mõjuga, paljud lühiajalised ning ei oma seetõttu arvestatavat mõju.

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad lokaalsed mõjud ning asjakohastel juhtudel nende seiremeetmed:

- planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Igakordne kinnistu omanik peab kasutama põhjavett säästlikult ning tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks. Meetmete tõhususe hindamiseks tuleks regulaarselt (kord aastas) tellida planeeritud puurkaevu vee keemilise seisundi analüüs;
- planeeritud biopuhasti tõhususe kontrolliks tuleb igakordsel kinnistu omanikul regulaarselt (kord aastas) tellida puhastist väljuvate heitvete keemilise seisundi analüüs;
- planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kogu vajaminev materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate materjalide ning vee kogustesse tuleks suhtuda säästvalt, nende mahte ei ole võimalik detailplaneeringu koostamise raames hinnata;
- kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jäätmete käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;
- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitamisega ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb ksutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).

Detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei näe ette majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid sellises mahus, mida oleks võimalik asjakohaselt hinnata.

Sassi detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise leping
nr 8-4.1/20

Kärdla *(digitaalallkirja andmise kuupäev)*

Hiiumaa Vallavalitsus (registrikood 77000424, aadress Keskväljak 5a, 92413 Kärdla linn, Hiiumaa vald, Hiiu maakond) (edaspidi *tellija*), keda esindab vallavanem Hergo Tasuja,

Kermo Paat (isikukood 39211111917, e-post kermop@hot.ee), (edaspidi *huvitatud isik*),

ja
AA Arhitektid OÜ (registrikood 11484739, aadress Telliskivi 60A, 10412 Tallinn), (edaspidi *töövõtja*), keda esindab juhatuse liige Margus Veskimeister,

edaspidi nimetatud eraldi ka *pool* ning koos ja ühiselt *pooled*,

sõlmisid, tuginedes Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022 otsusele nr 61 „Sassi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, detailplaneeringu koostamise ning finantseerimislepingu (edaspidi *leping***)** alljärgnevatel tingimustel.

1. Lepingu eesmärk ja ese

1.1. Lepingu eesmärgiks on määrata kindlaks **Hiiessaare külas asuva Sassi kinnistu** detailplaneeringu (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022 otsusega nr 61) (edaspidi *detailplaneering*) koostamisel ning detailplaneeringu koostamise rahastamisel tellija, huvitatud isiku ja töövõtja vaheline õigussuhe.
1.2. Lepinguga tellib tellija töövõtjalt detailplaneeringu koostamise (edaspidi ka *töö*), töövõtja kohustub töö tegema ja huvitatud isik kohustub maksma töövõtjale selle eest tasu.
1.3. Töö maht ja tööle kehtestatud nõuded on sätestatud lepingu dokumentides ja töö tegemist reguleerivates õigusaktides. Tööde hulka kuulub ka selliste ülesannete täitmine ja nende tööde tegemine või teenuste osutamine, mis ei ole lepingu dokumentides otseselt nimetatud, kuid mille tegemine on vajalik lepingus ettenähtud tulemuse saavutamiseks.
1.4. Detailplaneeringu alana mõistetakse Hiiessaare külas asuvat Sassi maaüksust, katastritunnus 63901:001:1441, pindala 5,09 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

2. Lepingu dokumendid

2.1. Termini „leping“ all mõistetakse lepingu tähenduses kõiki lepingu dokumente. Lepingu dokumendid koosnevad lepingust ja lepingu lisadest. Lepingu juurde kuuluvad lepingu sõlmimise ajal järgmised lisad:
2.1.1 Lisa 1 – Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022 otsus nr 61 „Sassi detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos selle lisade ja seletuskirjaga.

3. Detailplaneeringu koostamise rahastamine ja töö eest tasumine

3.1. Detailplaneeringu koostamise rahastamist finantseerib täies ulatuses huvitatud isik. Huvitatud isik kohustub tasuma kulud, mis on seotud detailplaneeringu koostamise ja

menetlemisega vastavalt huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahelisele kokkuleppele.
3.2. Tasu sisaldab kõiki töövõtja tehtud kulutusi töö tegemisel lepingu raames ja autoritasu.
3.3. Makse(d) tasutakse huvitatud isiku poolt detailplaneeringu koostaja arvelduskontole detailplaneeringu koostaja arve alusel.

4. Tellija kohustused ja õigused

4.1. Tellija on kohustatud:

4.1.1. andma töövõtjale üle tellija valduses olevad töö tegemiseks vajalikud andmed ja dokumendid;
4.1.2. edastama töövõtjale mistahes informatsiooni, mis tellija parima äranägemise kohaselt võib aidata kaasa tööde kiiremale ja optimaalsemale tegemisele;
4.1.3. teavitama töövõtjat viivitamatult asjaoludest, mis võivad takistada tööde nõuetekohast tegemist;
4.1.4. tegema koostööd kaasatavate asutuste ja organisatsioonidega, sh lähteandmete kogumine, informatsiooni vahetamine;
4.1.5. tegema planeerimisseaduses sätestatud menetlustoimingud;
4.1.6. arvestama töövõtja ja huvitatud isiku seaduslikke, mõistlikke ning põhjendatud ettepanekuid detailplaneeringu menetlemisel;
4.1.7. võtma vastu lepingu tingimustele ja õigusaktidele vastava töö.

4.2. Tellijal on õigus:

4.2.1. anda töövõtjale suuniseid ja teha põhjendatud ettepanekuid töö koostamiseks;
4.2.2. mittenõustumisel töövõtja tehtud tööga nõuda ekspertiisi teostamist. Ekspertiisi kulud kannab tellija. Kui tellitud ekspertiisi kohaselt oli töövõtja töö vastuolus kehtivate õigusaktide või hea tava ja praktikaga, on tellijal õigus ekspertiisi maksumus töövõtjalt sisse nõuda. Ekspertiisi teostamise ajaks võib tellija peatada töö koostamise;
4.2.3. nõuda töövõtjalt lepingujärgse töö vajalikul tasemel vormistamist ja tellijale üleandmist.

5. Töövõtja kohustused ja õigused

5.1. Töövõtja on kohustatud:

5.1.1. juhinduma töö tegemisel lepingust, kehtivatest projekteerimis- ja ehitusnormidest, heast projekteerimis- ja ehitustavast ning detailplaneeringu koostamist reguleerivatest sätetest;
5.1.2. kasutama töö tegemisel vajaliku ja piisava kvalifikatsiooniga tööjõudu, kelle haridus, oskused ja kogemused vastavad planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Tellijal on õigus nõuda alltöövõtjate või kaasatud spetsialistide väljavahetamist töövõtja kulul, kui nimetatud isikud teevad töid mittekohaselt;
5.1.3. hankima töö tegemiseks vajalikud avalikult kättesaadavad materjalid;
5.1.4. teatama tellijale ja huvitatud isikule koheselt kõigist asjaoludest, mis võivad ohustada töö tegemist lepingu kohaselt;
5.1.5. viima sisse tellija või tema poolt volitatud isiku poolt nõutavad muudatused ja parandused;

5.1.6. valmistama ette avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamise materjalid, sh kirjad, kutsed, teated jms ning tutvustama tööd avalikel aruteludel ning andma oma pädevuse piires selgitusi;
5.1.7. esitama tellijale ja huvitatud isikule kirjalikult oma seisukohad avalikel aruteludel ja avalikel väljapanekutel esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele ning nõustama vajadusel planeeringuvaidluste korral;
5.1.8. tagama, et dokumentatsioon võimaldab detailplaneeringut vastu võtta ja kehtestada. Juhul, kui detailplaneeringusse tehakse parandusettepanekuid või avastatakse puudusi, mis takistavad detailplaneeringut kehtestada, kohustub töövõtja sellised puudused kõrvaldama lühima võimaliku ajaga ning selliseid töid ei loeta lisatöödeks;
5.1.9. esitama enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse tegemist tellijale detailplaneeringu koos kõikide lisadega vähemalt 1 (ühes) eksemplaris eesti keeles paberkandjal ja 1 (ühes) eksemplaris identse informatsioonina digitaalsel kujul (pdf ja dwg formaadis ja vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50).

5.2. Töövõtjal on õigus:
5.2.1. saada tellijalt töö tegemiseks vajalikud andmed ja dokumendid;
5.2.2. saada huvitatult isikult töö eest tasu vastavalt lepingus sätestatud tingimustele;
5.2.3. nõuda huvitatult isikult lepinguga määratud maksetähtaegade rikkumise korral viivist 0,05% tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud kalendripäeva eest, kuid kokku mitte rohkem kui 20% viivitatud summast;
5.2.4. kasutada töö koostamiseks teisi isikuid/alltöövõtjaid, jäädes ise vastutavaks lepingu täitmise eest;
5.2.5. arvestades töövõtja erialaseid teadmisi ja kogemusi, teha tellijale põhjendatud ettepanekuid töö lahenduste osas.

6. Huvitatud isiku õigused ja kohustused

6.1. Huvitatud isik on kohustatud:

6.1.1. maksma töövõtjale tasu töö tegemise eest. Huvitatud isik kohustub kandma ka kõik muud detailplaneeringu koostamisega ja menetlemisega seotud vajalikud kulud, kaasa arvatud vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise kulud ning kohustub need nõudmisel hüvitama tellijale või töövõtjale;
6.1.2. tasuma töövõtjale töö eest vastavalt lepingu punktis 3.3. sätestatule;
6.1.3. maksma töövõtjale tema nõudel viivist tähtaegselt tasumata summadelt 0,05% iga viivitatud kalendripäeva eest, kuid kokku mitte rohkem kui 20% viivitatud summast;
6.1.4. sõlmima enne detailplaneeringu kehtestamist tellijaga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks kandmiseks.
6.1.5. Juhul, kui detailplaneeringut ei kehtestata, ei hüvitata huvitatud isikule lepingu alusel tasutud summasid ning huvitatud isik on kohustatud tasuma kõik lepingu alusel veel tasumata summad.

6.2. Huvitatud isikul on õigus:

6.2.1. teha tellijale ettepanekuid seoses detailplaneeringu koostamisega.

7. Autoriõigused

7.1. Autoriõigused kõigile töö raames loodud teostele lähevad tellijale üle jooksvalt, st kohe pärast iga autoriõiguse mõistes teose mõistele vastava töö osa valmimist, ilma et oleks vajalik vastava töö osa tellijale üleandmine või esitamine. Autoriõigused lähevad üle seadusega lubatud maksimaalses ulatuses. Tasu autoriõiguste eest on hõlmatud töö eest lepingujärgselt makstava tasuga. Samaaegselt autoriõiguste üleminekuga tellijale saab töövõtja automaatselt lihtlitsentsi vastavate teoste kasutamiseks ulatuses, mis on vajalik lepingu edasiseks täitmiseks, sh õiguse vastavate teoste muutmiseks ja reprodutseerimiseks. Töövõtja võib vastavat litsentsi all-litsentsida ainult tema poolt lepingu täitmisel kasutatavatele isikutele ja ainult ulatuses, mis on vajalik lepingu täitmiseks. Autoriõiguste üleminek jääb kehtima ka juhul, kui leping lõppeb mis tahes põhjusel ennetähtaegselt ja/või ilma töö lõpliku üleandmiseta.

7.2. Koos varaliste õiguste eelsätestatud üleminekuga annab töövõtja tellijale jooksvalt ka seadusega lubatud maksimaalse ulatusega tähtajatu ainulitsentsi töö raames loodavatele teostele laienevate isiklike õiguste kasutamiseks territoriaalsete ja ajaliste piiranguteta koos all-litsentside andmise õigusega ning loobub tellija suhtes igasugusest õigusest nõuda vastavate teoste kasutamise lõpetamist. Eelsätestatud litsentsi ja õigusest loobumise tasu on hõlmatud töö eest lepingujärgselt makstava tasuga. Töövõtjal ei ole õigust käesolevas punktis autori isiklike õiguste kasutamiseks tähtajatult sõlmitud litsentsilepingut korraliselt üles öelda.

7.3. Töövõtja kohustub tagama, et töö, töö teostamine ega töö kasutamine ei riku kolmandate isikute õigusi, sh autoriõigusi.

7.4. Juhul, kui töö, töö teostamine või töö kasutamine rikub kolmandate isikute õigusi, vastutab rikkumise eest töövõtja. Töövõtja kohustub hüvitama kolmandatele isikutele tekitatud kahju ning rahuldama tellija eest kolmandate isikute poolt tellija vastu esitatud kahju hüvitamise nõuded.

7.5. Kogu töö käigus loodud ja tekkinud teave ja lahendused, mis ei vasta autoriõiguslikule teose mõistele, on samuti tellija omand alates vastava teabe või lahenduse loomisest või tekkimisest. Tasu teabe ja lahenduste eest on hõlmatud töö eest makstava tasuga.

8. Lepingu eseme üleandmine-vastuvõtmine, riisiko ja omandiõiguse üleminek

8.1. Töövõtja kooskõlastab valminud töö tellijaga ja huvitatud isikuga ning annab töö tellijale üle ja tellija võtab töö vastu üleandmise-vastuvõtmise aktide alusel. Tellija esindaja kontrollib enne vastuvõtmist, et töö vastab lepingu tingimustele. Kui töö on kooskõlas lepingu tingimustega, allkirjastavad töö või selle osa üleandmise-vastuvõtmise akti tellija ja töövõtja esindajad, kes on nimetatud lepingu punktides 11.1. ja 11.2. Juhul kui tellija esindaja keeldub valminud tööd vastu võtmast, kohustub töövõtja andma tellijale mõistliku lisaaja töö vastuvõtmiseks. Kui tellija esindaja ei võta ka lisaaja jooksul tööd vastu, loetakse töö tellija poolt vastuvõetuks.

8.2. Juhul kui töö üleandmisel-vastuvõtmisel avastatakse puudused (ebakvaliteetsus jms mittevastavus lepingutingimustele), fikseerib tellija esindaja puudused aktis, näidates selles ühtlasi mõistliku aja, et puudused kõrvaldada. Töövõtja tehtud tööd ei võeta vastu ega anta üle enne, kui töövõtja on töös esinenud puudused nõuete järgi ja ettenähtud tähtajaks kõrvaldanud.

8.3. Töös esinevad puudused kõrvaldab töövõtja oma kulu ja vahenditega.

9. Lepingu tähtaeg, muutmine ja lõpetamine

9.1. Leping jõustub allakirjutamise momendist ja lõpeb poolte vaheliste lepinguliste kohustuste täieliku täitmise korral, poolte kokkuleppel, lepingus ja õigusaktides ettenähtud alustel.

9.2. Muudatused ja täiendused käesolevale lepingule kehtivad üksnes siis, kui need on vormistatud kirjalikult ja alla kirjutatud poolte esindajate poolt.
9.3. Tellija võib lepingu üles öelda juhul, kui esineb mõni planeerimisseaduse § 129 lg-s 1 sätestatud asjaolu ja tellija otsustab detailplaneeringu koostamise lõpetada.
9.4. Tellija ja töövõtja võivad lepingust taganeda võlaõigusseaduses ette nähtud alustel ja korras.
9.5. Huvitatud isik võib lepingust taganeda ainult koos tellijaga ühiselt.

10. Kontaktisikud

10.1. Tellija kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Mai Julge; mai.julge@hiiumaa.ee; 463 6845
10.2. Töövõtja kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Margus Vanameister; info@aaarhitektid.ee; 5621 4955
10.3. Huvitatud isiku kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Kermo Paat; kermop@hot.ee; 5902 8510

11. Lõppsätted

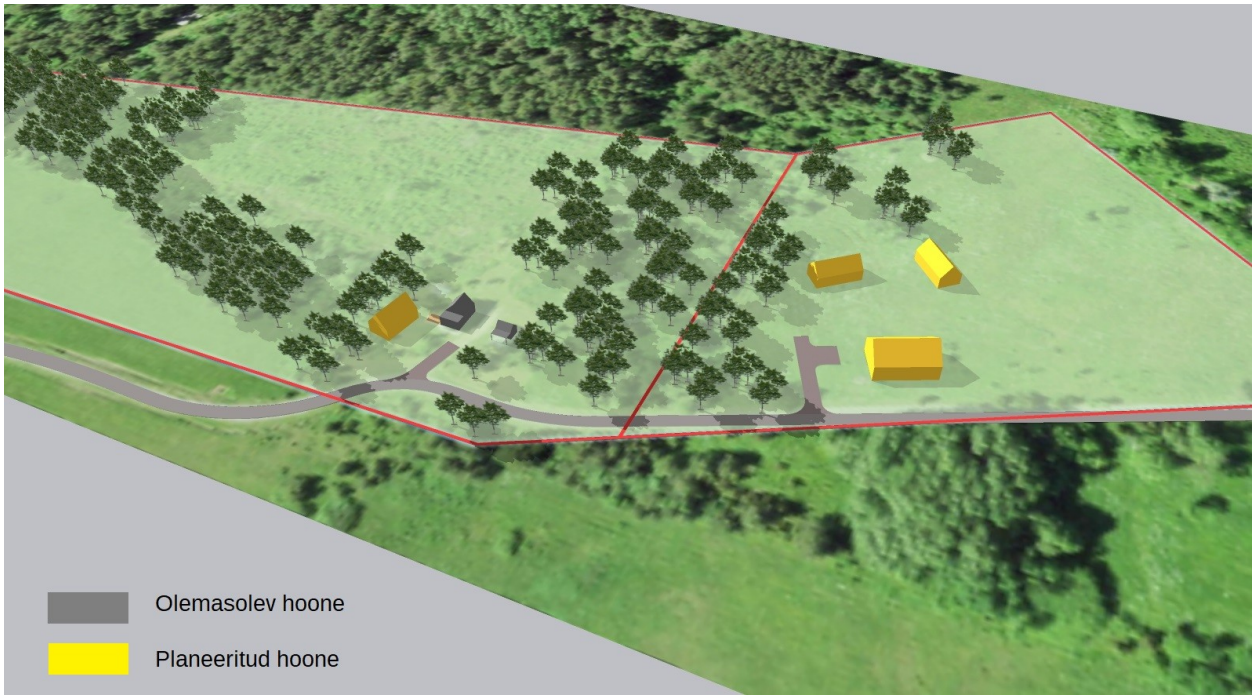
11.1. Lepingus reguleerimata küsimused lahendatakse vaidluse korral läbirääkimiste teel ja kui kokkulepet ei õnnestu saavutada, siis lahendatakse vaidlus kohtus.
11.2. Käesolev leping on allkirjastatud digitaalselt.

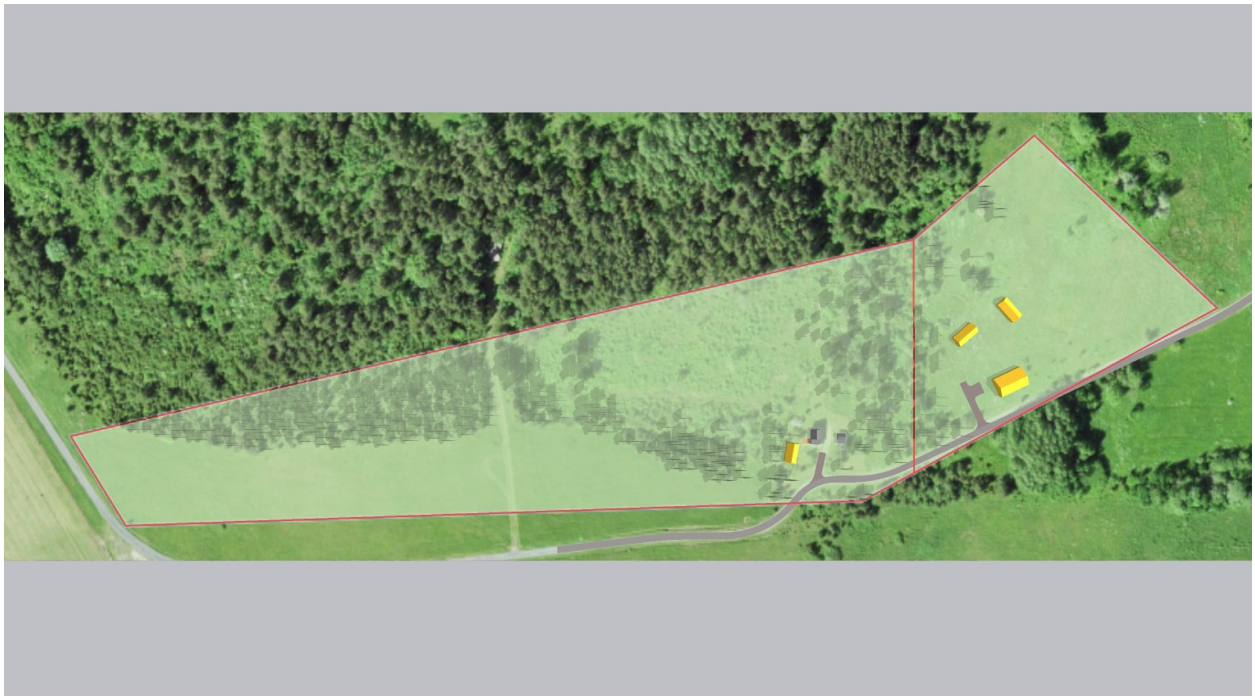
Poolte allkirjad:

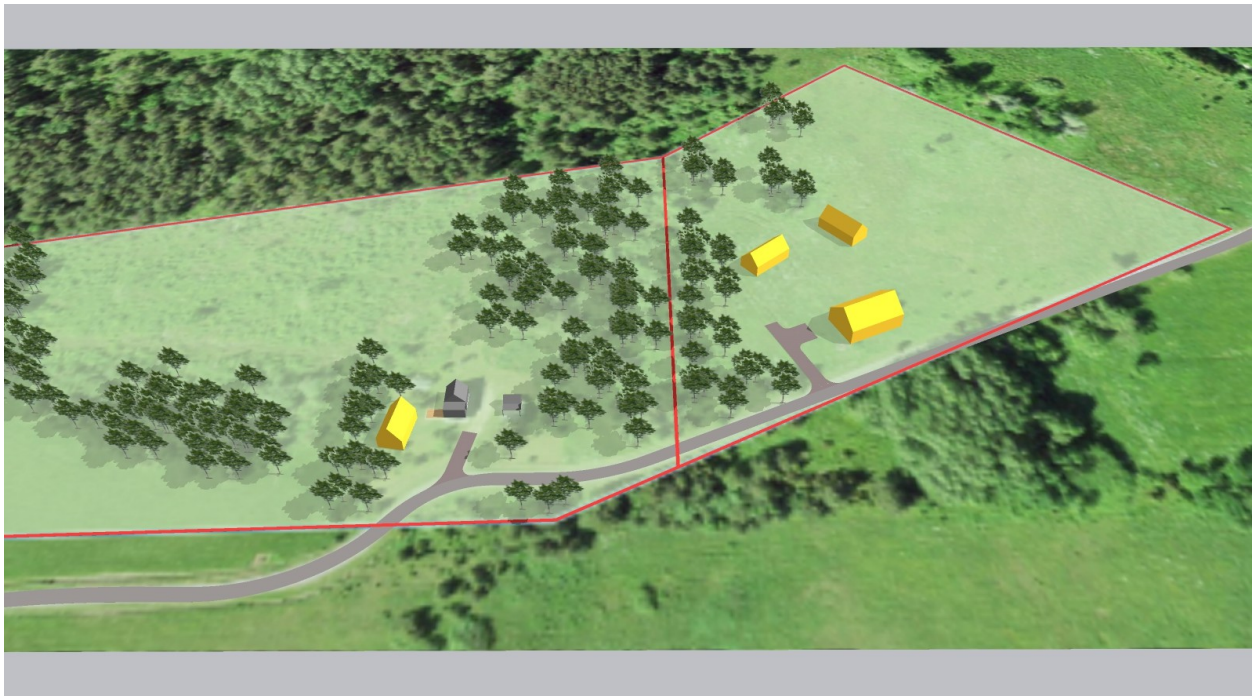
Tellija	**Huvitatud isik**	**Töövõtja**
Hiiumaa Vallavalitsus	Kermo Paat	AA Arhitektid OÜ
Keskväljak 5a	Sassi	Telliskivi 60A
Kärdla	Hiiessaare küla	Tallinn
registrikood 77000424	Hiiumaa vald	registrikood 11484739
(allkirjastatud digitaalselt)	*(allkirjastatud digitaalselt)*	*(allkirjastatud digitaalselt)*
Hergo Tasuja	Kermo Paat	Margus Vanameister

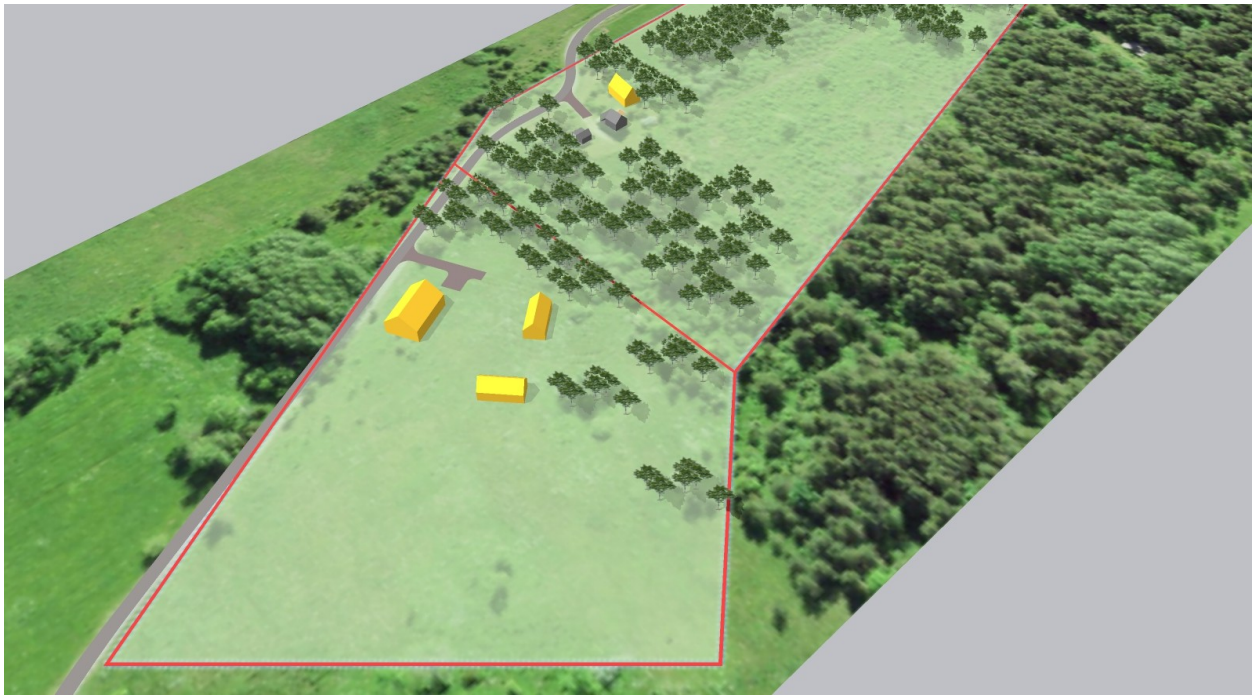
6.1. Ruumilised illustratsioonid

Planeerimisseaduse § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.













Hiiumaa Vallavolikogu 18.08.2022
otsuse nr 61
Lisa 1

Hiiessaare külas asuva Sassi kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

1.1 Sassi kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks (esitatud 15.05.2022);
1.2 Hiiu maakonnaplaneering;
1.3 Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering
1.4 Keskkonnaameti 13.06.2022 kiri nr 6-2/22/11044-3
1.5 Transpordiameti 11.07.2022 kiri nr 7.2-3/22/12354-3

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Hiiessaare külas asuvat Sassi kinnistut (vt joonis 1).
Planeeringuala andmed:

Katastritunnus:	63901:001:1441
Planeeritava katastriüksuse suurus	5,09 ha
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa
Kinnistusraamatu registriosa nr	324833
Hooned	saun-suvila (EHR kood 120008465) abihooned
Lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud	Leemendi ja Väike-Laheääre, Männiku, Hiie

Joonis 1 Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot)



Sassi kinnistute detailplaneeringuala

Planeeringualale on juurdepääs kohalikult teelt (6390027 Hiiessaare tee).
Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel lennuvälja kaitsevöönd, III kategooria kaitsealused taimeliigid, elektrimaakaabelliin (MKL97810873), uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), ranna või kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd, looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd (Hiiessaare Silmakivi KLO4000932).

Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu järgi asub Sassi katastriüksus osaliselt detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaal 50%/puhke- ja virgestusmaal 50%, osaliselt kaitsehaljastuse maal. Üldplaneeringu järgi asub Sassi kinnistu idapoolne osa ranna ehituskeeluvööndist väljaspool. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Hiiessaare-Kukka II klassi väärtuslikul maastikul.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vähendada Sassi kinnistul ranna ehituskeeluvööndi ulatust, jagada Sassi kinnistu kaheks elamumaa krundiks, määrata kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad elamu ja abihoonete rajamiseks, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Katastriüksuse kaheks elamukrundiks jagamisel arvestada üldplaneeringus kehtestatud minimaalse krundi suuruse (1,0 ha) nõuet.

4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse planeeringualal hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega, Keskkonnaameti ja Transpordiameti soovitustega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

4.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitiste suurim lubatud kõrgus 9,0 m
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest
- tulenevalt kinnistu asukohast Kärdla lennujaama lähiümbruses, ei ole ehitustegevuse käigus lubatud kasutada kõrgtehnikat (kraanad jm)
- arvestada lennutegevusest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooniga.

Suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.4 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääsud kruntidele lahendada kohalikul teelt (6390027 Hiiessaare tee). Krundile planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv.

4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ja hoonestust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.6 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldatakse üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhise tehnorajatise planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse Sassi kinnistul lokaalselt arvestades Keskkonnaameti kirjas toodud nõudeid. Maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

4.7 Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonna reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadus ja nende ulatus.

4.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.11 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Pühalepa Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla PlanS § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeerija), kes on suuteline täitma PlanS § 4 lg-s 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:
Ajakava koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses üldplaneeringu koostamisele esitatavatest nõuetest. Ajakava on esialgne ja sellesse võib töö käigus tulla muudatusi.

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu koostamise algatamine ja töövõtulepingu sõlmimine	august 2022
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	september 2022-veebruar 2023
Detailplaneeringu eskiisi esitamine osavalla valitsusele ülevaatamiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks ning vajalike paranduste sisseviimiseks	märts-aprill 2023 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)
Detailplaneeringu koostamine	mai-juuni 2023
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	juuli-august 2023
Detailplaneeringu vastuvõtmine	september 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	oktoober-november 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse.	detsember 2023
Riigihalduse ministri poolne detailplaneeringu heakskiitmine	jaanuar-veebruar 2024
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid.	märts 2024

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3 Täiendavad uuringud

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:
- Rahandusministeerium
- Keskkonnaamet
- Transpordiamet
- Päästeameti Lääne Päästekeskus
- Elektrilevi OÜ

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa@hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Keskkonnaameti, Päästeameti, Transpordiameti ja tehnovõrkude valdajatega.

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab riigihalduse minister.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavolikogule vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

5.7 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Volikogu poolt tuleb esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:
Mai Julge
maaspetsialist
mai.julge@hiiumaa.ee

TEHNILISED TINGIMUSED 410781

elektrilevi
Püsime ühenduses

TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi Kuusk, Arno			Isiku- või registrikood 38208210236
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Metsa tn, 35a	Sihtnumber 92413	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 526 7075	e-post arnokuusk@gmail.com	
Kontaktisik	Nimi		
	Telefon	e-post	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Sassi Hiiesaare küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 63901:001:1441	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 25 A

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

TEHNILISED TINGIMUSED 410781

KLIENDI TEGEVUSED

1. Olemasoleva alajaama Hiiesaare:(Hiiu) maakaabli fiidri F1 baasil näha ette uuele objektidele toide 0,4 kV maakaabelliinina. Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp planeerida tarbija krundi piirile, teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad. Sassi kinnistu olemasolev liitumispunkt asub liitumiskilbis 57855LK.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
5. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Enefit Connecti piirkonna elektrivõrgu inseneri poole (Kardo Link, tel. 5884 4354, Kardo.link@enefit.ee).
7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine
8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi: Kardo Link Elektrilevi OÜ volitatud esindaja 5884 4354 | Kardo.Link@enefit.ee	**Koostatud:** 26.05.2022 **Kehtib kuni:** 26.05.2024

HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla 07. juuni 2022 nr 348

Eratee avalikuks kasutamiseks määramise menetluse algatamine ja isikliku kasutusõiguse seadmise tingimuste määramine (Sassi)

Hiiumaa Vallavolikogu 15.04.2021 määruse nr 123 „Erateede avalikuks kasutamiseks määramise kord" § 4 lg 1, lg 2 p 2, asjaõigusseaduse § 64[1], § 225 lg 1 alusel ning arvestades kinnisasja omaniku nõusolekut

1. Algatada Hiiumaa vallas Hiiessaare külas Sassi kinnisasjal (registriosa number 324833, edaspidi *kinnisasi*) asuva eratee avalikuks kasutamiseks määramise menetlus.

2. Seada Hiiumaa valla (edaspidi *õigustatud isik*) kasuks isiklik kasutusõigus kinnisasjale avaliku kasutamise tagamiseks järgmiste tingimustega:

2.1. isikliku kasutusõiguse ala (lisa):
2.1.1. Sassi katastriüksus (katastritunnus 63901:001:1441, pindala 5,09 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
2.1.2. isikliku kasutusõiguse sisuks on korraldusele lisatud plaanil näidatud maa-ala Hiiessaare tee (teeregistri number 6390027) avalikes huvides kasutusõigus;
2.1.3. isikliku kasutusõiguse ala pindala on 1062 m², tee pikkus 177 m, teemaa laius 6 m.

2.2. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest arvates.

2.3. Õigustatud isik isikliku kasutusõiguse eest kinnisasja omanikule tasu ei maksa.

2.4. Õigustatud isikul on õigus kasutada isikliku kasutusõiguse alal asuvat Hiiessaare tee osa piiramatu arv kordi avalikult kasutatava teena, st et isikliku kasutusõigusega Hiiessaare tee osal võivad liigelda kõik isikud piiramatu arv kordi.

2.5. Õigustatud isik kohustub:
2.5.1 kasutama isikliku kasutusõiguse ala heaperemehelikult ja vastavalt selle otstarbele;
2.5.2. kandma isikliku kasutusõiguse ala korrashoiu ja säilitamisega seotud kulud.

2.6. Kinnisasja omanik kohustub:
2.6.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab isikliku kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;

2.6.2. kinnisasja koormamisel piiratud asjaõigusega teavitama isikuid, kelle kasuks kinnisasi koormatakse, käesolevas korralduses nimetatud isiklikust kasutusõigusest;
2.6.3. kinnisasja võõrandamisel andma isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslikest kokkulepetest tulenevad õigused ja kohustused üle kinnisasja omandajale.

2.7. Isikliku kasutusõiguse ala valdus loetakse Hiiumaa vallale üle antuks isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest arvates.

2.8. Maamaksuseaduse § 4 lg 1 punkti 7 kohaselt on isikliku kasutusõiguse ala kui avalikult kasutatav tee maamaksu vaba.

2.9. Isiklik kasutusõigus kantakse kinnistusraamatusse.

2.10. Isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notari tasu ja riigilõiv) tasub Hiiumaa Vallavalitsus.

3. Volitada isikliku kasutusõiguse lepingut sõlmima Pühalepa osavalla vanem Liili Eller.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.

Hergo Tasuja
vallavanem

Annika Grauberg
vallasekretär

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Eratee avalikuks kasutamiseks
määramise menetluse algatamine ja
isikliku kasutusõiguse seadmise tingimuste
määramine (Sassi)“ juurde

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse eratee avalikuks kasutamiseks määramise menetlus ja määratakse isikliku kasutusõiguse seadmise tingimused Hiiumaa valla kasuks Sassi kinnistul asuvale Hiiessaare teele.

Hiiumaa Vallavolikogu 15.04.2021 määruse nr 123 „Erateede avalikuks kasutamiseks määramise kord“ § 4 lg 1 sätestab, et eratee avalikuks kasutuseks määramise menetluse algatab Hiiumaa Vallavalitsus omal initsiatiivil või huvitatud isiku taotluse põhjal. Sama paragrahvi lg 2 p 2 kohaselt võib eratee avalikuks kasutuseks määramine toimuda kokkuleppel teealuse maa kinnisasja omanikuga, kusjuures sõlmitakse notariaalne piiratud asjaõiguse leping, mille kohane märge kantakse kinnistusraamatusse ja see kehtib kinnisasja igakordse omaniku suhtes.

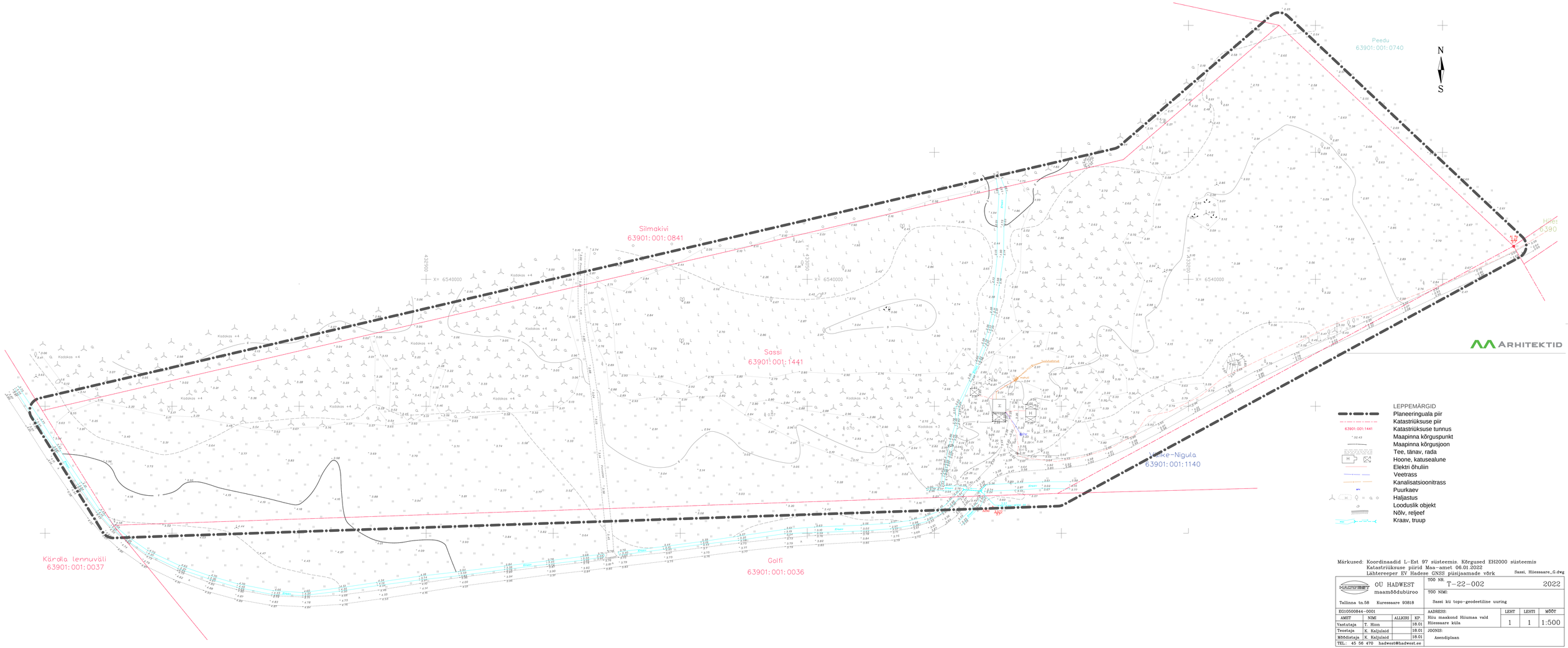
Sassi kinnistut läbib Hiiessaare tee ja see teelõik ei ole hetkel avalikus kasutuses. Sassi kinnistu omanik on andnud nõusoleku oma kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmiseks Hiiumaa valla kasuks Hiiessaare teest 177 m ulatuses.

Hiiumaa Vallavalitsuse 07.06.2022
korralduse nr 348
Lisa

KOORMATAVA ALA PLAAN
Sassi (63901:001:1441)



koormatav Hiiessaare tee pindala 1062 m², pikkus 177 m, laius 6 m



ARHITEKTID

LEPPEMÄRGID
- Planeeringuala piir
- Katastriüksuse piir
- 63901:001:1441 Katastriüksuse tunnus
- Maapinna kõrgus punkt
- Maapinna kõrgusjoon
- Tee, tänav, rada
- Hoone, katusealune
- Elektri õhuliin
- Veetrass
- Kanalisatsioonitrass
- Puurkaev
- Haljastus
- Looduslik objekt
- Nõlv, reljeef
- Kraav, truup

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

Sassi_Hiiessaare_G.dwg

OÜ HADWEST maamõõdubüroo Tallinna tn.58 Kuressaare 93818				TÖÖ NR. T-22-002 2022 TÖÖ NIMI: Sassi küla topo-geodeetiline uuring	
EG10500844-0001				ADRESS:	LEHT / LEHTI / MÕÕT
AMET	NIMI	ALLKIRI	KP.	Hiiu maakond Hiiumaa vald Hiiessaare küla	1 / 1 / 1:500
Vastutaja	T. Hion		18.01		
Teostaja	K. Kaljulaid		18.01	JOONIS:	
Mõõdistaja	K. Kaljulaid		18.01	Asendiplaan	
TEL: 45 56 470 hadwest@hadwest.ee					

Hiiessaare küla Sassi kinnistu detailplaneering
Töö nr. DP21-01

Joonis: Tugiplaan
Esituskuju mõõtkava: M 1:500
Koostamise aeg: Veebruar 2023

Väljatrüki fail: MLSW_Hiiessaare_Sassi_Tugiplaan.dwg
Väljatrüki formaat: 1250.00 x 594.00 MM