

Töö nr DP84-24

Planeeringualal paiknevad kinnismälestised:

Tahkuna tule torn, reg nr 23481

Tahkuna tule torni kütuseladu, reg nr 23483

Tahkuna tule torni masinahoone, reg nr 23486



Tahkuna tule torni lähiala, 2020.

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

TAHKUNA TULETORNI LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringuala: Tahkuna küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond

Planeeringu koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Planeeringust huvitatud isik: Hiiumaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamise aeg: Juuni 2024

Väljatrükk: 20.03.2025

Koppe OÜ
Reg. nr. 12092591
veiko.arhitekt@gmail.com

Kodasoo küla
Kuusalu vald
Tel. 51 47540

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed.....	5
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	7
2.1. Planeeringuala.....	7
2.1.1 Asukoht.....	7
2.1.2 Maakasutus.....	8
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	11
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	12
2.1.5 Kitsendused.....	12
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	14
2.2.1 Asukoht.....	14
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....	15
2.2.3 Maakasutus.....	15
2.2.4 Hooned ja rajatised.....	15
2.2.5 Tehnovarustus.....	15
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	17
3.1. Maakonnaplaneering.....	17
3.2. Üldplaneering.....	19
3.3. Detailplaneeringud.....	21
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	22
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	23
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	23
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	23
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	24
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	24
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa- alal.....	25
4.3.3 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind.....	25
4.3.4 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus.....	26
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	27
4.4.1 Elektrivarustus.....	27
4.4.2 Veevarustus.....	27
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....	28
4.4.4 Juurdepääsuteed.....	28
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	29
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	29
4.5.2 Energiakasutus.....	31
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	31
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	31
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	32

4.6.1 Materjalivalik.....	32
4.6.2 Hooned.....	32
4.6.3 Piirded, väikevormid.....	33
4.7. Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine.....	33
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	35
4.9. Kuja määramine.....	36
4.10. Avaliku juurdepääsu tagamine.....	36
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	36
4.12. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	37
4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	38
4.14. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	38
4.15. Muinsuskaitse.....	39

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugi plaan	40
Joonis 1.2. Põhijoonis	41

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Maa-ameti 06.12.2023 seisukoht 6-3/23/17053-2	42
Lisa 1.2. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 07.12.2023 arvamus 14-3/3559-1 ...	43
Lisa 1.3. Transpordiameti 15.12.2023 seisukoht 7.2-4/23/24387-2	47
Lisa 1.4. Muinsuskaitseameti 18.12.2023 seisukoht 5.1-17.5/2215-1	51
Lisa 1.5. Keskkonnaameti 27.12.2023 seisukoht 6-5/23/23784-2	52
Lisa 1.4. Hiiumaa Vallavolikogu 18.04.2024 otsus nr 188	55
Lisa 1.5. Hiiumaa Vallavolikogu 18.04.2024 otsuse nr 188 lisa 1 (lähteseisukohad)	57
Lisa 1.6. Hiiumaa Vallavolikogu 18.04.2024 otsuse nr 188 lisa 2 (KSH eelhinnang)	63
Lisa 1.7. Maa-ameti 18.10.2024 arvamus nr 6-3/23/17053-5	74
Lisa 1.8. Päästeamet 01.11.2024 ettepanek nr 7.2-3.4/2507-3	75
Lisa 1.9. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 08.11.2024 arvamus nr 14-3/2174-1	76
Lisa 1.10. Keskkonnaameti 26.11.2024 arvamus nr 6-2/24/20894-2	79
Lisa 1.11. Viktori kinnistu omanike arvamus 26.11.2024	82
Lisa 1.12. Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu 17.12.2024 osalejad	85
Lisa 1.13. Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu 17.12.2024 protokoll	86
Lisa 1.14. Päästeamet 06.02.2025 kiri nr 7.2-3.4/536-1	88
Lisa 1.15. Transpordiameti 12.02.2025 kiri nr 7.2-1/25/24387-7	89
Lisa 1.16. Keskkonnaameti 13.02.2025 arvamus nr 6-2/24/20894-5	92
Lisa 1.17. Muinsuskaitseameti 26.02.2025 kiri nr 5-10/306-1	94
Lisa 1.18. Päästeameti 28.02.2025 kooskõlastus nr 7.2-3.4/536-3	97

2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia topo-geodeetiline uuring, töö nr AP24_077-1	98
--	----

3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolte kohustused	99
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	101

4. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 4.1. Ruumilised illustratsioonid	102
---	-----

1. Detailplaneeringu üldandmed

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

Tahkuna tule torn on kogu Hiiu maakonna üks külastatuid turismiobjekte. Tahkuna tule torni lähiala detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on tule torni külastajatele suunatud teenuste, vaba aja veetmise ning sündmuste läbiviimise parendamiseks rajada planeeringualale vee- ja kanalisatsioonisüsteemid ning avaliku kasutusega juurdepääsud.

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

Alates detailplaneeringu vastuvõtmisest menetletakse detailplaneeringut üldplaneeringu kohase planeeringuna, planeeringuala ulatust on suurendatud Tahkuna majaka tee maaüksuse põhjaossa ulatuva osaga ning on loobunud krundi piiride muutmisest, mis oli algatamisel üheks planeeringu koostamise eesmärgiks.

Tahkuna tule torni lähiala detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala: Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Tahkuna küla
Tahkuna tule torni maaüksus (*kinnistu nr 1263133, katastritunnus 39201:004:3000*),
Puhkeala maaüksus (*kinnistu nr 12089550, katastritunnus 20501:001:0051*),
Mälestusmärgi tee maaüksus (*kinnistu nr 14138050, katastritunnus 20501:001:1523*),
12113 Tahkuna majaka tee maaüksus (*kinnistu nr 10709350, katastritunnus 39201:004:4852*)

Detailplaneeringu koostamise alus: Hiiumaa Vallavolikogu 18. aprill 2024 otsus nr 188 „Tahkuna tule torni lähiala

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

detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine"²

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid: Planeeringu koostamise eesmärgiks on tule torni teenindamiseks ja eksponeerimiseks vajalike ehitiste ja tehno rajatiste- ning trasside võimalike asukohtade määramine, maaüksuste sihtotstarvete määramine, haljastuse põhimõtete määramine, arhitektuursete tingimused määramine ning servituutide vajaduse määramine.

Planeeringu koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

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

Planeeringu koostamise aeg: Juuni 2024

Alusmaterjalid: Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Tahkuna küla Tahkuna tule torni maa-ala plaan tehno võrkudega (10.06.2024, AP Geodeesia OÜ töö nr AP24_077).

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

- Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+³
- Muinsuskaitse seadus⁴
- Tuleohutuse seadus⁵
- Ehitusseadustik⁶
- Looduskaitse seadus⁷
- Jäätmeseadus⁸
- Veeseadus⁹
- Ruumandmete seadus¹⁰.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Planeerimisseaduse § 3 kohase planeeringualana käsitleb detailplaneering Tahkuna küla Tahkuna tuleorni, Puhkeala, Mälestusmärgi tee ning 12113 Tahkuna majaka tee maaüksusi, mille kogupindala on 20 953¹¹ m².

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

2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Planeeringuala paikneb Tahkuna küla põhjatipus.



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

Planeeritavate maaüksustega piirneb eraomandis Viktori kinnistu kaks lahustükki (katastritunnused 20501:001:1524 ja 20501:001:1522).

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

¹¹ 12113 Tahkuna majaka tee maaüksuse kogupindala on 93070,0 m², millest planeeringuala koosseisu on arvestatud maaüksuse põhjaosa ca 2455 m² ulatuses

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



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

2.1.2 Maakasutus

Tahkuna tule torn on Hiiumaa maakonna üks külastatavaimaid turismiobjekte, mida 2023. aastal külastas 9724 piletistajat¹². Tahkuna tule torn on kõrgeim Eesti neljast malmtule tornist, millel on säilinud algupärane välisilme ja algsed detailid. Tule torni külastamise ning tule torniga seotud teenuste pakkumiseks kasutatakse valdavalt tule torni õueala, kus paiknevad tule torn ning seda teenindavad ajutised hooned, mis on ümbritsetud kõrge

¹² <https://www.transpordiamet.ee/uudised/tule-torne-kulastas-eelmisel-aastal-84-025-inimest>

puitaiaga. Tuletorni külastajate juurdepääsuks kasutatakse Mälestusmärgi teed. Tuletorni õuealast väljapoole jääb parvlaeval „Estonia” hukkunud laste mäletusmärk¹³.

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

Kõlvikuliselt¹⁴ on planeeritaval kinnistul suurima osakaaluga muu maa, mis moodustab pea poole kogu planeeringuala kõlvikutest, ülejäänud planeeringuala osa jaguneb loodusliku rohumaa, õuema ja ning metsamaa vahel.



Joonis 3: Planeeringuala kõlvikukaart

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

Riikliku maakatastri andmed planeeringualasse jäävate maaüksuste osas:

Tabel 1: Planeeringualas paiknevate katastriüksuste andmed

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

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

¹³ <https://www.hiiumaakodulugu.ee/malestusmargid-1/estonia-katastroofis-hukkunud-laste-m%C3%A4lestusm%C3%A4rk-tahkunas>

¹⁴ Kõlvik - ühetaolise majandusliku sihtotstarbe ja/või loodusliku seisundiga katastriüksuse osa, mida ei piiritleta piirimärkidega. Kõlvikud jagunevad: haritav maa, metsamaa, looduslik rohumaa, õuema ja muu maa.

Katastriüksuse registreerimise aeg	11.11.1999
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Pindala	4775 m ²
Sh looduslik rohumaa	1907 m ²
Sh õuemaa	986 m ²
Sh muu maa	1882 m ²
Kinnistu nr	1263133
Omandivorm	Riigiomand

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

Maakond	Hiiumaa maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Tahkuna küla
Lähiaadress	Mälestusmärgi tee
Katastriüksuse tunnus	20501:001:1523
Katastriüksuse registreerimise aeg	31.03.2022
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Pindala	1995 m ²
Sh looduslik rohumaa	823 m ²
Sh metsamaa	232 m ²
Sh muu maa	940 m ²

Kinnistu nr	14138050
Omandivorm	Munitsipaalomand

Maakond	Hiiumaa maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Tahkuna küla
Lähiaadress	12113 Tahkuna majaka tee
Katastriüksuse tunnus	39201:004:4852
Katastriüksuse registreerimise aeg	25.09.2000
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Pindala	93070,0 m ²
Sh looduslik rohumaa	2079,0 m ²
Sh metsamaa	52063,0 m ²
Sh muu maa	38677,0 m ²
Kinnistu nr	10709350
Omandivorm	Riigiomand

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Riikliku ehitisregistri¹⁵ andmetel paiknevad Tahkuna tule torni maaüksusel ehitised:

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

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

Tahkuna tule torni¹⁶ ehitamist alustati 1873. aastal ning see on monteeritud nn Gordoni süsteemi malmosadest. Jalamist 43 m kõrgune tule torn on hästi säilinud ning seisab oma algsel kujul - ainukesed tõsisemad kahjustused on tabanud prisma klaase, mis said kannatada Esimese maailmasõja ajal püssikuulide all ja mis asendati 1920. aastal

¹⁵ Ehitisregister - <http://www.ehr.ee/>

¹⁶ Tahkuna tule torn – riiklik nägivatsioonimärk nr 645: <https://nma.vta.ee/aton/2806>

Inglismaalt tellitud optiliste läätsedega. Tule torni tipus olev tuli põleb aastaringself pimedal ajal ning tule nähtavuskaugus on 12 meetrit.

Puhkeala maaüksusel paikneb parvlaeval „Estonia“ hukkunud laste mälestusmärk, tule torni plankaid taga hoone vundament.

Mälestusmärgi tee maaüksusel on kruuskattega juurdepääsutee, ELA fiiberoptiline sidekaabel ning maaüksuse lõunaosa läbib elektri maakaabel, kuid neid ehitisi ei ole riiklikus ehitisregistris registreeritud.

Tahkuna majaka tee maaüksust läbib ELA fiiberoptiline sidekaabel.

Planeeringualale jääb riikliku tihendusvõrgu märk Tahkuna_nina01 nr 62-512-4501 (GPA ID 94600).

Vee- ja kanalisatsiooniehitisi planeeringualal ei paikne.

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

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

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

Planeeringuala ja lähipiirkonna põhjavesi on keskmiselt kaitstud.

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

- 10 m laiune kallarada;
- 20 m laiune veekaitsevöönd;
- 200 m laiune ranna ehituskeeluvöönd;
- 200 m laiune ranna piiranguvöönd.

2.1.5 Kitsendused

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringuala kinnistutel kehtivate kitsendustega:

Tabel 2: Tahkuna tule torni maaüksusel kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Kitsenduse arvestuse päritolu	Pindala
Ranna ehituskeeluvöönd	Ranna ehituskeeluvöönd	20240204214	ETAK - rannajoon	4766,07 m ²

Ranna piiranguvöönd	Ranna piiranguvöönd	20240204213	ETAK - rannajoon	4766,07 m ²
Veekogu kallasarada	Veekogu kallasarada	20240204211	ETAK - rannajoon	1435,17 m ²
Ranna veekaitsevöönd	Ranna veekaitsevöönd	20240204212	ETAK - rannajoon	2718,55 m ²
Sideehitise kaitsevöönd	ELA117	ELA117	Eesti Lairiba Arenduse SA	91,63 m ²
Navigatsiooni-märgi kaitsevöönd	Tahkuna tuleorn	PM645	Transpordiamet	3728,16 m ²
Kinnismälestis	Tahkuna tuleorn	23481	Kultuurimälestiste register – Muinsuskaitseamet	Kaitsevöönd 50 m rajatise välisperimeetrist
Kinnismälestis	Tahkuna tuleorni masinahoone	23486	Kultuurimälestiste register – Muinsuskaitseamet	Kaitsevöönd 50 m hoone välisperimeetrist
Kinnismälestis	Tahkuna tuleorni kütuseladu	23483	Kultuurimälestiste register – Muinsuskaitseamet	Kaitsevöönd 50 m hoone välisperimeetrist

Tabel 3: Puhkeala maaüksusel kehtivad kitsendused ja piirangud

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

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

Tabel 4: Mälestusmärgi tee maaüksusel kehtivad kitsendused ja piirangud
Allikas: Maa-ameti kitsenduste päringu portaal: <http://kitsendused.maaamet.ee>

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

12113 Tahkuna majaka tee maaüksusele ulatuvad avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd, sideehitise kaitsevöönd ning Tahkuna tule torni kompleksi kaitsealuste kinnismälestiste kaitsevööndid. Kuna planeeringuala ei hõlma kogu 12113 Tahkuna majaka tee maaüksust vaid väikest osa maaüksuse põhjatipus, siis ei ole samaselt teiste planeeringualasse jäävate maaüksustega võimalik välja tuua kitsenduste täpset ulatust.

2.2. Planeeringuala mõjuala

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

2.2.1 Asukoht

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

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

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb kahe suunalise asfaltkattega Tahkuna majaka riigiteega nr 12113. 2023. aasta loendusandmete järgi kasutab antud maanteed aasta lõikes keskmiselt 170 sõidukit ööpäevas¹⁷.

2.2.3 Maakasutus

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

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

2.2.4 Hooned ja rajatised

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

Endise Tahkuna piirivalvekordoni territooriumil tegutseb Hiiumaa militaarmuuseum. Muuseumi ümbritsevates metsades on hulganisti militaarrajatiseid nii Esimese kui Teise maailmasõja perioodist - rannapatartareid, õhutõrje- ja välisuurtükpatartareide positsioonid, sõjaväelinnakud, raudteetamm, dotid, kaevikud, laskepesad, Külma sõja aegsed piirivalvepostid ja vaatetorn, sideliinid, radarimägi.

2.2.5 Tehnovarustus

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

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

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

¹⁷ Transpordiameti riigiteede liiklussageduse loenduse andmed:
<https://www.transpordiamet.ee/liiklussageduse-statistika>

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

3. Ruumilise arengu eesmärgid

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

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

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

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

3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringu¹⁸ kohaselt asub planeeringuala kohaliku tähtsusega I klassi Tahkuna lääne- ja põhjaranna väärtuslikul maastikul, puhkealal ja ilusa vaatega kohas, millel paiknevad kinnismälestised.

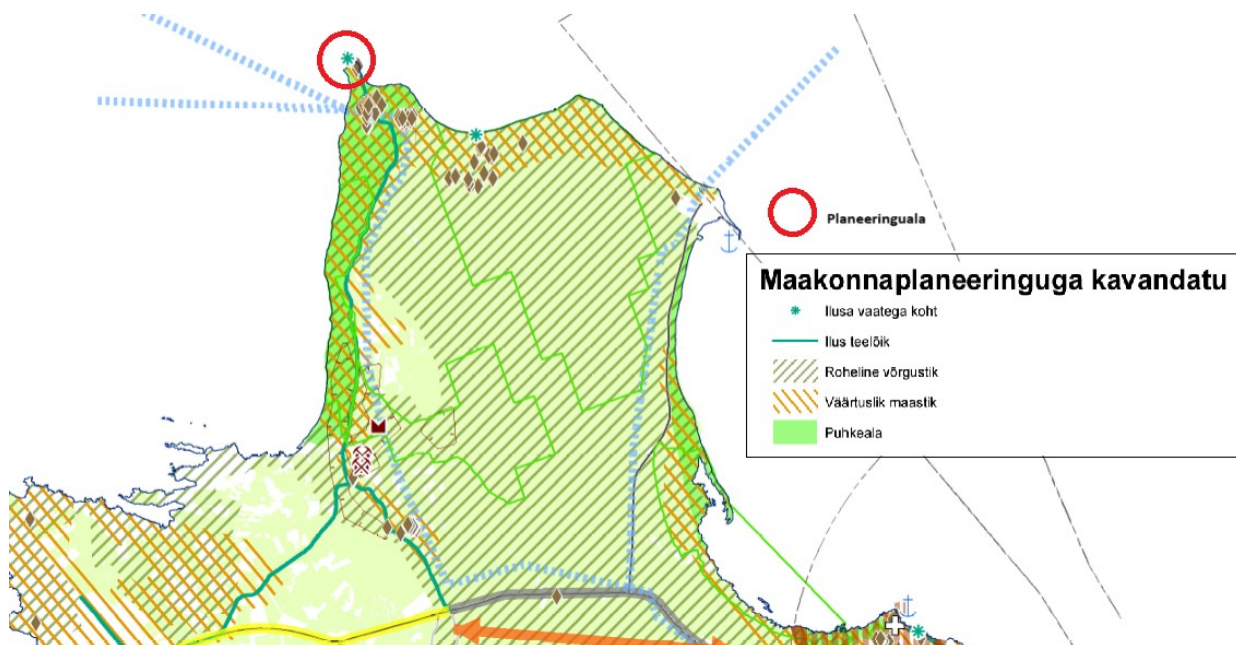
Tahkuna poolsaare põhjaosas on puhkeväärtusega nii rand kui sellega piirnev mets. Oluliste puhkealadena on maakonnaplaneeringus määratud piirkonnad, mis on looduslikult sobivad puhkeotstarbeks ning mida arvestatav hulk inimesi kasutab puhkamiseks, taastumiseks, liikumisharrastusteks jne. Puhkajate rohkus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

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

Maakonnaplaneeringu väärtuslike maastike registri¹⁹ alusel on Tahkuna lääne- ja põhjaranna I klassi väärtuslikule maastikule määratud kasutustingimused ja hooldussoovitused.

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

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



Joonis 4: Väljavõte Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaardilt

¹⁹ Hiiumaa väärtuslike maastike register:
<https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Lisa-3.-MP-Vaartuslike-maastiku-register.pdf>

3.2. Üldplaneering

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine²⁰ ning Kõrgessaare valla üldplaneering²¹ osas, mis ei lähe vastuollu teemaplaneeringuga.

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

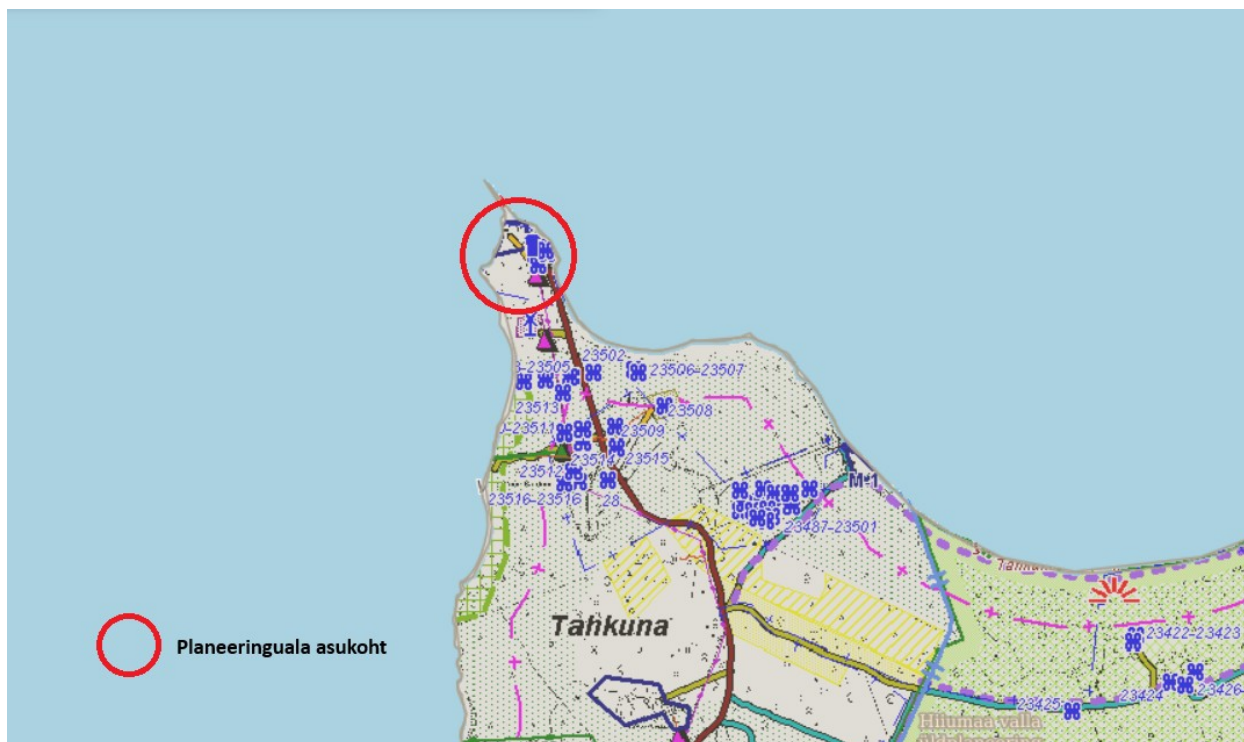
Üldplaneeringu nõuded üldkasutatavate, puhke- ja ärihoonete ehitamise ning üldkasutatava maa ja ärimaa kasutamiseks, mida on planeeringuala asukohast ning juhtotstarbest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

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

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

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

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



Joonis 5: Väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu põhijooniselt

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

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

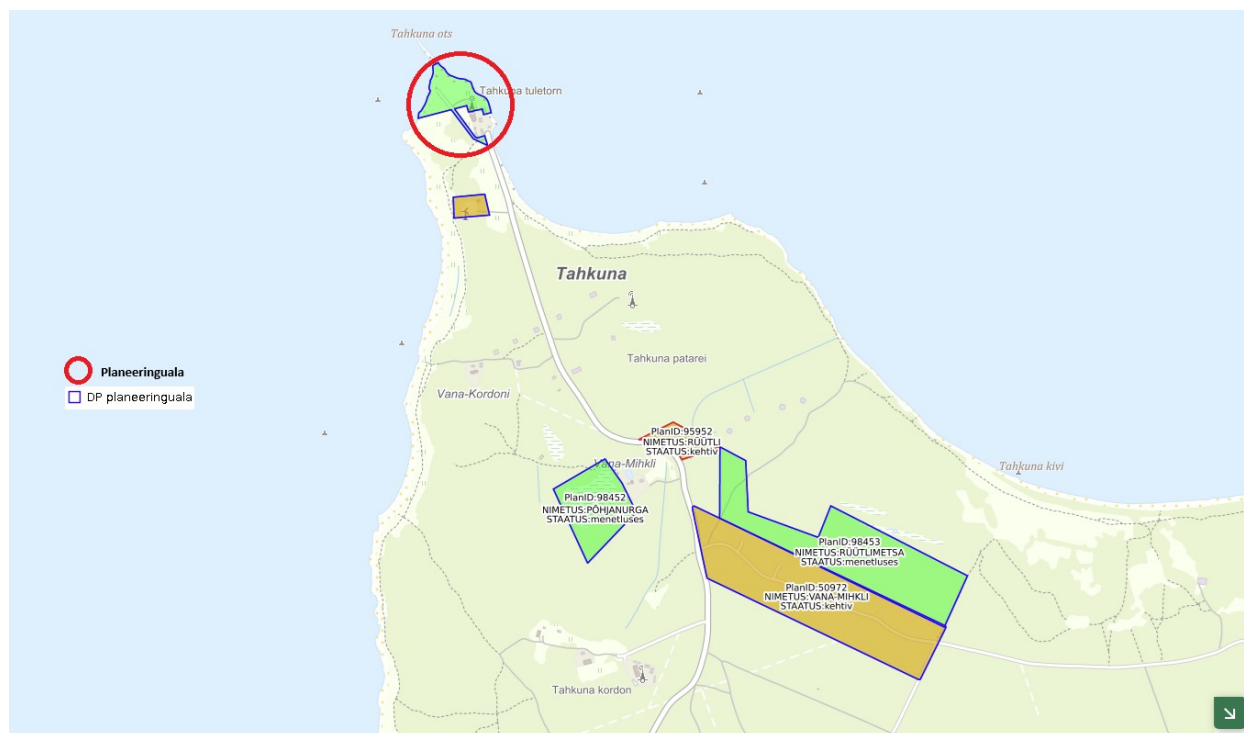
Detailplaneeringu koostamise perioodil toimub uue üldplaneeringu aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine.

3.3. Detailplaneeringud

Tabel 5: Planeeringualal ja selle mõjualal koostatud detailplaneeringud

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

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



Joonis 6: Väljavõte Maa-ameti planeeringute registrist

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

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

Analüüsi aluseks saab võtta asjaolu, et looduskauni ja mitmest küljest merega piirneva asukoha keskseks objektiks on ainulaadne Tahkuna tule torn, mis on ühtaegu oluline navigatsioonimärk, kinnismälestis ning koos tule torni ümber paiknevate hoonetega moodustab tervikliku kompleksi, mis üks suurima küllastajate hulgaga avalik turismiobjekt Hiiuma maakonnas.

Piirkonna arengudokumentid ei näe perspektiivselt piirkonnas ette aktiivset ehitus- ja arendustegevust ning pigem on olulisem roll ranna ja sellega piirneva metsa puhkeväärtuste säilitamisel.

Aastate jooksul on muutunud keskmise tule torni küllastaja profiil - suuri inimhulki korraga transportivate busside asemel liiguvad turistid üksikult või peredega jalgratastel ning sõidu- ja matkaautodega. Ühest küljest suured inimhulgad ning looduse ja taristu kasutuskoormus seeläbi hajutatud, aga samas eeldab kaasaegne küllastaja rohkem kohapeal pakutavaid teenuseid, läbimõeldud ja selgelt mõistetavat liikumis-, liiklus- ja parkimiskorraldust jne.

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

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

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette planeeringuala kruntidele ehitusõiguse, maakasutuse sihtotstarvete, arhitektuursete tingimuste, tehnorajatiste- ja võrkude asukohtade, servituutide vajaduse ning liiklus- ja parkimispõhimõtete määramise.

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

Planeeringualale ei planeerita lisaks juba olemasolevatele uusi hooneid ega 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 küllastajate hulga ja pika külustusajaga ehitised.

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

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevate maaüksuste arvu, pindala ega piire.

Lihtsustamise huvides markeeritakse planeeringualasse jäävaid kinnisasju planeeringu koosseisus järgnevalt:

- Krunt 1 – Tahkuna tule torni maaüksus;
- Krunt 2 – Puhkeala maaüksus;
- Krunt 3 – Mälestusmärgi tee maaüksus;
- Krunt 4 – 12113 Tahkuna majaka tee maaüksus.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Krundile 1 määratakse kolm eraldiseisvat hoonestusala²²:

²² Hoonestusala - planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi

- hoonestusala määratakse Tahkuna tule torni ja seda ümbritsevale alale. Hoonestusalal säilitatakse tule torn²³ ning eksponeerimisväärtusega rajatisena tule torni endine kuppel. Kui seoses tule torni ümbruse juurdepääsu- ja liikumisskeemiga muudetakse kupli asukohta, tuleb kupli uus vundament või muu püsiv aluspind rajada määratud hoonestusala sisse ning uue asukoha valikul tuleb arvestada, et tule torni ümbritsevad hooned on kaitsealused ehitismälestised, mis on mitmest suunast vaadeldavad. Piletimüügi teostamiseks ja kohviku pidamiseks püstitatud senised ajutised teenindushooned plankaiaga ümbritsetud ala edelanurgas lammutatakse ning nende säilimise või uute püstitamise vajadusega määratud hoonestusala ei arvesta;
- hoonestusala määratakse kütuselao ümber ja see ühtib olemasoleva hoone aluse pinnaga;
- hoonestusala määratakse masinahoone ümber ja see ühtib olemasoleva hoone aluse pinna.

Kruntidele 2, 3 ja 4 hoonestusalasid ei määrata.

4.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega:

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

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

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

Krundi kasutamise sihtotstarbed:

- Krunt 1 – 10% navigatsiooniseadme maa (LJ), 20% turismi- ja väljasõidukoha maa (PT), 70% looduslik haljasmaa (HL);
- Krunt 2 – 10% turismi- ja väljasõidukoha maa (PT), 90% looduslik haljasmaa (HL);
- Krunt 3 – 100% tee- ja tänava maa (LT);
- Krunt 4 – 100% tee- ja tänava maa (LT);

²³ Tahkuna tule torni käsitletakse detailplaneeringus navigatsioonirajatise mitte hoonena

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

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

Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:

- Krunt 1 – 2;
- Krunt 2 – 0;
- Krunt 3 – 0;
- Krunt 4 – 0.

Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal:

- Krunt 1 – 2;
- Krunt 2 – 0;
- Krunt 3 – 0;
- Krunt 4 – 0.

Krundile 1 suurima lubatud olulise avaliku huviga rajatiste arvu hulka on arvatud Tahkuna tule torn ning tule torni kõrval asuv endine tule torni kuppel. Suurima lubatud hoonete arvu hulka on arvestatud hooned kütuseladu ja masinahoone, mis restaureeritakse ja võetakse kasutusse tule torni küllastavate klientide teenindamiseks vajalike teenuste osutamiseks (*piletite ja suveniiride müük, kohvik jms*). Olemasolevate hoonete laiendamist, uusi hooneid ega olulise avaliku huviga rajatise krundile ei planeerita. Senised piletite, suveniiride ja toidu müümisega seotud ajutistes hoonete tegevused viiakse üle restaureeritavatesse hoonetesse ning kõik ajutised hooned lammutatakse.

Kruntidele 2, 3 ja 4 uusi hooneid ega olulise avaliku huviga rajatise ei planeerita.

4.3.3 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind

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

Hoonete suurim lubatud ehitisealune²⁴ pind:

- Krunt 1 – 100 m²;
- Krunt 2 – 0 m²;

²⁴ Ehitisealune pind – hoone või rajatise maapealse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse (v.a. liikuv või ≤ 2 m² horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuv), ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

-
- Krunt 3 – 0 m²;
 - Krunt 4 – 0 m².

Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune²⁵ pind:

- Krunt 1 – 100 m²;
- Krunt 2 – 0 m²;
- Krunt 3 – 0 m²;
- Krunt 4 – 0 m².

Krundile 1 määratud suurimad lubatud hoonete ning avaliku huviga rajatiste ehitisealused pinnad ühtivad krundil paiknevate hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste summaarse ehitisealuse pinnaga, mida on selguse huvides ümardatud.

Kruntidele 2, 3 ja 4 uusi hooneid ega olulise avaliku huviga rajatise ei planeerita.

4.3.4 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus

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

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:

- Krunt 1 – 5²⁶ m;
- Krunt 2 – 0 m;
- Krunt 3 – 0 m;
- Krunt 4 – 0 m.

Olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus:

- Krunt 1 – 43 m;
- Krunt 2 – 0 m;
- Krunt 3 – 0 m;
- Krunt 4 – 0 m.

²⁵ Ehitisealune pind – hoone või rajatise maapealse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse (v.a. liikuv või ≤ 2 m² horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuv), ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

²⁶ Detailplaneeringuga lubatud maksimaalne kõrgus määratakse täisarvuna ka juhul kui olemasolevate hoonete kõrguse muutmist ette ei nähta ning olemasolevad hooned on madalamad (*nt masinahoone kõrguseks on riiklikus ehitisregistris 4,6 m*)

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

Detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks on tule torni kompleksi küllastajate teenindamiseks vajalike lokaalsete vee- ja kanalisatsiooniehitiste rajamine. Vee- ja kanalisatsiooniehitiste võimaliku asukoha määramisel²⁷ on lähtutud alljärgnevatest põhimõtetest:

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

Juurdepääs avalikule Tahkuna majaka teele säilib senises asukohas.

4.4.1 Elektrivarustus

Planeeringuala krunte teenindab planeeringualast ca 300 m kaugusel Tahkuna tuuliku maaüksusel paiknev AJ8816:(Hiiu) alajaam. Planeeringualaga piirneva Viktori maaüksuse lõunaosas paikneb elektri liitumiskilp, kust on rajatud maakaablid Krunt 1 masinahoone, sealt edasi tule torni ning selle juures paiknevate ajutiste hoonete.

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

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav, kõik liitumiskilbi ning ehitiste vahelised ja krundisisesed ühendused tuleb rajada maakaabliga.

4.4.2 Veevarustus

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

Uue puurkaevu täpse asukoha valikul tuleb lähtuda tingimustest:

- piirkonna põhjavesi on keskmiselt kaitstud;
- arvestatakse maa-ala hüdrogeoloogilisi tingimusi;

²⁷ Tehnovõrkude ja -rajatiste täpsed asukohad ja dimensioonid määratakse ehitusprojekti koosseisus - detailplaneeringu joonistele kantud planeeritud tehnovõrkude asukohad on näidatud võimalikes asukohtades soovituslikuna

- planeeritud puurkaevu hooldusala välispiirist 50 meetri raadiuses ei tohi paikneda kanalisatsiooni imbväljakut ega toimuda heitvee juhtimist kraavi.

Puurkaevu maapealne osa peab jääma võimalikult madal. N-ö kaevumaja või muu maapealse ehitise püstitamine puurkaevu kohale ei ole lubatud – pump või muu vajalik seadmestik tuleb paigaldada maa-alusesse kaevu, mis tuleb katta. Pumba või muu seadmestiku töötamiseks veetakse kaevu asukohani maa-alune elektri toitekaabel Krunt 1 masinahoone juurest, võimalusel paigaldatakse elektrikaabel ja veetrass samasse kaevikusse.

Planeeritud puurkaevust rajatakse planeeringuala ehitiste ja hooneteni krundisisesed maa-alused veetrassid, millelt tehakse sobivas kohas väljavõtte ning lisatakse sulgemist võimaldavad maakraanid. Lisaks planeeringuala kruntidele tagatakse planeeritud puurkaevuga perspektiivselt ka Viktori kinnistu hoonestuse veevarustus, mille tarbeks rajatakse eraldi veetrassi lõik ja paigaldatakse maakraan Viktori maaüksuse ning kruntide 1, 2 ühise piiripunkti lähedusse.

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

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

Planeeringualal paiknevate hoonete kanalisatsioonivarustuse tagamiseks paigaldatakse Krunt 1 keskossa kinnine kanalisatsiooni kogumismahuti ning mahuti ja masinahoone ja kütuselao hoonete vahele rajatakse maa-alune kanalisatsioonitorustik. Mahuti tuleb varustada täiteanduriga ning seda tuleb kasutusperioodil regulaarselt tühjendada.

4.4.4 Juurdepääsuteed

Planeeringut ellu viies muutub tule torni külastaja teekond – varasemalt tule torni kompleksi sissepääs plankaia edelanurgas suletakse ning ligipääs hakkab toimuma plankaia idapoolses osast, kütuselao juurest. Tule torni ümbritseva plankaia põhjaküljes oleva värava kaudu saab toimuda juurdepääs tule torni kompleksi tehniliseks teenindamiseks, hoolduseks või muudeks toiminguteks sel perioodil, mil tule torni kompleks ei ole külastajatele avatud.

Planeeringuala lõunapiiriks (Krunt 4) on avaliku kasutusega riigitee 12113 Tahkuna majaka tee. Avalikult teelt Kruntidele 1 ja 2 ligipääs toimub üle Krundil 3 paikneva ning osaliselt krundile 2 rajatava tee kaudu. Kõikidele planeeringuala juurdepääsuteedele määratakse avalik kasutus ning need peavad tagama igale planeeringuala krundile nii jalgsi kui sõidukiga (*nt kaubavedu, päästetehnika, tehniline teenindamine, lume lükkamine jne*) ligipääsu.

Krundile 1 on planeeritud uue teelõigu rajamine tule torni plankaia põhjapoolsesse külge. Teelõigu asukoht kattub suures osas varasema isetekkelise rajaga, kuid kuna praeguses olukorras ei ole see ei piisava laiuse ega kandevõimega, tuleb rajada korralik

tee. Uue teelõigu kaudu saab teostada hoonete ja rajatiste tehnilist teenindamist, kaubavedu ning planeeritud vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamist ning teenindamist. Tuleorni ümbritseva plankaia taga tupikuna lõppeva sõidutee lõppu tuleb rajada ka väikse sõidukite manööverdusala, mis on piisavate mõõtmetega sõiduauto ümber pööramiseks. Samasse on võimalik rajada ka liikumispuudega isiku sõiduki parkimiskoht, et tagada võimalikult lühike liikumisteekond parkimiskohast tuleorni kompleksini. Sõidutee lõpust rajatakse edasi kergliiklustee, mis kulgeb ümber plankaia masinahoone, kütuselao hoone ning tuleornini.

Krunt 2 lõunaossa rajatakse uus nii jalgsi kui sõidukiga kasutatav teelõik, mille asukoht ühtib suures osas senise isetekkelise rajaga Krunt 1 ja Krunt 3 piiride vahel.

Krundil 3 paiknev tee tuleb rekonstrueerida ja laiendada alates maaüksuse lõunaosas paiknevast olemasolevast parklast kuni planeeritud ristumiseni Krundile 2 rajatava teelõiguga. Rekonstrueeritav tee peab tagama juurdepääsu ka planeeringuala põhjaosas paikneva mälestusmärgini, lisaks tuleb rajada ristumiskoht ning rekonstrueerida olemasolev teelõik tuletorje veevõtukohale juurdepääsuks (*planeeringualaga läänest külgneval Viktori maaüksusel*).

Kõik Kruntidel 1, 2 ja 3 olevad, rekonstrueeritavad või rajatavad teed peavad olema minimaalselt 3,5 m laiuse katttega osaga ning vähemalt 25 tonnise kandevõimega, et aastaringselt kanda päästetehnikat ning muud rasketehnikat (*nt ehitustransport, kaubaauto, lumetraktor, jäätmeveok jne*). Tee kattematerjali valikul peab arvestama muuhulgas asjaoluga, et teed kasutavad lisaks sõidukitele ka jalgsi liikuvad tuleorni külastajad, kelle hulgas on nii noori, eakaid kui ka liikumispuudega inimesi (*sh ratastooli kasutajad*).

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

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

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²⁸ ning määrusest "Nõuded ehitusprojektile"²⁹. Hoonete ehitusel tuleb takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine alale ja hoonetesse. Igale rajatisele ja hoonele tuleb tagada tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga mõistlikul kaugusel juurdepääsuvõimalus.

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded:

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud	Suurim lubatud
-----------	--------------	----------------------------------	-----------------------	----------------	----------------

²⁸ Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

²⁹ Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023292>

				kõrgus	korruselisus ³⁰
1 ³¹	Teenindus- hooned	IV kasutusviis	TP2 (tulekindel)	Kuni 43 m	Kuni 1
2	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-

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

Veevõtukoht tuleb rajada vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10³². Veevõtukohta asukohta, suuruse ja tehniliste parameetritega seotud peamised nõuded:

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

Veevõtukohtade juurdepääsuks ning päästetööde teostamiseks peavad kõik planeeringualal olevad, rekonstrueeritavad või rajatavad sõidukite liikluseks mõeldud teelõigud olema minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ning vähemalt 25 tonni koormuse kandevõimega.

30 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2:

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Energiakasutus

Hoonete energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse üldjuhul energiamärgisega. Energiatõhususe miinimumnõuded (sh energiamärgise kohustus) ei kehti mälestisteks tunnistatud hoonetel kui nõuete täitmine muudaks oluliselt hoone olemust või välisilmet³³, kuid võimaldatud mahus tuleb energiatõhususele ja tarbimise säästlikkusele siiski tähelepanu pöörata.

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

4.5.3 Loodusvarade kasutus

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

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

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

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. Hiiumaa põhjaosas, sh planeeringualal ja selle lähipiirkonnas, on 2004. aastal Eesti Geoloogiakeskuse poolt välja antud kaardi³⁴ järgi määratud alaks, kus on normaalse radooniriski ala ja normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. 2020. aastal uuendatud kaardi³⁵ andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

33 Hoonete energiatõhusus: <https://ttja.ee/ariklient/ehitised-ehitamine/energiatohusus>

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

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

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

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

Detailplaneeringu arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel on lähtutud põhimõttest, et planeeringualal paiknevad rajatised ja hooned moodustavad tervikliku kompleksi ning planeeritud tegevuste projekteerimisel ja elluviimisel tuleb kasutada algupäraseid materjale ja töövõtteid ning rakendada head restaureerimistava. Elluviidavate ehitustööde eesmärk on säilitada maksimaalselt algupäraseid hooneosi, detaile ja tagada nende terviklikkus ning taastada varasem väärtus.

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

Vastavalt Muinsuskaitseameti kirjale³⁶ ei pea Muinsuskaitseamet vajalikuks koostatud detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamist, kuna kavandatud tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ega mõjuta kultuurimälestiste säilimist ega vaadeldavust.

4.6.1 Materjalivalik

Olemasolevate hoonete restaureerimisel tuleb eelkõige lähtuda mälestistel kasutatud ehitusmaterjalidest, et maksimaalselt säilitada ja esile tuua algupäraseid hooneosi ning detaile. Täpsemad kinnismälestise ehitusprojekti muinsuskaitse eritingimused annab Muinsuskaitseamet.

Planeeringuala hoonetekompleksi juurdepääsutee ja krundisiseste liikumisteede projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada, et samu teid kasutatakse juurdepääsuks nii jalgsi kui sõidukitega. See tähendab muuhulgas ka ligipääsetavust erinevas vanuses ning puuetega inimestele, et tagada kõigile ühiskonnagruppidele võrdsed võimalused ühiskonnaelus osalemisel ja teenuste tarbimisel.

Liikumisteede materjalivalikul tuleb lähtuda, et tegu oleks vastupidava ja kohalikke looduslikke olusid (*rohkest sademeid, talvine läbikülmumine, pidevad tuuled, aastaringset hooldamist ei toimu jne*) arvestava materjaliga.

4.6.2 Hooned

Restaureerimistööde esmane eesmärk on säilitada ja restaureerida tule torni kompleksi hooned olemasolevas kõrguses, kujus ja mahus. Juurde- ja pealeehitused ei ole lubatud. Täpsemad kinnismälestise ehitusprojekti muinsuskaitse eritingimused annab Muinsuskaitseamet.

Krundil 1 paikneva masinahoone restaureerimisel ja kasutuselevõtul tuleb arvestada asjaoluga, et hoone sissepääs piirneb naaberkinnistu kõrge plankaiaga, mis seab kitsendused hoonesse liigipääsu osas. Koostöös naaberkinnistu omaniku ja

³⁶ Muinsuskaitseameti kiri 18.12.2023 nr 5.1-17.5/2215-1

Muinsuskaitseametiga ning arvestades tuleorni kompleksi terviklikkusest tulenevate nõuetega on võimalik ka osaline plankaia lõigu asukoha muutmine.

4.6.3 Piirded, väikevormid

Tuleorni hoonete kompleksi ning naaberkinnistut ümbritseb läbipaistmatu kõrge puidust plankaed, mis on valitsevate ilmastikuolude tõttu on pea ainus võimalus kaitsta kompleksi õueala tuule ja lendleva liiva eest.

Tuleornile ligipääsuks jäävad alles nii plankaiaiga piiratud õuema edela- kui põhjanurgas olevad väravad, kuid planeeringut ellu viies jäävad need vaid tehniliseks teenindamiseks ega jää ligipääsuna kasutamiseks tuleorni kompleksi küllastajatele.

Kütuselao põhjanurgani ulatuv piirdeaed tuleb osaliselt demonteerida ja asemele rajada värav, mis tagab lahtiolekuaegadel ligipääsu tuleorni õuemaale, masinahoone ja kütuselao hooneni ning võimaldab vaba liikumise nende vahel. Lähtuvalt planeeringuala looduskaunist ja unikaalsest asukohast võib koostöös Muinsuskaitseametiga kaaluda olemasoleva piirdeaia mõne üksiku sektsiooni asendamist läbipaistva klaassektsiooniga, et võimaldada kauneid vaateid nii kompleksi poole kui kompleksist väljapoole.

Planeeringuala vajab ühtset arhitektuurset lahendust valgustuse, istumisvõimaluste, prügikastide, infotahvlite jms väikevormide osas. Kõige selle projekteerimisel peab arvestama terviklikult külustustekonda alates parkimiskohtadest kuni tuleornini ning tagasi.

4.7. Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Detailplaneeringu koostamiseks on Transpordiamet väljastanud 15.12.2023 kirjas nr 7.2-4/23/24387-2 lähteseisukohad ning 12.02.2025 kirjaga nr 7.2-1/25/24387-7 esitanud täiendavad seisukohad, millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud:

- juurdepääsuna kasutatakse olemasolevat 12113 Tahkuna majaka tee ristumiskohta riigitee km 10,612 (ristumine Mälestusmärgi teega). Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita;
- ligipääs planeeringuala krunte teenindavatele sõidukitele korraldatakse läbi Krunn 3 lõunaosas paikneva parkimisplatsi - parkivate sõidukite vahelt tuleb tagada vaba läbisõit vähemalt 2,75 m laiuse sõidukiga;
- standardis³⁷ toodud parkimismormatiivi kohaselt ei kavandata ühiskondliku hoone juurde alla viie parkimiskoha ning vähemalt üks parkimiskoht peab olema liikumispuudega inimese sõidukile. Võttes arvesse, et planeeringuala paikneb hajaasustusega piirkonnas, kus puudub võimalus teiste lähipiirkonna parklate ristikasutuseks, ning tuleorn on hooajaliselt populaarne turistide külustuskoht, määrab detailplaneering minimaalselt 10 sõiduauto (sh minimaalselt 1 liikumispuudega inimese sõidukile) ja 2 bussi parkimiskoha rajamise vajaduse. Lisaks tuleb rajada parkimiskohtadele pääsuks ja liiklusohutuse tagamiseks

³⁷ EVS 843:2016 „Linnatänavad“

vajalikud manööverdamisalad. Üks liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskoht peaks paiknema võimalikult lähedal tule torni kompleksi sissepääsu lähedal, soovituslikult tule torni ümbritseva plankaia põhjapoolse külje ääres;

- kattega parklas tuleb selguse tagamiseks parkimiskohad joonida. Ühe sõiduauto parkimiskoha minimaalse suurusena arvestatakse 2,7 m X 5 m (sh liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskoha laius 3,6 m);
- parkimiskohad võib rajada mitmes etapis. Esimeses etapis tuleb rekonstrueerida planeeringuala koosseisus olemasolev parkla, rajada maksimaalsel hulgal parkimiskohti ja manööverdamisalad Krunt 3 lõunaossa ning riigitee äärde. Teises etapis otsida võimalusi täiendavate parkimiskohtade rajamiseks planeeringualast väljapoole jäävatel aladel koostöös naaberkiinnistute omanikega;
- riigiteel liikumise ja manööverdamise ning riigitee äärde teega paralleelsete parkimiskohtade rajamisel tuleb järgida, et liikluskorralduslikult oleks tagatud Viktori maaüksuse (katastritunnus 20501:001:1522) ligipääs riigiteelt ning planeeritud parkimiskohad jääks väljapoole krunt 3 ning Tagaääre maaüksuse (katastritunnus 20501:001:1521) ristumiskoha nähtavusalasid;
- planeeringuala ja riigitee ristumiskohal ei paikne ega tohi rajada metsa, võsa, hekki, aeda vms rajatist, mis võiks piirata nähtavust;
- planeeringualale ulatub vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) ³⁸ 71 lg 2 alusel äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m kaugusele riigitee kaitsevöönd, mis on määratud tagamaks tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendamaks teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teekaitsevööndisse jääval alal planeeritakse rekonstrueerida ja laiendada olemasolev parkla. Riigitee kaitsevööndisse jääv arendus- ja ehitustegevus tuleb kooskõlastada Transpordiametiga;
- detailplaneeringu raames ei planeerita riigiteele uute tehnovõrkude rajamist. Perspektiivsed riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil;
- detailplaneeringu koostamisel ei planeerita veerežiimi muutust põhjustavaid maaparandustöid;
- planeeringuala piirneb riigiteega, mis võib põhjustada mõningaid häiringuid - näiteks müra, vibratsioon, õhusaaste. Lähtudes asjaoludest, et planeeringuala paikneb riigitee lõpus kuhu jõudmiseks tuleb sõidukite kiirust vähendada ja/või peatuda, et tule torni küllastushooaeg ja sellega seotud liikluskoormuse kasv on hooajaline ning et planeeringuala ümbritseb loodusliku fooniga meri ja mets, on planeeringu koostamisel arvestatud, et täiendavaid meetmeid häiringute leevendamiseks (nt müratõkkeseinad, liikluse ümbersuunamine vms) ei planeerita;
- Tahkuna tule torn ja seda ümbritsev kompleks on küllastajatele avatud suvisel perioodil ning üldiselt valgel ajal, mil ei kasutata täiendavaid merelt nähtavaid

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

valgusallikaid. Võimalikku valgusreostust nähakse vaid ajutisena ehitustööde läbiviimisel pimedal või halva nähtavusega ajal, mil kasutatakse ajutisi valgusallikaid ning liikuvaid valgusvihke võivad tekitada ehitusmasinate tuled. Merelt nähtavate valgusallikate vähendamiseks ning valgusreostuse leevendamiseks tuleb valgustite kasutamise vajadusel kasutada võimalikult madalaid valgusteid, vältida ebavajalikku, varjestamata ja liigset valgustust ning kasutatavate valgustite valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile (*st tuleb vältida valguse hajumist*);

- planeeringust huvitatud isik ning planeeringu koostamise korraldaja on teadlikud, et Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

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

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

Piirkondlik sademeveesüsteem puudub ning selle rajamine ei ole hajaasustuses majanduslikult mõistlik. Hoonete katustelt kogutud sadeveed tuleb koguda või immutada krundi piires. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele või riigitee äärde. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused ja lahendused tuleb määrata hoonete ehitusprojektides.

Parkimiskohtade ja liikumisteede rekonstrueerimisel ja rajamisel tuleb tee tüübi ning kattematerjali valikul arvestada asjaoluga, et neid kasutatakse nii jalgsi kui sõidukiga liiklemiseks. Planeeringuala asukohta ja loodusväärtusi arvestades ei sobi piirkonda mustkatttega liikumisteed – materjalivalikul eelistada ilma äärekivita vuugiga kiviplate, murukivi, kruusa, killustikku või erinevaid kombineeritud lahendusi, mis ühest küljest võimaldavad pinnaveel lokaalselt imbuda, aga samas ei ole takistuseks nt puudega isikute iseseisval liikumisel. Liikumisteede ääres peaksid piiratud nähtavusega oludes ja pimedal ajal liikumiseks olema madalad valgustid.

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

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

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

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

4.9. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad.

Planeeringuga määratud kujad:

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

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

Tahkuna tule torni kui navigatsioonimärgi ümber on määratud 50 m ulatusega kaitsevöönd. Vööndis toimuv ehitustegevus tuleb kooskõlastada Veeteede ametiga.

4.10. Avaliku juurdepääsu tagamine

Krundid 1 ja 2 piirnevad osaliselt rannaga, mille kaldale on määratud 10 m laiune kallasrada, et tagada vaba liikumine rannal. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis takistaksid veekogu avalikku kasutust ja selle ääres viibimist, sealhulgas rannal liikumist. Arvestades kogu planeeringualale määratud üldkasutatava maa sihtotstarbeid ning asjaolu, et kõik planeeringualal olevad ja planeeritavad teed on avalikuks kasutamiseks, ei näe detailplaneering täiendava avaliku kallasrajale juurdepääsu määramise ega loomise vajadust.

4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Eestis kuulub kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik

ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu. Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Turvalise elukeskkonna standard”.

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

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

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

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi.

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

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

Planeeringualale jääb ühe II kaitsekategooria läbirändava ja talvituva linnuliigi peatusala. Rändevaatluste tulemusele tuginedes on selle linnuliigi tegevus piirkonnas peamiselt perioodi septembri lõpust kuni kevadeni. Eeldatavalt ei mõjuta eelkõige suvisele turismiperioodile suunatud tegevus kaitsealust linnuliiki ega tema elupaika. Looduskaitse seaduse (LKS) § 55 lg 6 kohaselt on keelatud kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal.

Planeeringualast väljapoole jääb ühe II kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht. Kuigi planeeringuga kavandatud tegevus võib kaasa tuua suurema hulga inimeste liikumise piirkonnas ning täiendava tallamiskoormuse ka liigi leiukohas, ei kavandata teid ega

radu kaitstava liigi kasvukohta ning hajusalt inimeste liikumine ranna-alal eeldatavasti ei kahjusta kaitsealust taimeliiki.

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

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

Planeeringuga märgitakse vajadust teede avalikult kasutatavaks määramiseks:

- Krunn 1 koosseisus olemasolevad ja kavandatavad teed (sh nii sõidukiga kui jalgsi läbitavad kergliiklusteed) määratakse avalikult kasutatavaks lähtuvalt krundil paikneva tuleorni kompleksi kui populaarse turismi sihtkoha olemusest. Avaliku kasutusega ala minimaalseks ulatuseks loetakse 5 m, mis arvestab nii sõidukite kui inimeste liikumisvajadusega;
- Krunn 2 koosseisus olemasolevad ja kavandatavad teed määratakse avalikult kasutatavaks külgnevate kinnistute ligipääsu ning tuleorni kompleksi küllastajate vaba liikumise tagamiseks;
- Krunn 3 koosseisus olemasolevad ja kavandatavad teed määratakse avalikult kasutatavaks külgnevate kinnistute ligipääsu ning tuleorni kompleksi küllastajate vaba liikumise tagamiseks.

Planeeringuga märgitakse vajadus servituutide seadmiseks:

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

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

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

Kõik ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma olemasoleva tuleorni kompleksiga. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või olla vajalik ehitusteatis esitamiseks.

Võimaliku tuleohuga seotud ehitised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonestuse tuleohutuskujas või tuleb ette näha täiendavad tingimused tuleohu leviku tõkestamiseks.

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

4.15. Muinsuskaitse

Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb enne ehitustööde algust omanikul taotleda Muinsuskaitseametist sellekohane tööde luba. Mälestiste kaitsevööndis tööde teostamisel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega - Muinsuskaitseadusest § 31 lg 1, § 60 tulenevalt on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis peab töid teostama Muinsuskaitseaduse § 53 lõike 4, § 59 lõike 7 ja § 64 lõike 3 alusel.