

## **Tahkuna tule torni lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad**

### **1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid**

- 1.1 Hiiu Maakonnaplaneering
- 1.2 Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“
- 1.3 Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“
- 1.4 Transpordiameti 15.12.2023 kiri nr 7.2-4/23/24387-2
- 1.5 Muinsuskaitseameti 18.12.2023 kiri nr 5.1-17.5/2215-1
- 1.6 Regionaal- ja Põllumajandusameti 07.12.2023 kiri nr 14-3/3559-1
- 1.7 Maa-ameti 06.12.2023 kiri nr 6-3/23/17053-2
- 1.8 Keskkonnaameti 27.12.2023 kiri nr 6-5/23/23784-2

### **2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus**

Detailplaneeringu alana mõistetakse Tahkuna tule torni lähialal olevaid katastriüksuseid.

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



planeeringuala

Tahkuna tule torn katastriüksus

Katastritunnus:	39201:004:3000
Planeeritava katastriüksuse suurus:	4775 m <sup>2</sup>
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Olemasolevad ehitised:	hoonestatud

Puhkeala katastriüksus

Katastritunnus:	20501:001:0051
Planeeritava katastriüksuse suurus:	11728 m <sup>2</sup>
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	üldkasutatav maa 100%
Olemasolevad ehitised:	hoonestamata

Mälestusmärgi tee katastriüksus

Katastritunnus:	20501:001:1523
Planeeritava katastriüksuse suurus:	1995 m <sup>2</sup>
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Olemasolevad ehitised:	hoonestamata

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel 12113 Tahkuna majaka tee kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna piiranguvöönd, ranna ehituskeeluvöönd, ranna veekaitsevöönd, veekogu kallasrada, geodeetiline märk.

Planeeringuala asub Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Tahkuna tule torni lähiala määramata juhtotstarbega alal, detailplaneeringu kohustusega alal ning kauni vaatega alal. Objektidest on alal tule torn ja mitmed muinsuskaitseobjektid.

**Joonis 2** Esialgne lahendus (puurkaevu, kinnise kogumismahuti ja trasside paiknemine)



### 3. Detailplaneeringu eesmärk

Tahkuna tuletorn on Hiiumaa üks külastatumaid turismiobjekte. Tuletorni lähikümbust kasutatakse ka vaba aja veetmiseks ning erinevate ürituse korraldamiseks. Tuletorni kompleksis puuduvad võimalused turistidele ja kohalikele teenuste osutamiseks, külastajate teenindamiseks ning tualettide väljaehitamiseks, kuna puuduvad vee- ja kanalisatsioonilahendused. Tahkuna tuletorni lähialal on ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud, sest tuletorni külastajate teenindamiseks on vajalik planeerida olemasolevatele hoonetele vee- ja kanalisatsioonirajatise, mida ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud rajada.

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata Tahkuna tuletorni lähialal ehitusõigus tuletorni ümbritseva aia sees olevale alale torni teenindamiseks ja eksponeerimiseks vajalikele ehitistele ja vee- ning kanalisatsioonirajatiste asukohad olemasolevate hoonete teenindamiseks, maaüksuste piiride muutmise, määrata maaüksuste sihtotstarbed, lisaks haljastuse põhimõtete määramine, arhitektuursete tingimused määramine ehitistele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alade määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vee- ja kanalisatsioonirajatiste planeerimiseks olemasolevatele hoonetele ja tuletorni piirdeala sisese ala ulatuses.

### 4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

#### 4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga nähakse ette maaüksuste piiride muumist. Transpordiameti hallatava Tahkuna tuletorni piiri kavandatakse muuta nii, et tuletorni alune maa jääb riigi omandisse ja ülejäänud maaüksusest liidetakse kohalikule omavalitsusele kuuluva Puhkeala maaüksusega.

Vee- ja kanalisatsioonirajatiste planeeritakse Puhkeala maaüksusele. Maaüksuste kasutamise sihtotstarbeid ei muudeta.

#### 4.2 Ehitiste 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:

- rajatiste asukoha määramisel arvestada maaüksustel asuvate kitsendustega ja loodusliku ulukorraga;
- planeeritavate ja olemasolevate ehitiste korruselisus on kuni 1 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 6 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale ning järgima piirkonnale omapärast arhitektuuri;
- ehitiste projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;
- planeeritavad ehitised ei tohi halvendada Tahkuna tuletorni vaatlemist merelt, mistõttu ei tohi planeeritavad ehitised olla oluliselt kõrgemad olemasolevatest tuletorni ümbritsevatest ehitistest.

#### 4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs planeeringualale on 12113 Tahkuna majaka teelt ja Mälestusmärgi teelt. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 10,612 (ristumine kohaliku teega Mälestusmärgi tee). Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.

#### 4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.



#### 4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

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

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada planeeringualal lokaalselt. Ala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud kaasaegsetele standarditele vastav väikepuhasti, imbväljakuga septik või kinnine kogumismahuti. Arvestades ala tundlikkust ja kanalisatsiooni hooajalist kasutust, tuleks kaaluda kinnise kogumismahuti rajamist.

#### 4.6 Kujade määramine

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

#### 4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

#### 4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

#### 4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

#### 4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

### **5. Detailplaneeringu koostamine**

#### 5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Hiiumaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimiseseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi: *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	detsember 2023
Detailplaneeringu algatamine ja hanke korraldamine	aprill 2024
Detailplaneeringu koostamine	mai-august 2024
Eskiisi avalik väljapanek ja avaliku arutelu korraldamine	september-oktoober 2024
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	november-detsember 2024
Detailplaneeringu vastu võtmine	jaanuar 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	veebruar-märts 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	aprill 2025

## 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) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani;
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igal juhul luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

## 5.3 Täiendavad uuringud

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

## 5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
- Transpordiamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Muinsuskaitseamet
- Keskkonnaamet
- Telia Eesti AS

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.

Planeeringu menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud ja/või nende kinnistute valdajad:

Viktori	20501:001:1522
Viktori	20501:001:1524
Tahkuna tuulik	39201:004:0300
Tagääre	20501:001:1521
Eesääre	20501:001:1525

## 5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile [valitsus@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@hiiumaa.ee)

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Transpordiametiga, Päästeameti, Muinsuskaitseameti ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) e-posti aadressile [valitsus@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@hiiumaa.ee)

### 5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Hiiumaa Vallavalitsusele esitada üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega ning PLAN keskkonna materjal.

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

planeeringuspetsialist; [maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)