

Reg. nr. 10058058  
MTR – EP10058058-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba  
E 15/2002

Tellija: TOIVO SAUE

Töö nr. 23 - 05

Detailplaneeringu algatamise korraldus:  
09. juuni 2021. a. nr. 345  
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:  
..... 2023. a. nr. ....  
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:  
..... 2023. a. nr. ....

## TAHKUNA KÜLA PÕHJANURGA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Hiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Põhjanurga maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets  
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, juuli 2023. a.

# KÖITE KOOSEIS

## 1. SELETUSKIRI

1.1	Planeeringu koostamise alused .....	4
1.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeeringutele .....	4
1.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs .....	8
1.4	Planeeringuettepanek .....	10
1.5	Tehnovõrkude lahendus .....	13
1.6	Keskkonnatingimused .....	16
1.7	Muinsuskaitse eritingimused .....	18
1.8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	18
1.9	Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	18

## 2. JOONISED

2.1	Asukoha joonis .....	M 1 : 10 000	21
2.2	Tugijoonis .....	M 1 : 1000	22
2.3	Põhijoonis .....	M 1 : 1000	23

## 3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast .....	25
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. ....	27
3.3	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 09. juuni 2021. a. nr. 345 „Põhjanurga maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine.“ .....	28
	Lisa „Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“ .....	29
3.4	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse teatis 17. juuni 2021. a. nr. 8-3/123-1 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“ .....	34
3.5	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse teatis 17. juuni 2021. a. nr. 8-3/123-2 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“ .....	35
3.6	Hiiumaa Vallavalitsuse kodulehe „Tahkuna külas Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu algatamine“ väljavõte 17. juuni 2021. a. ....	36
3.7	Muinsuskaitseameti kiri 21. detsember 2021. a. nr. 5.1-17.5/53-1 „Vastus detailplaneeringu koostamise algatamisele Põhjanurga maaüksusel (39201:004:6010) ja detailplaneeringu eritingimuste koostamisele kultuurimälestiste Teise Maailmasõja patarei pumbajaam (reg-nr 23516), Teise Maailmasõja patarei veereservuaar 2 (reg-nr 23517) kaitsevööndis.“ .....	37
	Lisa „Mälestise asukoht ja kaitsevööndi piirid.“ .....	38
3.8	Transpordiameti kiri 10. jaanuar 2022. a. nr. 7.1-2/21/29844-2 „Seisukohtade väljastamine Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“ .....	39
3.9	Riigimetsa Majandamise Keskus kiri 12. jaanuar 2022. a. nr. 3-1.1/2021/3751 „Vastuskiri Põhjanurga detailplaneeringu eelnõule.“ .....	41
3.8	Keskkonnaameti kiri 14. jaanuar 2022. a. nr. 6-2/21/26219-2 „Arvamus Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.“ .....	42
3.8	Keskkonnaameti kiri 24. november 2022. a. nr. 7-9/22/22370-2 „Hiiumaa Põhjanurga kinnistu juurdepääsutee.“ .....	44
3.9	Elektrilevi OÜ 27. veebruar 2023. a. „Tehnilised tingimused 440106.“ .....	45
3.10	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse e-kiri 26. aprill 2023. a. „Põhjanurga DP eskiislahendus (Tahkuna k. Hiiumaa v. Hiiu mk).“ .....	47

3.11	Keskkonnaameti kiri 14. juuni 2023. a. nr. 6-2/23/10263-2 „Arvamus Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu kohta.“ .....	48
3.12	Rahandusministeeriumi kiri 15. juuni 2023. a. nr. 15-3/3595-2 „Arvamus Põhjanurga kinnistu detailplaneeringu kohta.“ .....	50
3.13	A. Kalle, R. Jaaksoo ja M. Jaaksoo kiri 16. juuni 2023. a. „Arvamus ja vastuväited Põhjanurga detailplaneeringule.“ .....	53
3.14	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 26. juuni 2023. a. nr. 8-3/196-2 „Seisukoht arvamustele ja vastuväidetele (Põhjanurga maaüksuse detailplaneering).“ .....	59

#### **4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGU-LAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI**

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info .....	62
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina .....	62

#### **5. KOOSKÕLASTUSED**

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri .....	64
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel .....	65

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 09. juuni 2021. a. nr. 344 „Põhjanurga maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine“ ning Lisa „Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on Toivo Saue.

#### 1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehitusseadustik<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
5. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
6. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5).
7. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr. 9).
8. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 09. juuni 2021. a. nr. 345 „Põhjanurga maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine.“  
Lisa „Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“
9. Muinsuskaitseameti kiri 21. detsember 2021. a. nr. 5.1-17.5/53-1 „Vastus detailplaneeringu koostamise algatamisele Põhjanurga maaüksusel (39201:004:6010) ja detailplaneeringu eritingimuste koostamisele kultuurimälestiste Teise Maailmasõja patarei pumbajaam (reg-nr 23516), Teise Maailmasõja patarei veereservuaar 2 (reg-nr 23517) kaitsevööndis.“  
Lisa „Mälestise asukoht ja kaitsevööndi piirid.“
10. Transpordiameti kiri 10. jaanuar 2022. a. nr. 7.1-2/21/29844-2 „Seisukohtade väljastamine Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.“
11. Riigimetsa Majandamise Keskus kiri 12. jaanuar 2022. a. nr. 3-1.1/2021/3751 „Vastuskiri Põhjanurga detailplaneeringu eelnõule.“
12. Keskkonnaameti kiri 14. jaanuar 2022. a. nr. 6-2/21/26219-2 „Arvamus Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.“
13. Keskkonnaameti kiri 24. november 2022. a. nr. 7-9/22/22370-2 „Hiiumaa Põhjanurga kinnistu juurdepääsutee.“
14. Elektrilevi OÜ 27. veebruar 2023. a. „Tehnilised tingimused 440106.“
15. Eltel Networks AS poolt 18. mai 2012. a. koostatud "Tahkuna 10kV haruliini rekonstrueerimine" elektrivarustuse teostusjoonis M 1 : 500, töö nr. 3546T.
16. Hadwest OÜ poolt 19. oktoober 2021. a. koostatud "Põhjanurga kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1 : 500, töö nr. T-21-540.
17. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

### 1.2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUTELE

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Hiiu maakonnaplaneering 2030+, Kõrgessaare valla üldplaneering ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskkonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja looduskeskkonna väärtused).

Maakonnaplaneering näeb ette kogu Hiiumaa turismipotentsiaali maksimaalset kasutamist, sh. loodus- ja mereturismi arendamist. Vajalik on puhkealade ja turismiobjektide kasutuse planeerimine (erinevat tüüpi teed, rajad, parklad, telkimis- ja lõkkekohad, viitade süsteem jms) ja suunamine nii planeeringute kui projektide kaudu. Metsi ja randu peetakse turismi ja puhkemajanduse seisukohalt väga olulisteks aladeks.

Ühe oluliste puhkealana on maakonnaplaneeringus määratud Tahkuna läänerand.

See on piirkond, mis on looduslikult sobivad puhkeotstarbeks ning mida arvestatav hulk inimesi (nii kohalikke kui turiste) kasutab puhkamiseks, taastumiseks, liikumisharrastusteks jne. Puhkajate rohkus suvel antud kohtades eeldab läbimõeldud

infrastruktuuri, regulaarset hooldust ja puhkerajatiste planeerimist. Tahkuna lääneranna puhul on puhkeväärtusega nii rand kui sellega piirnev mets. Tegemist on riigimetsa aladega, mis on määratud ka Riigimetsa Majandamise Keskuse Hiiumaa puhkeala koosseisu.

Puhkealade arengu põhimõtted ja kasutustingimused:

- Juhul kui puhkemajandus konkureerib metsamajandusega, arvestada metsade majandamisel puhkeala kasutamise vajadustega.
- Puhkealade kasutuse planeerimisel ja vajaliku taristu rajamisel arvestada mõjudega kaitstavale alale ja Natura alale ning nende kaitse-eesmärkidele, alal levivatele kooslustele (Natura elupaikadele) ja kaitstavatele liikidele, samuti naabruses paiknevatele inimpeglilele kaitstavatele linnuliikidele.

Hiiumaa muinsuskaitseobjektide nimekiri on leitav kultuurimälestiste riiklikust registrist. Muinsuskaitsealasid, mis on planeerimisseaduse kohaselt maakonnaplaneeringu objektideks, Hiiumaal ei esine.

Piirkondades, kus arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on suur, eelkõige traditsiooniline ajaloolise asustusstruktuuriga maastik ja sadamad, tuleb arvestada mälestistele sobiliku keskkonna säilitamisega.

Lisaks kaitsealustele objektidele tuleb planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel arvestada ka teiste kultuuriväärtuslike objektidega nagu XX sajandi arhitektuur, pärandkultuuriobjektid, maa-arhitektuur jne, et säilitada Hiiumaa identiteediväärtust ning toetada kohalikku turismi.

Kaitstavad loodusobjektid vastavalt looduskaitseadusele on kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Info kaitstavate loodusobjektide kohta on leitav keskkonnaregistri andmebaasist. Planeeringute koostamisel tuleb kasutada ajakohastatud andmeid. Igal kaitsealal peab olema kaitse-eeskiri ja kaitsekorralduskava, hoiualal kaitsekorralduskava.

Eesti 2030+ on eesmärgiks seatud, et välja tuleb töötada Eesti rahvusmaastike määratlemine ja nende säilimist tagavad tingimused. Nimetatud ülesanne on Hiiu maakonnaplaneeringuga koostamisel täidetud, kuna maakonnaplaneeringuga on tehtud ettepanek rahvusmaastike määramiseks. Edasine Eesti rahvusmaastike määramise protsess toimub juba riigi tasandil. Hiiumaa rahvusmaastike ettepanek on sealhulgas planeeringualaga idast külgnev Tahkuna looduskaitseala Lõimastu sihtkaitsevöönd.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala „Tahkuna lääne- ja põhjarand” I klassi väärtuslikule maastikule ja jääb osaliselt rohevõrgustiku alale. Planeeringualaga piirneval maa-alal asuvad II Maailmasõjast ja nõukogude perioodist pärit kaitserajatiste ja hoonetega kultuurimälestised.

Allpool tuuakse ära väärtuslikele maastikele seatud üldised kasutustingimused, täpsemalt on need „Tahkuna lääne- ja põhjarand” I klassi väärtusliku maastiku kohta eraldi ära toodud peatükis 1.6.

Üldised väärtuslike maastike arengu põhimõtted ja kasutustingimused, millega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada:

- Vajadusel täpsustada väärtuslike maastike piire ning kaitse- ja kasutustingimusi;
- Piiritleda miljööväärtuslikud alad;
- Koostada maastikuanalüüs. Omavalitsusel on õigus ehitiste kavandamisel väärtuslikele maastikele nõuda maastikuanalüüsi.
- Säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Säilitada põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid sh vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- Säilitada väärtuslikke looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- Sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- Sobitada uusi hooned, rajatisi ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks;
- Vältida elamuehitust rannaniitudel, vanades litemetsades jt. suure loodusliku väärtusega aladel, kuhu traditsiooniliselt pole veel elamuid rajatud;
- Korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks.

Konfliktid alad maakasutuse osas võivad olla alad, kus ehitustegevus konkureerib looduskaitsealade või maastikuliste väärtustega. Reeglina on tegemist atraktiivsete rannäärsete aladega, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada eelpool loetletud kasutustingimusega ning soovitud eesmärkidega.

Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku tuumalal. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega:

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

Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Säilitades planeeringuala idapoolses osas olemasoleva olukorra, kavandades uue hoonestuse metsa serva või metsamaale võimaldab tagada traditsioonilise avatud maastikupildi säilimise ja säilitada nii kooslused kui maastikulised väikevormid. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu järgselt on Kõrgessaare valla eesmärk suurendada elamufondis ühepere-elamute osakaalu. Üldplaneeringuga on elamualade suurendamise võimaldamiseks märgitud kaardile elamuehituse reservmaa. Nende alade määramisel on arvestatud juba olemasolevate elamupiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning kommertsteeninduslike asutuste paiknemise ja kättesaadavusega.

Kohtades, kus see on võimalik soovitatakse majadegruppide omavahe-liseks vaheliseks kauguseks tagada 100 m.

Lubatud eramaja kõrgus Kõrgessaare vallas on 8 m. Kõrgemaid eramuid võib teha ainult detailplaneeringu alusel.

Samuti tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse muuta käesoleva planeeringuga sätestatud juhtfunktsiooni eesmärgiga võtta kasutusele täiendavaid elamualasid. Tööstusettevõtete maa, haljasalade maa või ärimaa kasutuselevõtt elamumaana on lubatud ainult detailplaneeringu alusel. Maatulundusmaale võib rajada kuni 2 elamut 1 maaüksuse kohta. Kui soovitakse rajada ühele maatulundusmaale tükile enam kui 2 elamut, tootmis- või äriotstarbelisi rajatisi tuleb koostada detailplaneering.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu koondkaardi kohaselt on planeeringuala maa-alal määratud elamuehituse reservmaa juhtotstarve. Lõuna poolisel alal on elamumaa juhtotstarve. Planeeringualaga põhjast piirneval alal on riigimetsa juhtotstarve. Planeeringualaga idast, lõunast ja läänest piirneval maa-alal üldplaneeringuga juhtotstarvet määratud ei ole. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringut.

Üldplaneeringu kohaselt on elamuehituse põhimõtete täiendamine ja täpsustatud nõuded elamute ehitamiseks:

- Üldplaneeringu kohaselt peavad kõik uued kavandatavad elamud (sh. suvilad vms. hooajalise kasutusega elamud) Kõrgessaare vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtinud detailplaneeringuga või katastri järgi määratud maatulundusmaal (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala).
- Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele eluhoonete projekteerimisel tuleb edaspidi tagada vähemalt 70% ulatuses krundi või maaüksuse pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.
- Kõigi uute elamualade siseste teede kruntide miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.
- Detailplaneeringu järgsete rohkem kui 3 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud), veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid ja tuletõrjeveevõtu kohad.

Minimaalsed ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suurused on edaspidi määratud teemaplaneeringuga järgnevalt:

- olemasolevatel tiheasustusaladel ja Lauka külas minimaalselt 2 500 m<sup>2</sup>;
- Üldplaneeringu koondkaardil oleval elamumaal ja elamuehituse reservmaal ja kompaktse hoonestuse alal minimaalselt 1 ha;
- kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering sätestab ehitamise kaugust krundile järgmiselt:

- maaepalse ehitise kaugus krundipiirist kompaktse hoonestusega alal on minimaalselt 5 m;
- maaepalse ehitise kaugus krundipiirist muudel juhtudel on krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m.

Soovituslik majagruppide vahekaugus ja kohustuslik kahe maja miinimumkaugus. Teemaplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut ja seatakse täiendavalt kohustuslik elamute vahekaugus järgmiselt:

- kompaktse hoonestusega aladel ja tiheasustusalal asuvatel elamutel peab vahekaugus olema 20 m;
- muudel juhtudel peab elamute või elamugruppide vahekaugus olema 50 m.

Hajaasustuses on vähemalt viie elamuga majagrupi kohustuslik minimaalne vahe teiste majagruppidega 100 m.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering määrab ühepereelamu, kaksikelamu, ridamaja ja suvila ning nende juurde kuuluvate kõrvalhoonete maksimumkõrguseks Kõrgessaare vallas 8,0 m olemasolevast maapinnast, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti. Paadikuuri ehituskõrguseks võib olla maksimaalselt 6,0 m olemasolevast maapinnast.

Ajutise ehitise püstitamisel peab arvestama sobivust looduskeskkonnaga ja vältima selle kahjustumist või saastamist. Ajutisi ehitisi võib rajada ainult kirjaliku nõusoleku või ehitusloa alusel.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku alad on kavandatud järgmiste ehitus- ja maakasutustingimustega (nimekirjas planeeringualaga puudutatud valik ):

- 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;
- rohevõrgustiku aladel tuleb vältida kompaktse asustuse tekkimist ja ulatuslikumaid uusehitisi (va talukohad ja üksikud elamud hajaasustusviisil). Säilitada tuleb rohevõrgustiku terviklikkus ja vältida terviklike looduslike killustumist. Peamiseks nõudeks on see, et olemasolevate looduslike ja/või pool-looduslike alade või olemasoleva metsa osatähtsus rohevõrgustikul ei tohi langeda alla 80% maaüksuse pindalast;
- erateede, kergliiklusteede, jaotusvõrkude ja krundi siseste joonehitiste rajamine rohevõrgustiku alal tuleb kooskõlastada Kõrgessaare Vallavalitsusega;
- rohelise võrgustiku aladel on ei ole lubatud prügilaste, sõjaväepolügoonide, jäätmehooldlate, uute tootmishoonete (v.a väiksemad põllumajandusliku tootmise hooned ja rajatised) jm kõrge keskkonnariskiga ehitiste rajamine;
- rohevõrgustiku aladele jäävad veekogud ja nende kaldad tuleb säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni (kahe järsult erineva maastikuosise või koosluse siirdetsoon, mis sisaldab mõlema elemente ja seepärast keskkonnalt komplekssem või liigirikkam kui kumbki neist) olemasolu ja säiliks seis- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena;
- rohelise võrgustiku aladel võib jätkata olemasolevate metsa ja põllumaade sihtotstarbelist kasutamist;
- väärtuslikel ranna- ja puisniitudel on soovitatav säilitada/taastada traditsiooniline majandustegevus – karjatamine ja niitmine;
- looduslikud pinnavormid tuleb säilitada;
- rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega mis võimaldab väiksematel loomadel alal vabalt liikuda;
- detailplaneeringud ja projektid, mis kavandavad joonehitisi (avalikuks kasutuseks olevate teede asukohad, põhivõrgu elektriliinid jt tehnovõrkude magistraaltrassid), näevad ette looduslike veekogude õgvendamist või voolusangi muutmist vms vee erikasutust rohevõrgustiku alal tuleb kooskõlastada Hiiumaa Vallavalitsuse, Keskkonnaameti ja Rahandusministeeriumiga.

Kõrgessaare valla teemaplaneering seab järgmised säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused:

- detailplaneeringu järgse enam kui 3 krundiga elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, puurkaev(ud), vee- ja kanalisatsioonitrassid ja/või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid ning liinid ja tuletõrje veevõtu kohad;
- hoonestusalade ja neid teenindava infrastruktuuri rajamisel ning põllu- ja metsamaade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine;
- äri- ja puhkemaade ning hoonete kavandamisel tuleb täita teemaplaneeringu ptk 2.1.3 seatud tingimusi, riigikaitse- ja tootmishoonete ning –rajatiste kavandamisel tuleb täita teemaplaneeringu ptk 2.1.4 seatud tingimusi, et tagada ohutu ja elamisväärne keskkond vallaelanike jaoks;
- valgel alal on lubatud metsa- või põllumajandusmaa sihtotstarbega maaüksused või elamumaa hajaasustus viisil. Seal on elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus piiratud ja sätestatud ptk 2.1.2.2;
- elamute eraldamiseks tootmis- ja tööstusaladest ning elava liiklusega teedest tuleb tagada rohelised puhvervööndid;

- kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine;
- planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehislise elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Selle tagamiseks tuleb hoonestuse rajamisel kõrghaljastuse või väärtusliku haljastuse naabruses (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel. Kui kõrghaljastusega alale plaanitakse alla 1 ha suurusil kruntidele tuleb detailplaneeringu käigus läbi viia haljastuse hinnangu koostamine;
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada nii detailplaneeringute, kui ka ehitusprojektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigutamisel hoonetesse;
- teedevõrgu loomisel peab kasutama võimalikult suures ulatuses olemasolevaid teid. Väärustiku maastikuga aladel tuleb vältida olemasolevate teede õgvendamist;
- liiklusohutuse ja kommunikatsioonide paigaldamise tagamiseks peab elamuala sisese teekrundi miinimum laius olema vähemalt 10 m;
- suuremate avalike või äri ja tööstusobjekte teenindavate parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid;
- hajaasustuses on lubatud imbväljaku või filtriväljaku rajamine elamute kanaliseerimiseks, kui elamukrundi või elamuga maaüksuse suurus on üle 1 ha ning tavapärane põhjavee tase on vähemalt 1,2 m sügavusel maapinnast ja põhjavesi on kaitsitud;
- ühepereelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust. Maakütte kollektorite paigaldamisel kasutada säilitatava loodusega alal väikseid ehitusmasinaid (paigaldussügavus ca 80-100 cm). Maaküte mahutada torustiku paigaldamise skeemide koostamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid/seadmeid;
- alla 2,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga;
- kallasraja ulatuses ei ole lubatud reeglina rajada piirdeid. Mere ääres ei tohi piire merele paikneda lähemal kui 50 m tavapärastest veepiirist. Erandina on rannal lubatud piirata sadamate territooriumi, kuid sellisel juhul tuleb tagada kallasrajal liikujate suunamine ümber sadama kinnise ala ja karjamaasid, kuid sellisel juhul tuleb tagada kallasrajal liikujale võimalus piirde ületamiseks (nt puidust trepi abil) või piirdest läbipääsuks (avatav ja suletav värav karjamaas);
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Oluline on jäätmemajanduse organiseerimine matkaradade ääres, rannas, ujumiskohtades jt avalikult käidavates paikades, et prügi ei satuks loodusesse.

Nimetatud tingimustega on arvestatud ka käesolevas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

### 1.3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

#### 1.3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringualana mõistetakse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Tahkuna külas asuvat Põhjanurga (katastritunnus 39201:004:6010, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 4.02 ha, registriosaga nr. 700733) maaüksust.

Maapind Põhjanurga maaüksusel on küll tasane, kuid langeb põhjapiirilt ühtlaselt nii lääne ja lõuna suunas. Kõrgusarvud jäävad vahemikku 4,6 m/abs maaüksuse keskosas põhjapiiril kuni 3,0 m/abs maaüksuse keskosas, st. kõrguste vahe ca 80 m peale on ca 1,6 m. Maaüksuse lõunapoolset osa ei ole mõõdistatud, kuna sinna ei ole planeeringulahendust kavandatud.

Maa-ameti andmetel on Põhjanurga maaüksuse kõlvikuline koosseis: metsamaa 2.56 ha ja muu maa 1.46 ha.

Looduskaitseaduse mõistes Põhjanurga maaüksus ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse, samuti ei kuulu Natura 2000 võrgustiku aladele, kuid maaüksusel registreeritud mitmete III kaitsekategooria liikide elupaigad. Keskkonnaregistri andmetel on maaüksusel registreeritud III kaitsekategooria linnuliigi sookurg (*Grus grus*) elupaik ning III kaitsekategooria taimeliigi valge vesiroosi (*Nymphaea alba*) ja harilik ungrukold (*Huperzia selago*) elupaik.

Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneering 2030+ kohaselt „Tahkuna lääne- ja põhjarand” I klassi väärtuslikul maastikul, kus tuleb järgida väärtusliku maastiku kasutus- ja hooldussoovitusi ning roheline võrgustiku tuumalal, kus tuleb arvestada roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega.





Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, aprill 2023)

### 1.3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala on valdavalt kaetud metsamaaga, maaüksuse keskosas on soostunud märgala. Maaüksus on hoonestamata.

### 1.3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhja poolt Kärkla metskond 1 maaüksusega (tunnus 39201:004:1130, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 302.28 ha), ida poolt Vana-Mihkli maaüksusega (tunnus 39201:004:1321, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2.24 ha), kagu poolt Niidi maaüksusega (tunnus 39201:004:4160, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11.46 ha), lõuna poolt Mihkli maaüksusega (tunnus 39201:004:1330, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 3.25 ha) ja lääne poolt Kuusiku maaüksusega (tunnus 39201:004:0493, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4.68 ha). Kõik maaüksused on valdavalt kaetud metsamaaga, Vana-Mihkli ja Mihkli maaüksused on hoonestatud.

### 1.3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualale sõiduautoga juurdepääs puudub. Maaüksusele on võimalik jalgsi juurdepääs ca 67 m kaugusel olevalt riigimaanteelt 12113 Tahkuna majaka tee (tunnus 39201:004:4852) ning üle Kärkla metskond 1 maaüksuse (tunnus 39201:004:1130). Põhjanurga maaüksusele sõiduautoga ligipääsuks tuleb planeerida riigimaanteel uue mahasõiduga juurdepääsutee, millele nähakse ette juurdepääsuservituudi seadmise vajadus.

### 1.3.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal tehnovõrgud puuduvad. Riigimaantee servas asuvad 10 kV maakaabelliin ja ELA\_SA sidekanalisatsioon.

### 1.3.6 Kehtivad piirangud

#### 1.3.6.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Tahkuna lääne- ja põhjarand (I klass) väärtuslik maastik;
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne roheline võrgustiku tuumala;
- Kultuurimälestiste Teise Maailmasõja patarei pumbajaam (reg. nr. 23516) ja Teise Maailmasõja patarei veereservuaar 2 (reg. nr. 23517) ühine kaitsevöönd;
- Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine (ID: 3665689);
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: valge vesiroos (*Nymphaea alba*) (registrikood: KLO9330575);
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: sookurg (*Grus grus*) (registrikood: KLO9117246);
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: harilik ungrukold (*Huperzia selago*) (registrikood KLO9304615).

### 1.3.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõiguseaduse“ § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Kinnismälestise kaitsevööndis kehtivad-laienevad kaitsekohustustes esitatud kitsendused, kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti ja Muinsuskaitseadus (§ 58).
5. Juurdepääsuks Põhjanurga maaüksusele on Kärkla metskond 1 maaüksusele planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Põhjanurga maaüksuse kasuks.
6. Väärtuslikul maastikul kehtivad Hiiu maakonnaplaneering 2030+ sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
7. Planeeringuala paikneb Hiiu maakonnaplaneering 2030+ kohaselt osaliselt roheline võrgustiku tuumalal, kus tuleb arvestada roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega.
8. Enne krundi müüki seada krundi läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
9. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
10. Krunde läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
11. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

### 1.3.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Põhjanurga maaüksusega piirnevaid kehtivaid detailplaneeringuid ei ole. Planeeringualast ca 115 m kaugusel kirde suunas asub Hiiu maa Vallavalitsuse 16. detsember 2020. a. korraldusega nr. 672 kehtestatud „Tahkuna küla Rütli maaüksuse detailplaneeringuga“.

Rütli maaüksuse detailplaneeringu eesmärgiks oli maaüksuse sihtotstarbe muutmine määrates maaüksusele ehitusõigused ja hoonestusala koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Detailplaneeringut ei ole veel asutud realiseerima.

Käesoleva detailplaneeringuga „Tahkuna küla Rütli maaüksuse detailplaneeringu“ planeeringulahendust ei muudeta.

### 1.3.8 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärgiks on huvitatud isiku soov olemasolevale maaüksusele määrata ehitusõigus üksiklamu ja abihoonete rajamiseks. Kõrgessaare valla üldplaneeringuga on määratud maa-ala juhtfunktsiooniks elamuehituse reservmaa. Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamise järgsest eesmärgist maaüksuse kruntimise kavatsusest on detailplaneeringu koostamisel loobutud.

## 1.4 PLANEERINGUETTEPANEK

Põhijoonisel kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt 500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga vastavalt Põhijoonisele. Planeeritud hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m.

### 1.4.1 Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse maaüksusel üks krunt.

#### 1.4.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (ha)	Planeeritud detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritud katastri sihtotstarve
1.	Põhjanurga	4,02	Üksiklamu maa, EP 15% Looduslik maa, HL 85%	Maatulundusmaa 100

#### 1.4.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| 1. Planeeritud maaüksuse suurus | - 4,02 ha            |
| 2. Ehitisealune pind            | - 500 m <sup>2</sup> |
| 3. Planeeritud maaüksusi        | - 1                  |
| 4. Planeeritud krunte           | - 1                  |

#### 1.4.2 Krundi ehitusõigus

##### 1.4.2.1 Planeeritud Põhjanurga maaüksuse ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (1 üksiklamu ja kuni 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 920 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 500 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksiklamul
	- 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 0° - 45° 1. kordsel üksiklamul
	35° - 45° 2. kordsel üksiklamul
	0° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), värviline tsementkiudplaat, puitkatus (sh. sindel), roog, rullmaterjal
	Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksiklamul - viilkatus (sh. kelpkatus), lamekatus, pultkatus
	abihoonel - viilkatus (sh. kelpkatus), lamekatus, pultkatus
Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiaid	- kivi-, puitaiaid

#### 1.4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Krundile on seatud ehitusõigus ühe üksiklamu ja kuni kolme abihoone rajamiseks.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevat rajatist, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Krundile märgitud hoonestusala on määratud lähtuvalt krundi geograafilisest asukohast ja selle looduslikest tingimustest. Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult Põhijoonisel näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Soovitav on paigutada hoonestus nii, et säiliks rohkem olemasolevaid kasvujõus puid kogu planeeritaval alal. Planeeringus on säilitatud maaüksuse kasvujõus üksikpuud ja väärtuslikumad puudegrupid. Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

Krundile rajatakse hooned vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Lähtuvalt krundi suurustest kohustuslike ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid hooned peavad paiknema krundidel näidatud hoonestusaladel.

Postkastid rajatakse vastavalt posti teenusettevõtte (näiteks Eesti Post AS) juhiste.

#### 1.4.4 Piirdeid

Planeeritud krundi hoonestusala võib vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Täiendavate piirete kavandamisel eelistada piiretena kivi- ja puitedu, lubatud kõrgus on üldplaneeringu järgselt kuni 1,6 m maapinnast. Võimalusel vältida rohekoridorides piirete rajamist. Samuti säilitatakse planeeritaval maa-alal olemasolevad üksikud puud hoonestatud ala ümber.

Ehitisteaiste kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

#### 1.4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Planeeringualast ca 67 m kaugusel asub 12113 Tahkuna majaka tee riigitee. Planeeringuala asub väljaspool riigitee kaitsevööndit.

Juurdepääsuks planeeringualale alates 12113 Tahkuna majaka tee riigimaanteelt kasutada planeeritud mahasõiduga üle Kärkla metskond 1 maaüksuse piki planeeritud juurdepääsuteed. Planeeritud krundi juurdepääsutee on näidatud Põhijoonisel.

Sõiduautode parkimine on lubatud krundi hoonestusalal või selle läheduses. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Arendaja peab arvestama liiklusemüra, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse” alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmüra taseme tagamiseks.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud ning muu asjakohane taristu. Uutest tehnovõrkudest koos selle kaitsevööndi ulatusega riigimaantee alusele maaüksusele planeeritud ei ole. Kui detailplaneeringu järgsetes etappides kavandatakse riigimaantee ristuvaid tehnovõrke, tuleb need projekteerida ja paigaldada kinnisel meetodil, nõ. hülssstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.5.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida riigitee alusele maaüksusele ega riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik<sup>1</sup> § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik<sup>1</sup> § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Planeeritud krundi liikluskorraldus ja juurdepääsutee on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Krundi sisese tee projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kruntide teenindamiseks vajalik tehnika).

Tee kattekihtide valik lahendatakse hoone ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga. Planeeritud krundi krundisisese katendid valitakse vastavalt omaniku(-e) soovile või haljastusprojektide lahendustele.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m. Juurdepääsuteid kasutavate maaüksuste omanike kokkuleppel ja finantseerimisel kaaluda rajada tolmuvaba kattega teekatend.

#### 1.4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Keelatud on looduslikku rohumaad asendada muruga, va õuealal, kus on niitmine lubatud. Haljastuse uuendamisel tuleb kasutada traditsioonilisi liike.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

#### 1.4.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimisala ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle näiteks kruusa ja drenliivaga.

Krundi pinna kõrguse muutmine üle 0,2 m, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

#### 1.4.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” kehtivast redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksiklamutel I kasutusviis.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupind on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m<sup>2</sup> ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m.

Hoonetes tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästameti Lääne päästkeskusega.

#### 1.4.9 Servituutide vajaduse määramine

Juurdepääsuks Põhjanurga maaüksusele on Kärkla metskond 1 maaüksusele (tunnus 39201:004:1130) planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava maaüksuse kasuks.

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad maaüksuste omanikud vastavasisulisel servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu realservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse. Rasketehnika läbipääsutee tingimused lepatakse kokku täiendavate kokkulepete alusel.

### 1.5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

#### 1.5.1 Veevarustus

Planeeritud Põhjanurga maaüksuse hoonestuse varustamine veega lahendatakse krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala. Ühe krundi veetarbimise kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 835:2014 "Hoone veevärk" esitatud normi alusel. Arvestuslik üksikelamu ööpäevane veetarbimine on kuni 1,2 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

„Veeseaduse” § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse” § 154 kohane hooldusala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt. Puurkaevu ja -augu ehitusloa eelnõu tuleb kooskõlastada ka Keskkonnaametiga.

Krundi veetorustiku soovituslik paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Veevarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus”.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanaliseerimisnõuete planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>”.

### 1.5.2 Tuletõrjearustus

Planeeritud kruntide hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada riigiteelt 12113 Tahkuna majaka tee riigimaanteelt planeeritud mahasõiduga üle Kärkla metskond 1 maaüksuse ja Põhjanurga maaüksusele planeeritud juurdepääsuteed. Planeeritud juurdepääsutee rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Planeeringuala tulekustutusvesi saadakse Sandra maaüksusele (tunnus 39201:004:0863) varem planeeritud tuletõrje veevõtukohast, mis asub planeeritud hoonestusalast linnulennult ca 590 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus planeeritud hoonestusalast mõõdetuna mööda päästetehnikaga (planeeritud) sõidetavaid teid on ca 830 m.

Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada 12113 Tahkuna majaka teelt mahasõiduga olemasolevat Lõimastu tee 3920300 kohalikku maanteed. Veevõtukoht on tänaseks veel rajamata.

Oluline on, et oleks Tuleohutuse seaduse § 23 lõige 2 tulenev nõue, et ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus ning see peab olema aastaringelt kasutatav tuletõrjehüdrant või muu rajatis veemahuti, loodusliku või tehiseveekogu juures, mille kaudu saab auto- või mootorpumpade abil kustutusvett (Tuleohutuse seaduse § 24 lõige 1).

Seega kui varem planeeritud uue tuletõrje veevõtukohta tiigi projekteerimisel ja ehitamisel, mille asemele on ette nähtud lahendada kinnise mahutiga, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada 1 tunnini, kui täidetakse standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid.

Veevõtukohta projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivast redaktsioonist ja selle lisadest ning EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ jaotise 7.1 ja lisa G nõudeid. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikaga aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. I kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m² kohta.

Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone (garaaž, kuur, saun, väliköök) veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Kuna Põhjanurga maaüksusele planeeritud hoonestus ja sellega piirnevate maaüksuste hoonestus on üksteisest kaugemal kui 40 m, kasutatakse lähimat nõuetele vastavat 36 m³ veevõtukohta Tahkuna külas Viktoria tee 15 maaüksusel (tunnus 39201:004:0643) ca 3,7 km kaugusel, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 1 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada riigimaanteelt 12113 Tahkuna majaka tee mahasõidult üle Kärkla metskond 2 (tunnus 20501:001:1781) ja Viktoria tee (tunnus 39201:004:0624) maaüksuste juurdepääsuteid.

Kuna Sandra maaüksusele planeeritud veevõtukoht tagab rohkem kui ühe maaüksuse ehitise(-te) nõuetele vastava veevõtukohta nõude täitmise, tagavad veevõtukohta olemasolu (rajamise ja finantseerimise) nende maaüksuste ehitiste omanikud (sh. teised „Vana-Mihkli kinnistu detailplaneeringu“ krundid ja „Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringuga“ planeeritud kruntide omanikud) ühiselt, hiljemalt ehitise(-te) kasutusloa taotlemise ajaks.

Varem planeeritud tuletõrje veevõtukoht koos manööverdusplatsi ja võimaliku kuivhüdrandi asukohaga ning selle 200 m ja 400 m ulatusega teeninduspiirkond on näidatud Asukoha skeemil.

### 1.5.3 Reoveekanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala põhjaveega kaitstus hoonestusalad keskmiselt kaitstud alal. Keskkonnaministri 08. november 2019. a. määrus nr. 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>“ § 8 lõike 1 punkt 1 ja 2 sätestavad, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi Veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistest kogustes, arvestades Veeseaduse § 124 lõigetes 3, 4 ja 6 sätestatud erisusi:

- 1) kuni 50 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist

puhastamist;

2) kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Planeeritud hoonete kanaliseerimine on lahendatud heitvete juhtimisega läbi planeeritud mehaanilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbeenra pinda tõsta. Mehaanilise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Mehaanilise omapuhasti asemel on lubatud kasutada bioloogilist omapuhastit, mille kuja on vähemalt 10 m.

Alternatiivse lahendusena on lubatud krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendada reo- ja heitvete kogumisega lekkekindlasse kogumismahutisse, kus krundi omanik peab korraldama selle veo kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratud purgimissõlme.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>“.

#### 1.5.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parkimisalad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale.

#### 1.5.5 Elektrivarustus

Planeeringualal elektrirajatised puuduvad. Riigimaantee servas paikneb lähim 10 kV elektri maakaabelliin.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ koostatud 27. veebruar 2023. a. „Tehnilised tingimused 440106“ alusel.

Olemasoleva Pangea:(Hiiu) alajaama baasil on planeeritud Põhjanurga maaüksuse toide planeeritud uue fiidriga 0,4 kV maakaabelliinina. Krundi elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile tee-allas 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuseni on planeeritud maakaabliga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudialad. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva Elektrilevi OÜ elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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 maaüksuse aadress.

Projekteerimise staadiumis lähtuda:

- Planeeritud maakaabelliinid projekteerida olemasolevate maakaabelliinidega samasse kaevikusse;
- Näha vajadusel ette uue jaotuskilbi asukoht.

#### 1.5.6 Tänavavalgustus

Käesoleva detailplaneeringuga tänavavalgustust planeeritud ei ole. Krundide sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis, kus kruntide juurdepääsuteede, parklate, hoonestusalade ja hoonete valgustus tuleb lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal teel liiklejaid ega naaberkinnistute ning selle ümbruses elavaid elanike.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on lubatud kasutada krundi sees juurdepääsutee servas madalad valgustimastid ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on nii suurema liiklustravalisuse kui kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial, mille peamiseks eesmärgiks on energiasääst.

### 1.5.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal siderajatised puuduvad. Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei näe. Kaasaegsemate sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumise projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada piirkonnas opereeriva side ettevõtjaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

### 1.5.8 Soojavarustus

Planeeritud kruntide hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütelliike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

### 1.5.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 01. jaanuar 2019. a. jõustunud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ kehtivast redaktsioonist.

### 1.5.10 Tehnovõrkude koridorid

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Joogivee võtmiseks puurkaevu, mille kaudu võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas, hooldusala ulatus on 10 m.

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m, septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 m hooldusala välispiirist.

10 kV maakaabelliini ja 0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Planeeringuga nähakse ette planeeritud 0,4 kV maakaabelliinile servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meetri sideehitistest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast. Planeeringuga nähakse ette planeeritud sidetrassile servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

## 1.6 KESKKONNATINGIMUSED

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt kuulub planeeringuala „Tahkuna lääne ja põhjarand“ I klassi väärtuslike maastike koosseisu. Tahkuna lääne ja põhjarannik ning sealsed metsad kuuluvad Hiiumaa väärtuslike puhkealade hulka. Ala sisaldab kahte Tahkuna looduskaitseala sihtkaitsevööndit: Kauste rannaluideid ja Lõimastu-Järidemetsa põhjapoolset osa. Poolsaart ääristavad pikad liivarannad nn. laulvate liivadega. Rannalähedased metsad rannavallidel ja luidetel koosnevad põhiliselt looduslikest männikutest, kuid leidub ka luiteliivade kinnistamiseks istutatud metsi.

Tahkuna poolsaare ajalugu seostub tema strateegilise asukohaga Läänemeres. 19. saj. lõpul püstitati Tahkuna neemele majakas (kõrgus 43 m), mille detailid valmistas Pariisis 1874. a. Enne I maailmasõda ehitati siia rannakaitsepatareid, mida täiendati sõja ajal. Olevat rajatud isegi raudteetamm. 1939. a. rajati baaside lepingu tulemusena 4 uut rannakaitsepatareid ja muid kaitseehitisi (tulejuhtimispunkt). 1941.a. toimusid siin suured lahingud.



Tahkuna uuema aja rajatistest on huvipakkuv elektri tootev Tahkuna tuulik, mis valmis 1997. a. Läheduses asub parvlaev "Estonia" huku mälestusmärk.

„Tahkuna lääne ja põhjarand ” I klassi väärtuslikul maastikul kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused:

- Kasutustingimused: Elamuehituseks on ala ebasobiv, v a endised külad ja talukohad. Tuleb tagada, et mootorsõidukitega ei sõidetaks väljaspool selleks ettenähtud teid.
- Hooldussoovitused: Rannäärseid metsi, mis ei kuulu sihtkaitsevööndisse, tuleks puhkemajanduse huvides majandada püsimeetsana. Militaarala tuleks hoida metsastumast, vajadusel tuleks noori mände maha võtta. Militaaralale võiks rajada korralikke lõkkeplatse ja puhkekohti et vältida rannala risustamist. Populaarsemates ujumiskohtades tuleb ehitada laudteid, kui ilmneb tallamiskahjustusi.

Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringu kohaselt planeeringuala roheline võrgustiku tuumalal. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega:

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

Põhjanurga maaüksus ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsilupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse, samuti ei kuulu Natura 2000 võrgustiku aladele. Maaüksus jääb lõuna poole jäävast lähimast Tahkuna looduskaitsealast (registrikood KLO1000290) ca 590 m kaugusele, seega ei saa tegevus planeeringualal mõjutada looduskaitseala kaitseväärtusi.

Planeeringualal on registreeritud III kaitsekategooria liigi sookurg (Grus grus) elupaik. Käesoleva detailplaneeringuga seatakse Sookure pesitsusperioodiks piirang raiele ja ehitustööde alustamisele, mille perioodi pikkuseks 1. aprillist kuni 15. juuli. Kui ehitusega alustatakse enne pesitsusperioodi, siis sookured sinna ei tule ja ei teki ka ohtu munade või poegade hukkumiseks. Keskkonnaameti soovitusel on Põhjanurga maaüksusel töid k.a. raieid teostada väljaspool piirkonnas esinevate lindude peamist pesitsusaega 15. märtsist kuni 31. juulini, vältimaks lindude häirimist pesitsusperioodil. Planeeritud hoonestusalast lõuna pool paikneb madal soo ka põhikaardi alusel, mis on ühtlasi III kaitsekategooria liigi valge vesiroosi (Nymphaea alba) elupaik. Liigi isendite hävitamise ja elupaiga kahjustamise vältimiseks tuleb jätta tegemata uued kunstlikud veekogud ning igasugused kuivendamis ja süvendamisööd soos ja selle servas, sest need mõjutavad veerežiimi soos.

Lisaks ulatub planeeringualale III kaitsekategooria liigi harilik ungrukold (Huperzia selago) elupaik. Looduskaitseaduse § 55 lõige 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Planeeritud juurdepääsutee asub riigimaal kvartal KD001 eraldisel 13, mis on Keskkonnaregistri andmete I vääriselupaik (kood VEP204403). Tegemist on märgala sanglepikuga, kus on keelatud kuivendamine. Seega tuleks juurdepääsutee planeerida väljaspoole vääriselupaika ja nii, et see ei kahjustaks vääriselupaiga veerežiimi.

Keskkonnaameti Metsahoiu vanemspetsialist Tõnis Ruber, kes on läbinud Keskkonnaministeeriumi korraldatud vääriselupaiga väljavaliu kursuse ja omandanud sellekohase tunnistuse, teostas 18. november 2022. a. kohapealse paikvaatluse RMK kvartali KD001 eraldisel 13 asuval vääriselupaigal nr. 204403, hindamaks Põhjanurga maaüksuse juurdepääsutee rajamise võimalusi. Paikvaatlusest lähtuvalt on Keskkonnaamet seisukohal, et RMK kvartali KD001 eraldisele 13 on võimalik rajada Põhjanurga maaüksuse juurdepääsutee. Juurdepääsutee on planeeritud võimalikult eraldise lõuna ja kaguserva, et pärast piiri korrigeerimist säilib vääriselupaik kompaktse alana.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Metsa-alal väljaspool hoonestusala ei ole lubatud puude raie, lubatud on ainult alusmetsa puhastamine. Juurdepääsutee ja tehnovõrkude trasside asukohad kavandada järgmiselt, et puude raie poleks vajalik. Soovituslik on võimalusel vältida kevadsuviseid raietöid lindude pesitsusajal (linnurahu ajal).

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde.

Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

### 1.7 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Planeeringuala külgneb kultuurimälestiste Teise Maailmasõja patarei pumbajaam (reg. nr. 23516) ja Teise Maailmasõja patarei veereservuaar 2 (reg. nr. 23517) kaitsevööndiga ning planeeritud juurdepääsutee asub eelnimetatud kultuurimälestiste kaitsevööndis.

Vastavalt Kultuuriministri 24. aprilli 2019. a. määruse nr. 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ (RT I, 29.04.2019, 1) § 2 lõike 3 alusel ei pea Muinsuskaitseamet vajalikuks nimetatud detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamist, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ega mõjuta kultuurimälestise Teise Maailmasõja patarei pumbajaam (reg. nr. 23516) ja Teise Maailmasõja patarei veereservuaar 2 (reg. nr. 23517) säilimist ega vaadeldavust.

Mälestiste asukohad ja kaitsevööndi piir on nähtavad Maa-ameti põhikaardi kaardirakenduses.

Muinsuskaitseaduse § 58 lõige 1 kohaselt kooskõlastab pädev asutus Muinsuskaitseametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise. Muinsuskaitseaduse § 58 lõige 2 sätestab kui ehitise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamiseks või rajamiseks ning olemasoleva ehitise ümberehitamiseks, laiendamiseks, välisilme muutmiseks ja lammutamiseks ei ole ehitusseadustiku kohaselt ehitusteatis või ehitusluba nõutav või kui ehitamine kaitsevööndis ei ole Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud, teavitab ehitamisest huvitatud isik Muinsuskaitseametiga ehitamisest ette Muinsuskaitseaduse § 59 sätestatud korras.

### 1.8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus. Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid.

Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

### 1.9 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Hiiumaa Vallavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

#### 1.9.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Enne krundi/maaüksuse müüki seada krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele realservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.
2. Enne krundi/maaüksuse müüki seada krundi/maaüksust läbivale tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
3. Teede ja tehnovõrkude rajamine:
  - Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Ühisveevärgi puurkaevu ja veetorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel. Puurkaevu-pumbamaja rajamine enne arenduse esimese hoone püstitamist;

Planeeritud mahasõitude nähtavuste tagamine ja arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

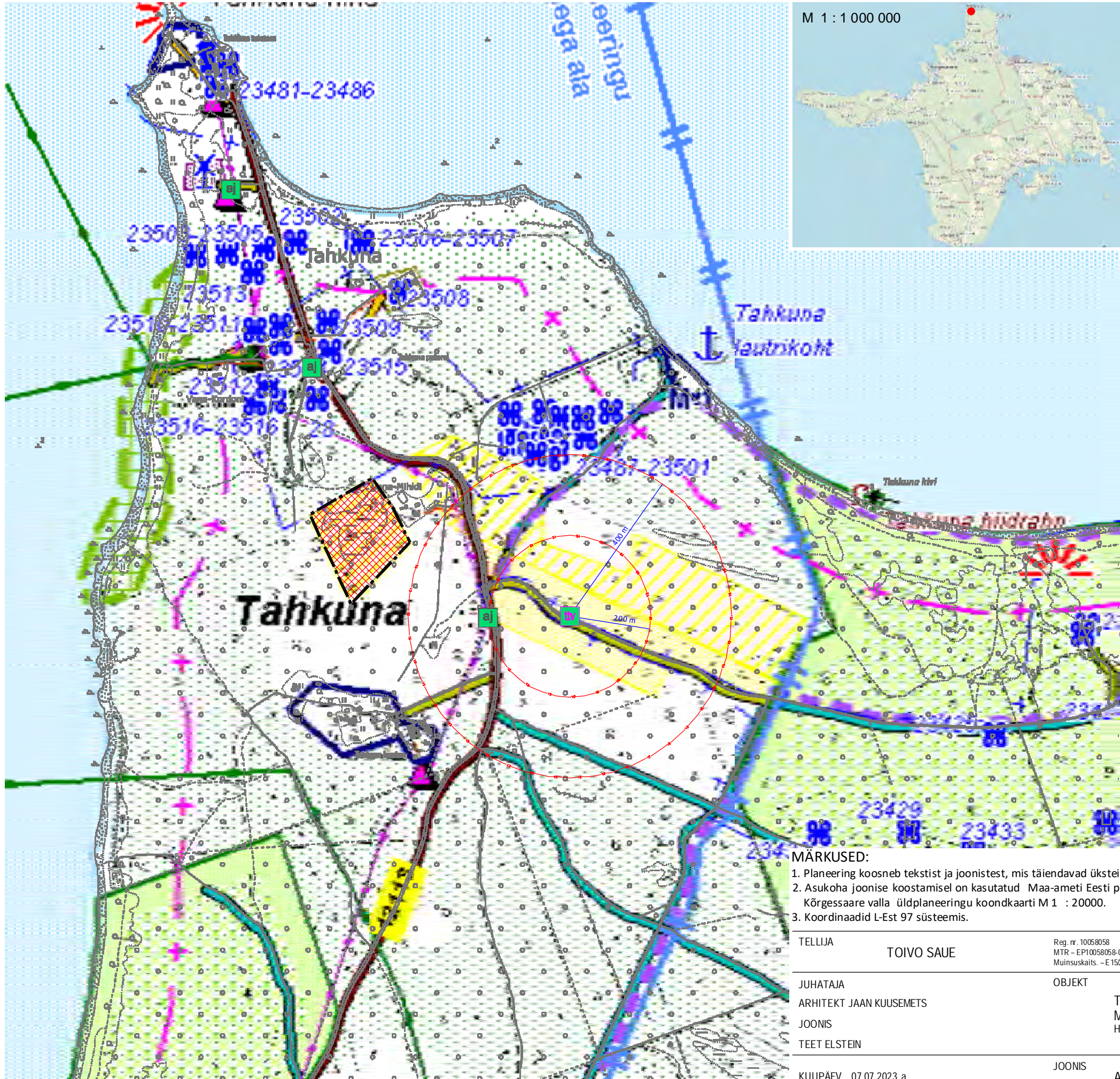
Tuletõrje veevõtukohta rajamine on tingimuslik enne hoone kasutusloa/-teatise taotlemist.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
  - Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine, sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
  - Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
  - Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
4. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- Vastavalt Põhijoonisele on hoonestatav krunt Põhjanurga maaüksus.  
Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
  - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
  - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
  - Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).  
Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.
  - Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõiguseaduse alusel.

## 2. JOONISED





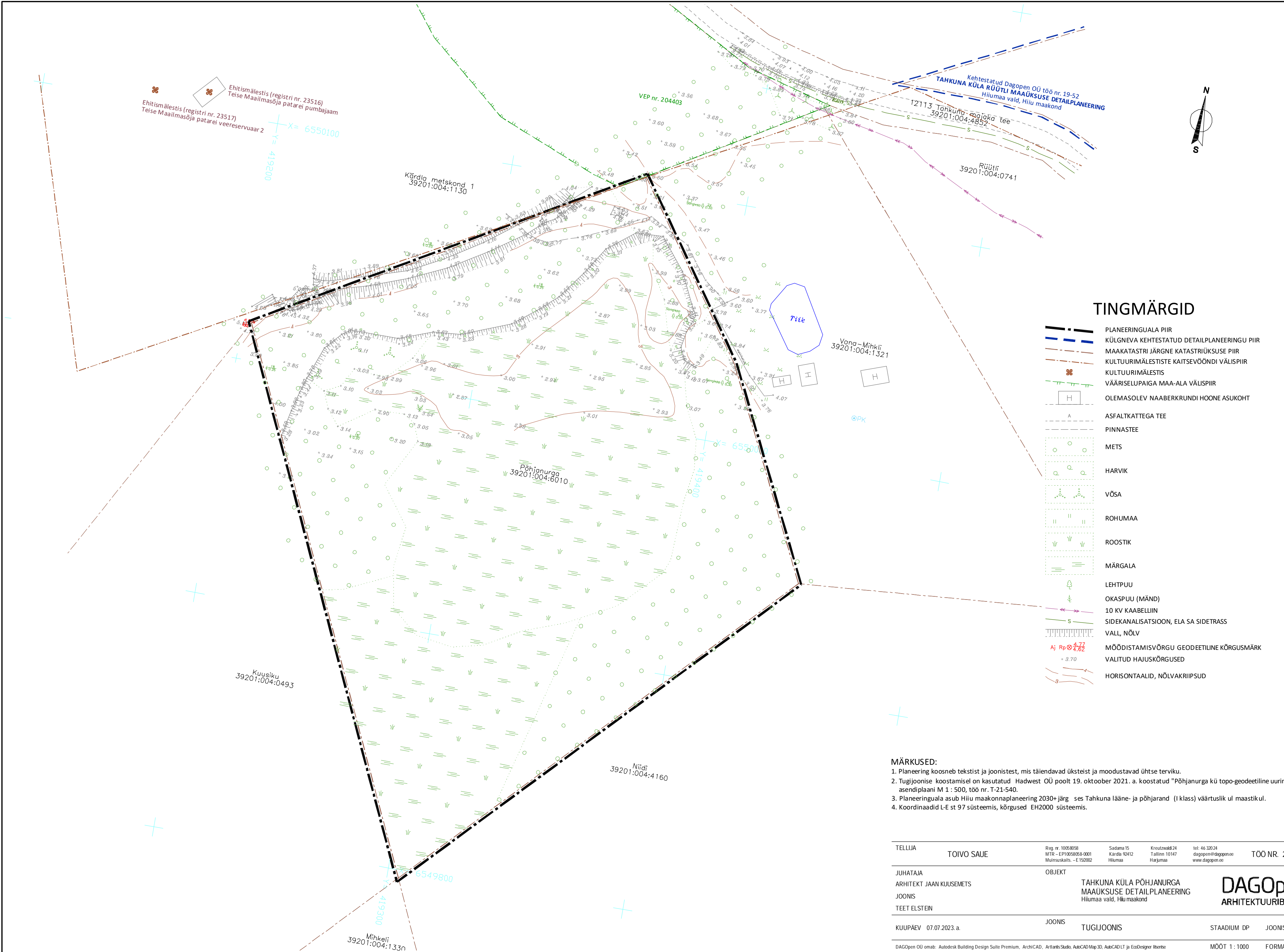
TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ELAMUMAA/ ELAMUEHITUSE RESERVMAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE TOOTMISETTEVÖTETE JA LADUDE MAA
- KAITSEALA JA SIHTKAITSEVÖÖND
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE RIIGIKAITSELINE MAA
- RIIGIMETS
- M-3 ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE MUNITSIPAALMAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE PERSPEKTIIVNE TUULEPARK
- DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSE ALA PIIR
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE EHITUSKEELUVÖÖND
- KÕRVALMAANTEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KOHALIK MAANTEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ERATEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE METSATEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KESTVUSRATSUTAMISE RADA
- 10 KV ELEKTRIÕHULIIN
- 0,4 KV ELEKTRIÕHULIIN
- OLEMASOLEV ALAJAAM
- OPTILINE SIDEKAABEL
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LAUTER
- KULTUURIMÄLESTIS
- KULTUURIMÄLESTISE KAITSEVÖÖND
- VAREM PLANEERITUD TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT
- TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA TEENINDUSPIIRKONNA PIIR
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KAUNIS VAADE

- MÄRKUSED:
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
  - Asukoha joonise koostamisel on kasutatud Maa-ameti Eesti põhikaart M 1 : 10000 kaardilehti nr. 6 2414, 62423, 62512 ja 62521 ning Kõrgessaare valla üldplaneeringu koondkaarti M 1 : 20000.
  - Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA	TOIVO SAUE	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E152002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 32024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 23 - 05
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	TAHKUNA KÜLA PÕHJANURGA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaakond			
JOONIS	TEET ELSTEIN					
KUUPÄEV	07.07.2023. a.	JOONIS	ASUKOHA JOONIS	STAADIUM	DP	JOONISE NR. 1





### TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA PIIR
- KÜLGNEVA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR
- MAAKATASTRI JÄRGNE KATASTRIÜKSUSE PIIR
- KULTUURIMÄLESTISTE KAITSEVÖÖNDI VÄLISPIIR
- KULTUURIMÄLESTIS
- VÄÄRISSELUPAIGA MAA-ALA VÄLISPIIR
- OLEMASOLEV NAABERKRUNDI HOONE ASUKOHT
- ASFALKATTEGA TEE
- PINNASTEE
- METS
- HARVIK
- VÕSA
- ROHUMAA
- ROOSTIK
- MÄRGALA
- LEHTPUU
- OKASPUU (MÄND)
- 10 KV KAABELLIIN
- SIDEKANALISATSIOON, ELA SA SIDETRASS
- VALL, NÖLV
- MÕÖDISTAMISVÕRGU GEODEETILINE KÕRGUSMÄRK
- VALITUD HAJUSKÕRGUSED
- HORISONTAALID, NÖLVAKRIIPSUD

- MÄRKUSED:**
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
  - Tugijoonise koostamisel on kasutatud Hadvest OÜ poolt 19. oktoober 2021. a. koostatud "Põhjanurga kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1 : 500, töö nr. T-21-540.
  - Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järg ses Tahkuna lääne- ja põhjarand (I klass) väärtuslik ul maastikul.
  - Koordinaadid L-E st 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLUJA	TOIVO SAUE	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse E 152002	Sadama 15 Kardia 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 23 - 05
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT				DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO
JOONIS		TAHKUNA KÜLA PÕHJANURGA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaakond				
TEET ELSTEIN						
KUUPÄEV	07.07.2023. a.	JOONIS	TUGIJOONIS		STAADIUM DP	JOONISE NR. 2
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, Artlantis Studio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsens					MÕÖT 1 : 1000	FORMAAT A2







### 3. LISAD





FOTO 1: Vaade Põhjanurga maaüksusele loode nurgast kagu suunal.



FOTO 2: Vaade Põhjanurga maaüksusele loode nurgast kirde suunal.



FOTO 3: Vaade Põhjanurga maaüksusele kirde nurgast edela suunal.





FOTO 4: Vaade Põhjanurga maaüksusele kirde nurgast kagu suunal.



FOTO 5: Vaade Põhjanurga maaüksusele idapoolse piiri keskosast edela suunal.



FOTO 6: Vaade riigimaanteelt Kärkla metskond 1 maaüksusele Põhjanurga maaüksuse juurdepääsutee alale.









## HIIUMAA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS


Kärdla

09. juuni 2021 nr 345

#### **Põhjanurga maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1, Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ alusel ning tulenevalt asjaolust, et huvitatud isiku poolt 31.05.2021 esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks ei sisalda tegevusi, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes oleksid olulise keskkonnamõjuga tegevused, samuti asjaolust, et planeeringuga kavandatav on kooskõlas Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“

1. Algatada Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse (39201:004:6010) detailplaneeringu koostamine maaüksuse kruntimiseks, sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa).
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
4. 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  
vallavanema asendaja

  
Annika Grauberg  
vallasekretär

**Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad  
Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

**1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid**

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 31.05.2021)
- 1.2 Hiiu Maakonnaplaneering
- 1.3 Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“
- 1.4 Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“

**2. Detailplaneeringu koostamine**

2.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

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

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

- juuni-juuli 2021  
detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase halduslepingu sõlmimine
- august-september 2021  
tehniliste tingimuste hankimine ja esialgse planeeringulahenduse vormistamine planeerija poolt
- oktoober-november 2021  
planeerimislahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine
- detsember 2021-jaanuar 2022  
planeeringu koostajastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega
- veebruar 2022  
planeeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine
- aprill 2022  
planeeringu kehtestamine vallavalitsuse poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid
- 2022-2027  
detailplaneeringu elluviimine

2.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab 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 (nt hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani
- 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)

### 2.3 Koostöö ja kaasamine

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

Vana-Mihkli	39201:004:1321
Niidi	39201:004:4160
Mihkli	39201:004:0493
Kuusiku	39201:004:0493
Kärdla metskond 1	39201:004:1130

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Elektrilevi OÜ – elektriliitumise kavandamine
- Päästeamet – tuleohutusnõuded
- Maanteeamet- mahasõit maanteelt
- Keskkonnaamet – kaitsealused liigid
- RMK – juurdepääsutee rajamine

Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

### 2.3 Detailplaneeringu koostöölastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega koostöölastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt ja paberkandjal (pabertoimiks aadressile Keskväljak 5a, Kärdla, Hiiumaa vald, digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile [valitsus@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@hiiumaa.ee)). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist koostöölastada maaüksuse omaniku, tehnovõrkude valdajate ja Päästeametiga.

### 2.4 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada Hiiumaa Vallavalitsusele kaks paberkandjal toimikut, mis sisaldavad digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

## **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeringuala näol on tegemist Tahkuna külas paikneva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega. Piirkond on hajusalt asustatud. Põhjanurga maaüksustest ida poole jääb hoonestatud maaüksus. Ülejäänud naabermaaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega ja hoonestamata metsamaad. Maaüksus jääb alale, mille juhtotstarve Kõrgessaare valla üldplaneeringus on elamuehitise reservmaa. Põhjanurga maaüksus on valdavalt kaetud metsamaaga ning soostunud alaga. Keskkonnaregistri andmetel on Põhjanurga maaüksusel registreeritud III kaitsekategooria linnuliigi sookurg (*Grus grus*) ja III kaitsekategooria taimeliigi valge vesiroos (*Nymphaea alba*) elupaik.

Juurdepääs Põhjanurga maaüksusele planeeritakse mahasõiduga 12113 Tahkuna majaka teelt piki RMK-le kuuluvat Kärdla metskond 1 (katastritunnusega 39201:004:1130) kinnistu piiri.

### 3.1 Asukoht

Detailplaneeringu alana mõistetakse **Põhjanurga maaüksust** (joonis 1).

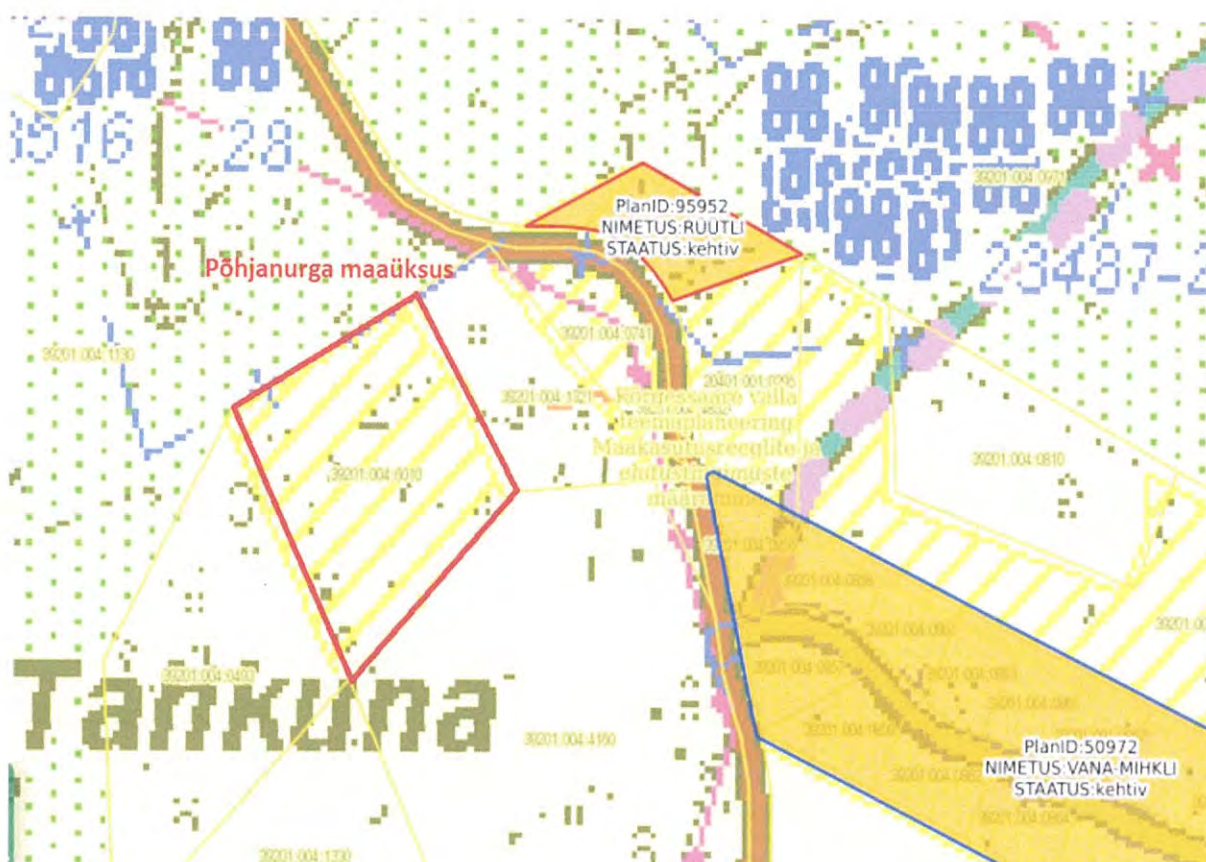


Planeeringuala andmed:

- katastritunnus: 39201:004:6010
- olemasolevate maaüksuste suurus: 4,02 ha
- olemasolev katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistusraamatu registriosa nr: 700733
- olemasolev hoonestus: puudub
  - ühe krundi suurim ehitisealune pind: kuni 500 m<sup>2</sup>
  - suurim lubatud hoonete arv: 4 tk
- planeeringuala külgnemine teiste maaüksustega:

Külgnemine	Aadress	Tunnus
Idast	Vana-Mihkli	39201:004:1321
Läänest-kagust	Niidi	39201:004:4160
Lõunast	Mihkeli	39201:004:1330
Edelast	Kuusiku	39201:004:0493
Põhjast	Kärdla metskond 1	39201:004:1130

**Joonis 1.** Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Kõrgessaare osavalla teemaplaneeringu kaarti ja planeeringute kaarti)



**Joonis 2.** Taotlusele lisatud eskiislahendus kavandatava juurdepääsuteega, hoonestusalaga, kruntide jagamisega

mai 2021



#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

##### 4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Põhjanurga maaüksusele kavandatakse jagada kaheks 2 ha suuruseks krundiks ning määratakse ehitusõigus ja hoonestusala. Kavandatavad sihtotstarbed kruntidele on elumumaa ja maatulundusmaa.

##### 4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga kavandatakse eluhoonestus, mis koosneb ühest põhihoonest ning selle juurde kuuluvatest abihoonetest. Kavandatavad sihtotstarbed kruntidele on elumumaa ja maatulundusmaa. Hooned ei tohi paikneda kinnistu piirile lähemal kui 20 m, teepoolses küljes vähemalt 10 m kaugusel. Seega Saarelepa maaüksusest suuremal osal pindalast määratakse maatulundusmaa ja tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas.

##### 4.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

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

- kõik ühel krundil paiknevad hooned projekteerida samas materjalikasutuse ja arhitektuurse joonega;
- elamu hoonestuse korruselisus on kuni 2, maksimaalne kõrgus maapinnast 8 m (abihoonetel 6 m);
- planeeringus täpsustada tingimused hoonete kujunduse ning materjalikasutuse osas;

##### 4.4 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs Põhjanurga maaüksusele planeeritakse mahasõiduga 12113 Tahkuna majaka teelt piki RMK-le kuuluvat Kärkla metskond 1 (katastritunnusega 39201:004:1130) kinnistu piiri. Parkimine kavandada kinnistu piirides.



#### 4.5 Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Planeeringualale näha ette haljastuse kavandamine, et tagada kõrg- ja madalhaljastus. Tagada vähemalt 70% ulatuses kõrghaljastuse säilimine. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse, maapinna kuivenduse ja piirete osas.

#### 4.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Võrgupõhise elektri- ja sidevarustuse kavandamisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt. Kinnistu asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud septik imbväljakuga või kaasaegsetele standarditele vastav eramu väikepuhasti (bioloogilise filtriga).

#### 4.7 Kujade määramine

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

#### 4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

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

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

#### 4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

### **5. Täiendavate uuringute vajadus**

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

### **6. Detailplaneeringu elluviimine**

Ehitustegevuse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine ning ehitustegevusega ei või alustada enne, kui vallavalitsus on andnud detailplaneeringu kehtestamise korralduse.

lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

ehitusspetsialist

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



**HIIUMAA VALD**  
**KÕRGESSAARE OSAVALLA VALITSUS**

Rahandusministeerium  
[info@rahandusministeerium.ee](mailto:info@rahandusministeerium.ee)

17.06.2021 nr 8-3/123-1

**Detailplaneeringu algatamisest teavitamine**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 alusel teavitame Teid, et Hiiumaa Vallavalitsuse 09.06.2021 korraldusega nr 345 algatati Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse (katastritunnus 39201:004:6010) detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused. Planeeringuala näol on tegemist 4,02 ha suuruse maatulundusmaaga. Planeeringu eesmärk on maaüksusele ehitusõiguse määramine koos põhiliste arhitektuursete nõuetega ja maaüksuse kruntimine kaheks.

Korralduse ja väljastatud lähtetingimustega saab tutvuda Hiiumaa Vallavalitsuses (Keskväljak 5a, Kärkla) ja avalikus dokumendiregistris <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=209484>.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Üllar Laid  
osavallavanem

Maiken Lukas  
[maiken.lukas@hiiuma.ee](mailto:maiken.lukas@hiiuma.ee)



**HIIUMAA VALD**  
**KÕRGESSAARE OSAVALLA VALITSUS**

Puudutatud isikud

17.06.2021 nr 8-3/123-2

**Detailplaneeringu algatamisest teavitamine**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 alusel teavitame Teid, et Hiiumaa Vallavalitsuse 09.06.2021 korraldusega nr 345 algatati Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse (katastritunnus 39201:004:6010) detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused. Planeeringuala näol on tegemist 4,02 ha suuruse maatulundusmaaga. Planeeringu eesmärk on maaüksusele ehitusõiguse määramine koos põhiliste arhitektuursete nõuetega ja maaüksuse kruntimine kaheks.

Korralduse ja väljastatud lähtetingimustega saab tutvuda Hiiumaa Vallavalitsuses ja avalikus dokumendiregistris: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=209484>.

Palume kirja kätte saamisest teavitada aadressil [maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee). Juhul, kui soovite antud küsimuses edasisi teavitusi saada mõnel teisel aadressil (eelistatult elektrooniliselt), palume meile vastav soov edastada.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Üllar Laid  
osavallavanem

Maiken Lukas  
[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)



[Kodumaa](#) > [Valdkonnad](#) > [Ehitus ja planeerimine](#) > [Detailplaneeringud](#) > [Detailplaneeringute algatamine](#) > Tahkuna külas Põhjanurga maaü...

## Detailplaneeringu algatamise taotlus

Taotlusvorm: [Detailplaneeringu algatamine](#)

### Detailplaneeringute algatamine

## Tahkuna külas Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu algatamine « Tagasi

17.06.2021

Hiiumaa Vallavalitsuse 09.06.2021 korraldusega nr 345 otsustati algatada Tahkuna külas Põhjanurga (katastritunnus 39201:004:6010; üldpind 4,02 ha; sihtotstarve maatulundusmaa) maaüksuse detailplaneering, mille eesmärgiks on Põhjanurga kinnistu jagamine kaheks krundiks, ehitusõiguse, hoonestusala ning peamiste arhitektuursete nõuete määramine.

Algamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimiseks vajadus puudub. Detailplaneeringuga kavandatakse on kooskõlas 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“.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kõrgessaare Osavalla Valitsus (aadress Kõpu tee 8, Kõrgessaare 92201) ja kehtestaja on Hiiumaa Vallavalitsus (aadress Keskväljak 5a, Kärkla 92413). Korraldusega saab tutvuda töö ajal Hiiumaa Vallavalitsuses (aadressiga Keskväljak 5a, Kärkla) ja aadressil <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=209484>

Tweet



MUINSUSKAITSEAMET

Hiiumaa Vald

Kõrgessaare Osavalla Valitsus

[korgessaare@hiiumaa.ee](mailto:korgessaare@hiiumaa.ee)

Teie: 14.12.2021, nr 8-3/337-1

Meie: 21.12.2021, nr 5.1-17.5/53-1

**Vastus detailplaneeringu koostamise algatamisele Põhjanurga maaüksusel (39201:004:6010) ja detailplaneeringu eritingimuste koostamisele kultuurimälestiste Teise Maailmasõja patarei pumbajaam (reg-nr 23516), Teise Maailmasõja patarei veereservuaar 2 (reg-nr 23517) kaitsevööndis.**

Vastavalt Kultuuriministri 24. aprilli 2019 määruse nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ (RT I, 29.04.2019, 1) § 2 lõike 3 alusel ei pea Muinsuskaitseamet vajalikuks nimetatud detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamist, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ega mõjuta kultuurimälestise Teise Maailmasõja patarei pumbajaam (reg-nr 23516), Teise Maailmasõja patarei veereservuaar 2 (reg-nr 23517) säilimist ega vaadeldavust.

Lugupidamisega  
*/Allkirjastatud digitaalselt/*

Katrin Koit  
Hiiumaa nõunik  
Tel 52 48 184  
[katrin.koit@muinsuskaitseamet.ee](mailto:katrin.koit@muinsuskaitseamet.ee)

Lisa 1. Mälestise asukoht ja kaitsevööndi piirid









Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 15.12.2021 nr 8-3/337-3

Meie 10.01.2022 nr 7.1-2/21/29844-2

**Seisukohtade väljastamine Tahkuna küla  
Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu  
koostamiseks**

Olete taotlenud Transpordiametilt seisukohti Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu (katastritunnus 39201:004:6010, edaspidi planeering) koostamiseks. Planeering on algatatud Hiiumaa Vallavalitsuse 09.06.2021 korraldusega nr 345. Planeeringuga soovitakse luua eeldused kahe elamu rajamiseks.

Planeeringualale kavandatakse juurdepääs riigitee nr 12113 Tahkuna majaka tee kaudu, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 95 autot, kiiruspiirang 90 km/h. Riigitee parameetrid ei võimalda üldjuhul sõita maksimaalse lubatud kiirusega, mistõttu lähtutakse nähtavusalade määramisel madalamatest väärtustest.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääs kavandada riigitee nr 12113 asukohast, kus on võimalik tagada juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ järgne nähtavusala (5x120 m).
2. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
4. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
5. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhise „[Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine](#)“ kohased nähtavuskolmnurgad (5x150 m), milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
6. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku seda maad tehnovõrkude paigutuseks kasutada. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

7. Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes ehitamise alustamise teatise esitamist.
8. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
9. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud juurdepääsu asukohas.
10. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
11. Riigiteega liitumise korral (EhS § 99 lg 3) tuleb huvitatud isikul taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anna Palusalu

peaspetsialist

projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

58507716, Anna.Palusalu@transpordiamet.ee





Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 14.12.2021 nr 8-3/337-2

Meie 12.01.2022 nr 3-1.1/2021/3751

## **Vastuskiri Põhjanurga detailplaneeringu eelnõule**

Austatud härra Niels-Peter Rattiste

Olete esitanud meile Tahkuna küla Põhjanurga mü detailplaneeringu eelnõu arvamuse avaldamiseks. Oleme tutvunud esitatud lähteseisukohtadega ja eelnõuga ning RMK arvamus ligipääsutee rajamise osas on järgmine.

Planeeritud ligipääsutee alal riigimetsas asuvad vääriselupaik (VEP), kus majandustegevus on lubatud ainult erandkorras Keskkonnaameti nõusolekul, ning kultuurimälestiste kaitsevöönd. Alates Põhjanurga mü riigimaanteele lähimast nurgast peaks ligipääsutee asuma Põhjanurga kinnistu piiril, mis on 50 % ulatuses laiupest riigimaal. Näidatud kavandil asub tee täies ulatuses riigimaal. Ligipääsu rajamine ka osaliselt riigimaale eeldab tasulise servituudi seadmist ning teeprojekti kooskõlastamist RMK-ga.

RMK ei kooskõlasta pakutud lahendust ilma Keskkonnaameti seisukohata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Tammeveski  
RMK Hiiumaa metsaülem

5300 4942 hiiumaa@rmk.ee



KESKKONNAAMET

Hiiumaa Vallavalitsus Kõrgessaare osavald  
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 15.12.2021 nr 8-3/337

Meie 14.01.2022 nr 6-2/21/26219-2

### **Arvamus Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta**

Esitasite Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks ja ettepanekute esitamiseks Hiiumaa vallas Tahkuna külas Põhjanurga maaüksusel (katastritunnus 39201:004:6010, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) detailplaneeringu algatamise korralduse ja detailplaneeringu lähteseisukohad.

Põhjanurga maaüksus kavandatakse jagada kaheks 2 ha suuruseks krundiks ning määratakse ehitusõigus ja hoonestusalad. Kavandatavad sihtotstarbed kruntidele on elamumaa ja maatulundusmaa.

Planeeringualal on registreeritud III kaitsekategooria liigi sookurg (*Grus grus*) elupaik<sup>1</sup>. Sookure pesitsusperioodiks (1. aprillist kuni 15. juulini) tuleb seada piirang raiele ja ehitustööde alustamisele. Kui ehitusega alustatakse enne pesitsusperioodi, siis sookured sinna ei tule ja ei teki ka ohtu munade või poegade hukkumiseks.

Planeeritud õuealadest lõunas paikneb madalsoo (ka põhikaardi alusel), mis on ühtlasi III kaitsekategooria liigi valge vesiroosi (*Nymphaea alba*) elupaik<sup>2</sup>. Liigi isendite hävitamise ja elupaiga kahjustamise vältimiseks tuleb jätta tegemata uued kunstlikud veekogud ning igasugused kuivendamis- ja süvendamisööd soos ja selle servas, sest need mõjutavad veerežiimi soos.

Lisaks ulatub planeeringualale III kaitsekategooria liigi harilik ungrukold (*Huperzia selago*) elupaik<sup>3</sup>. Looduskaitseseaduse § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Detailplaneeringu kavandil on õuealad suures osas planeeritud sohu, mis vähemalt kevadel ja sademeterohkel perioodil üleujutatud ja sellega on juba ette kavandatud loodusväärtuste kahjustamine. Õuealad tuleb planeerida väljapoole madalsood ja vesiroosi elupaika. Kahjuks on senine praktika olnud väikesoode kuivendamine või vee koondamine ühte suurde kunstveekogusse. Mõistlikum on õuealade paigutus vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtade joonisele 2.

<sup>1</sup> Keskkonnaregistri kood KLO9117246

<sup>2</sup> Keskkonnaregistri kood KLO9330575

<sup>3</sup> Keskkonnaregistri kood KLO9304615

Planeeritav juurdepääsutee asub riigimaal kvartal KD001 eraldisel 13, mis on Keskkonnaregistri andmetel vääriselupaik (kood VEP204403). Tegemist on märgala sanglepikuga, kus on keelatud kuivendamine. Seega tuleks juurdepääsutee planeerida väljaspoole vääriselupaika, ja nii, et see ei kahjustaks vääriselupaiga veerežiimi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Helen Manguse  
juhataja  
keskkonnakorralduse büroo

Kadri Tamm 5300 2210 (keskkonnakorraldus)  
kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Rita Miller 5301 1496 (kaitsealused liigid)  
rita.miller@keskkonnaamet.ee

Tiia Tänavsuu 516 7132 (vääriselupaigad)  
tiia.tanavsuu@keskkonnaamet.ee



**KESKKONNAAMET**

**ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS**

Märge tehtud: 24.11.2022

Juurdepääsupiirang kehtib kuni: 13.11.2097

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12

Teabevaldaja: Keskkonnaamet

Toivo Saue

Teie 14.11.2022

.....@.....ee

Meie 24.11.2022 nr 7-9/22/22370-2

### **Hiiumaa Põhjanurga kinnistu juurdepääsutee**

Austatud Toivo Saue

Metsahoiu vanemspetsialist Tõnis Ruber, kes on läbinud Keskkonnaministeeriumi korraldatud vääriselupaiga väljavaliku kursuse ja omandanud sellekohase tunnistuse, teostas 18.11.2022 kohapealse paikvaatluse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Tahkuna külas asuval RMK kvartali KD001 eraldisel 13 asuval vääriselupaigal nr 204403 hindamaks Põhjanurga kinnistu juurdepääsutee rajamise võimalusi.

Keskkonnaamet on seisukohal, et RMK kvartali KD001 eraldisele 13 on võimalik rajada Põhjanurga juurdepääsutee. Juurdepääsutee tuleks rajada võimalikult eraldise lõuna- ja kaguserva, et pärast piiri korrigeerimist säiliks vääriselupaik kompaktsel alal.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Nilp

juhtivspetsialist

metsaosakond

Teadmiseks: Keskkonnaministeerium, [keskkonnaministeerium@envir.ee](mailto:keskkonnaministeerium@envir.ee);  
RMK, [rmk@rmk.ee](mailto:rmk@rmk.ee)

Tõnis Ruber 5149148

tonis.ruber@keskkonnaamet.ee

**TAOTLUSE ESITAJA**

Nimi / ärinimi DAGOpen OÜ			Isiku- või registrikood 10058058
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Sadama tn, 15	Sihtnumber 92412	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 522 9032	e-post tiiu@dagopen.ee;info@dagopen.ee	
Kontaktisik	Nimi Teet Elstein		
	Telefon 503 4055	e-post teet@dagopen.ee	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Põhjanurga Tahkuna küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 39201:004:6010	
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.
--

**KLIENDI TEGEVUSED**

1. Olemasoleva alajaama Pangea:(Hiiu) baasil näha ette Põhjanurga kinnistu toide uue fiidriga 0,4 kV maakaabelliinina. Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitme kohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste 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 (Hendrik Saarnak, tel. 5682 2265, Hendrik.saarnak@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: Hendrik Saarnak  
Elektrilevi OÜ volitatud esindaja  
+37256822265 | Hendrik.Saarnak@enefit.ee

**Koostatud:** 27.02.2023  
**Kehtib kuni:** 27.02.2025

Teema: RE: Põhjanurga DP eskiislahendus (Tahkuna k. Hiiumaa v. Hiiumäe)  
Saatja: Maiken Lukas <maiken.lukas@hiiumaa.ee>  
Kuupäev: 26/04/2023, 14:56  
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere,

Kõrgessaare Osavalla Valitsus on tutvunud "Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneering" eskiislahendusega ning täiendavad ettepanekud puuduvad. Võite esitada detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja arvamuste hankimiseks.

Lugupi dami sega,  
Maiken Lukas  
Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
ehitusspetsialist  
5191 7709

-----Original Message-----

From: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>  
Sent: Tuesday, April 25, 2023 11:48 AM  
To: Kõrgessaare osavald <korgessaare@hiiumaa.ee>  
Cc: Maiken Lukas <maiken.lukas@hiiumaa.ee>; Toivo Saue <toivo.saue@gmail.com>  
Subject: Põhjanurga DP eskiislahendus (Tahkuna k. Hiiumaa v. Hiiumäe)

Tere,

Esitan Hiiumaa Vallavalitsusele ülevaatamiseks "Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneering" eskiislahenduse portfoolio pdf formaadis.

Kaustast puuduv lisamaterjal komplekteeritakse peale eskiislahenduse ülevaatamist.

Teadmiseks: maaüksuse omanik.

Parimat,

Teet Elstein  
DAGOpen OÜ  
+372 5034055



Hiiumaa Vallavalitsus  
Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 18.05.2023 nr 8-3/195

Meie 14.06.2023 nr 6-2/23/10263-2

### Arvamus Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu kohta

Esitasite Keskkonnaametile<sup>1</sup> planeerimisseaduse § 133 lg 1 alusel arvamuse avaldamiseks „Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu“<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Hiiumaal Tahkuna külas olemasolevale Põhjanurga maaüksusele<sup>3</sup> ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Detailplaneeringu algatamise järgsest eesmärgist, milleks oli maaüksuse kruntimise kavatsus, on detailplaneeringu koostamisel loobutud.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmete alusel ei asu tegevustega hõlmatud ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega projekteeritaval kaitseobjektil. Planeeringualal on registreeritud mitmete III kaitsekategooria liikide elupaigad. EELIS andmetel on maaüksusel registreeritud III kaitsekategooria linnuliigi sookurg (*Grus grus*) elupaik ning III kaitsekategooria taimeliigi valge vesiroosi (*Nymphaea alba*) ja harilik ungrukold (*Huperzia selago*) kasvukoht<sup>4</sup>. **Looduskaitseaduse § 55 lg 8 järgi on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.** Planeeritud juurdepääsutee asub riigimaal kvartal KD001 eraldisel 13, mis on EELIS andmetel vääriselupaik (kood VEP204403). Keskkonnaamet on juurdepääsutee kohta varasemalt arvamust avaldanud 14.01.2022 kirjaga nr 6-2/21/26219-2 ja 24.11.2022 kirjaga nr 7-9/22/22370-2. Nendes kirjades esitatud märkustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Keskkonnaamet on esitatud materjalidega tutvunud ning avaldab planeerimisseaduse § 133 lg 2 alusel arvamuse:

1. Detailplaneeringu peatükis 1.5.1 on kirjas, et planeeritud hoonestuse varustamine veega lahendatakse krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldusala. **Juhime tähelepanu, et puurkaevu ja -augu ehitusloa eelnõu tuleb kooskõlastada ka Keskkonnaametiga<sup>5</sup>.** Puurkaevu hooldusala põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevused on loetletud veeseaduse (VeeS) §-s 154. VeeS § 154 lg 5 p 5 kohaselt on hooldusala põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht. Projekteerimisel tuleb lähtuda sätestatud piirangust hooldusala. VeeS § 127 lg 1 kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde

<sup>1</sup> Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 18.05.2023 nr 6-2/23/10263 all

<sup>2</sup> koostaja DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo, töö nr 23-05

<sup>3</sup> katastritunnus 39201:004:6010, registriora nr 700733, pindala 4,02 ha

<sup>4</sup> EELIS koodid vastavalt: KLO9117246, KLO9330575, KLO9304615

<sup>5</sup> Ehitusseadustik § 126 lg 1



sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

2. Soovitatav on Põhjanurga maaüksusel töid k.a raietöid teostada väljaspool piirkonnas esinevate lindude peamist pesitsusaega (15.03-31.07), vältimaks lindude häirimist pesitsusperioodil.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Manguse

juhataja

keskkonnakorralduse büroo

Elviira Vanatare 511 9817

elviira.vanatare@keskkonnaamet.ee



Hiiumaa vald Kõrgessaare  
Osavalla Valitsus

Teie 18.05.2023 nr 8-3/194  
Meie 15.06.2023 nr 15-3/3595-2

### **Arvamus Põhjanurga kinnistu detailplaneeringu kohta**

Rahandusministeerium sai 18.05.2023 Hiiumaa Valla Kõrgessaare Osavalla Valitsuse taotluse planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 133 lõike 1 alusel arvamuse andmiseks Tahkuna küla Põhjanurga kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohta.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavalitsuse 09.06.2021 korraldusega nr 345 ning see koostatakse 17.01.2003 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohasena. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga, seega puudus vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

Planeeringuala, suurusega 4,02 ha, on hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Põhjanurga kinnistu (39201:004:6010), kõlvikuliselt koosseisult metsamaa ja muu maa. Detailplaneeringuga määratakse elamumaa krundile ehitusõigus ja hoonestusala kuni 8 m kõrguse elamu ja kolme kuni 6 m kõrguse abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga 500 m<sup>2</sup>. Juurdepääs planeeringualale on Tahkuna majaka (12113) riigiteelt ja detailplaneeringus kavandatud teelt.

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Seal on registreeritud kahe III kategooria kaitsealuse taimeliigi ja ühe III kategooria kaitsealuse linnuliigi elupaigad. Planeeringualaga piirneval alal asuvad II Maailmasõjast ja nõukogude perioodist pärit kaitserajatiste ja hoonetega kultuurimälestised.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) kohaselt paikneb planeeringuala I klassi maakondliku tähtsusega Tahkuna lääne ja põhjaranna väärtuslikul maastikul, mis on maakonnaplaneeringu kohaselt elamuehituseks ebasobiv, välja arvatud endised külad ja talukohad. Planeeringuala paikneb roheline võrgustiku tuumalal, kus võib maakonnaplaneeringu kohaselt arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist. Planeeringuala paikneb Tahkuna läänerranna puhkealal. Puhkealad on puhkamiseks, taastumiseks, liikumisharrastusteks kasutatavad alad.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala elamuehituse reservmaa juhtotstarbega alal.

PlanS § 3 kohaselt on planeering planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. PlanS § 126 lõike 2 kohaselt on lõike 1 punktides 1–5 nimetatud ülesannete lahendamine detailplaneeringu koostamisel kohustuslik. 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 tuleb lähtuda PlanS-ist ja teistest riigi ning kohaliku omavalitsuse õigusaktidest (§ 1 lõige 2). Palume eeltooduga planeeringu koostamisel arvestada, samuti palume lähtuda detailplaneeringute nõustikus toodud soovistest (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist:

1. Detailplaneeringu ala paikneb rohelise võrgustiku (rohevõrgustiku) tuumalal. Seoses eeltooduga, palume silmas pidada järgmist. Riigikohus on 23.03.2023 lahendis [3-21-125](#) tõdenud, et kõrgema tasandi planeeringuga terviklikult kujundatud rohevõrgustiku tõhusust ei tohi ohtu seada selle tükkaaval muutmise detailplaneeringu tasandi. Rohevõrgustiku toimimise ebasoodsaks mõjutamiseks üksnes lokaalselt (ehk siis detailplaneeringuga tuleb kohalikul omavalitsusel näidata, millised muud olulised huvid selle mõju üles kaaluvad. Seejuures ei saa kaalukaks pidada kinnistuomaniku erahuvi kinnistu tulusaks arendamiseks, kui maa kasutust piiravad juba enne kinnistu omandamist kehtinud kõrgema astme planeeringud. Seega juhul, kui arendust kavandatakse rohevõrgustikku, tuleb omavalitsusel hinnata ja põhjendada nii konkreetse detailplaneeringuga kaasnevat mõju rohevõrgustiku toimimisele kui ka koosmõjus juba varem kehtestatud detailplaneeringutega, mis rohevõrgustikku mõjutavad.
2. PlanS § 3 kohaselt koosneb planeering seletuskirjast ja joonistest, seetõttu palume detailplaneeringus asendada mõiste „põhiplaan“ PlanS kohase mõistega „põhijoonis“.
3. Detailplaneeringus on märgitud, et „maaüksust ei krundita“.

Selgitame, et PlanS § 126 lõike 1 kohaselt on üks detailplaneeringu kohustuslikest ülesannetest planeeringuala kruntideks jaotamine. Krunt on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus (PlanS § 6 p 8). Käesolevas detailplaneeringus on planeeringualal määratud üks krunt, seega on ebatäpne väide, et maaüksust ei krundita.

Arvestades eelnevat oleks korrektne märkida „Maaüksusel moodustatakse üks krunt“.

Palume eelpooltoodud märkusega arvestada ning Rahandusministeeriumi avalikest väljapanekutest ja aruteludest teavitada.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Lisaadressaadid:  
Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 5302 3306  
Urve.Pill@fin.ee

## **Arvamus ja vastuväited Põhjanurga detailplaneeringule**

Olete 18.05.2023 kirjaga nr 8-3/196 edastanud arvamuse avaldamiseks Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu („DP“). Märkite kirjas: *„Detailplaneeringu eesmärgiks on huvitatud isiku soov olemasolevale maaüksusele määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Kõrgessaare valla üldplaneeringuga on määratud maa ala juhtfunktsiooniks elamuehituse reservmaa. Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga. Detailplaneeringu algatamise järgsest eesmärgist maaüksuse kruntimise kavatsusest on detailplaneeringu koostamisel loobunud.“*

DP seletuskirja ptk 1.3.8 kohaselt: *„Detailplaneeringu eesmärgiks on huvitatud isiku soov olemasolevale maaüksusele määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.“* DP seletuskirja ptk-st 1.4.2.1 tuleneb, et planeeritud ehitusõigus hõlmab 4 hoonet (1 üksikelamu ja 3 abihoonet), suurima lubatud ehitsealuse pinnaga 500 m<sup>2</sup>.

Teavitan avaldajana käesolevaga, et ei nõustu DP lahendusega. Selgitan alljärgnevalt, et DP lahendus on vastuolus kehtivate maakonna- ja üldplaneeringutega (I), on vastuolus keskkonnaõigusega (II) ning ei arvesta tasakaalustatult ning rikub meie õigusi ja huve (III)

### **I DP lahendus on vastuolus maakonna- ja üldplaneeringuga.**

#### **a) Vastuolu maakonnaplaneeringuga**

Kui üldplaneeringuga võib teha ettepaneku maakonnaplaneeringu muutmiseks (PlanS § 75 lg 3), siis detailplaneeringuga maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekut PlanS-i kohaselt teha ei saa. Teisisõnu peab detailplaneering olema maakonnaplaneeringuga kooskõlas, eriti antud juhul, kus Hiiu maakonnaplaneering 2030+ („Hiiu MP“) on kehtestatud pärast alal kehtivat Kõrgessaare valla üldplaneeringut („Kõrgessaare ÜP“) ning Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringut „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ („Kõrgessaare ÜP TP“).

DP seletuskirja ptk 1.2 on märgitud: *„Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Säilitades planeeringuala idapoolses osas olemasoleva olukorra, kavandades uue hoonestuse metsa serva või metsamaale võimaldab tagada traditsioonilise avatud maastikupildi säilimise ja säilitada nii kooslused kui maastikulised väikevormid. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.“*

Nõnda on paraku jäetud DP seletuskirjas ebaõige mulje, justkui DP lahendus vastab Hiiu MP-le.

Hiiu MP kohaselt paikneb Põhjanurga maaüksus I klassi väärtusliku maastiku „Tahkuna lääne- ja põhjarand“ ning rohevõrgustiku alas.

Hiiu MP seletuskirja ptk 2.1 märgib: „Väärtuslike maastike kaitse tagatakse neile seatud kasutustingimuste täitmisega, mida on oluline arvestada nii üldplaneeringute koostamisel kui ka erinevate arendus- ja majandustegevuste kavandamisel. Väärtuslike maastike säilimine sõltub paljudest, eeskätt majanduslikest teguritest, millest olulisemad on põllumajanduse tasuvus ning toetuste taotlemise tingimused. Allpool tuuakse ära väärtuslikele maastikele seatud üldised kasutustingimused, täpsemalt on need iga ala kohta eraldi ära toodud väärtuslike maastike registris Lisas 3.“ Hiiu MP lisa 3 kohaselt: „Tahkuna lääne ja põhjarannik ning sealsed metsad kuuluvad Hiiumaa väärtuslikumate puhkealade hulka. /---/ Kasutustingimused: Elamuehituseks on ala ebasobiv, v.a endised külad ja talukohad. Tuleb tagada, et mootorsõidukitega ei sõidetaks väljaspool selleks ettenähtud teid.“

Hiiu MP seletuskirja ptk 2.3 kohaselt: „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.“

Antud juhul ei ole eeltoodud Hiiu MP nõudeid järgitud.

Esiteks, DP annaks ehitusõiguse elamu ja abihoonete rajamiseks I klassi väärtuslikule maastikule „Tahkuna lääne- ja põhjarand“. Hiiu MP niisuguse võimaluse välistab. Viitasite oma 16.05.2023 vastuskirjas nr 8-3/108-14 Rüütlimetsa maaüksuse detailplaneeringu kohta, et „1938 a asta ajaloolise kaardi põhjal saab väita, et ajalooliselt on olnud Rüütlimetsa maaüksuse ala lähiumbruses tihedam Tahkuna küla hoonestus.“ Juhin tähelepanu, et mitte ükski avalikult kättesaadav kaart ei kinnita, et konkreetselt Põhjanurga (nagu ka Rüütlimetsa) maaüksusel paiknenuks mingit hoonestust. Küla hoonestus paiknes mujal ning Hiiu MP-s „endistele küladele ja talukohtadele“ sätestatud erandit ei saa nii laialt tõlgendada, et mistahes ümbruskonna varasem hoonestus õigustaks elamuehitust ka kinnistutel, kus hoonestust kunagi olnud pole – nii võiks kogu kõnealuse väärtusliku maastiku hoonestada.

Teiseks, Riigikohus on selgitanud, et oluline on arvestada vajadust tagada rohevõrgustiku kui terviku toimimine. Kõrgema tasandi planeeringuga terviklikult kujundatud rohevõrgustiku tõhusust ei tohi ohtu seada selle tükkaaval muutmisega detailplaneeringu tasandi, st väiksemale alale fokusseeritud otsustega. Rohevõrgustiku alal tuleb elurikkuse kaitset pidada oluliseks eesmärgiks. Ka rohevõrgustiku toimimise ebasoodsaks mõjutamiseks üksnes lokaalselt tuleb omavalitsusel näidata, millised muud olulised huvid selle mõju üles kaaluvad. Seejuures ei saa kaalukaks pidada kinnistuomaniku erahuvi elamuarenduseks.<sup>1</sup> Arvestades planeeringuala vahetus läheduses juba kehtivaid detailplaneeringuid (Vana-Mihkli kinnistu detailplaneering ja Rüütli maaüksuse detailplaneering ning menetluses olev Rüütlimetsa maaüksuse detailplaneering) ning võrreldes Hiiu MP järgse rohelise võrgustiku paiknemisega, ei ole võimalik kuidagi väita, et DP lahendus ei ohustaks koosmõjus ümbritseva arendusega rohelise võrgustiku toimimist. Rõhutame, et rohelise võrgustiku toimivuse hindamine ainult Põhjanurga kinnistu põhiselt oleks oluline menetlusviga.

Seega on DP lahendus vastuolus Hiiu MP-ga.

---

<sup>1</sup> RKHKo nr 3-20-1310, p 27-29.

## **b) Vastuolu üldplaneeringuga**

PlanS § 124 lg 2 sätestab, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

DP seletuskirja ptk 1.2 on märgitud: „*Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringut.*“ DP seletuskirja ptk-s 1.3.8 on korratud: „*Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.*“

Nii on jäetud DP seletuskirjas ebaõige mulje, justkui DP lahendus vastab Kõrgessaare ÜP-le ja Kõrgessaare ÜP TP-le.

DP seletuskirja ptk-s 1.2 on välja toodud, et „*Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu koondkaardi kohaselt on planeeringuala maa-alal määratud elamuehituse reservmaa juhtotstarve.*“

Kõrgessaare ÜP seletuskirja ptk 3.8 kohaselt: „*Käesoleva üldplaneeringuga on elamualade suurendamise võimaldamiseks märgitud kaardile elamuehituse reservmaa (kaardil kollane kaldviirutus). Nende alade määramisel on arvestatud juba olemasolevate elamupiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning kommertsteeninduslike asutuste paiknemise ja kättesaadavusega.*“

DP-s puudub aga igasugune põhistus, miks peetakse vajalikuks elamuehituse reservmaa kasutuselevõttu olukorras, kus planeeringuala vahetu läheduse Rüütli ja Vana-Mihkli detailplaneeringute ehitusõigust pole realiseeritud. Ammugi puudub analüüs, miks on tarvilik elamuehituse reservmaa kasutuselevõtt metsamaal roheline võrgustiku piirkonnas.

Eeltoodu muudab DP lahenduse õigusvastaseks. Nimelt, esiteks, Riigikohus on selgitanud, et (naaberkinnistute omanike) õigus võib muuhulgas võrsuda isiku huve kaitsvast haldusaktist, sealhulgas (üld)planeeringust.<sup>2</sup> Teiseks, Riigikohus on selgitanud, et detailplaneering koostatakse üldjuhul selleks, et saavutada üldplaneeringuga kavandatu elluviimine. Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik sama-väärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu on detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine erandlik võimalus, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Detailplaneeringu üldplaneeringuga muutmine on võimalik näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral.<sup>3</sup>

## **II DP lahendus on vastuolus keskkonnaõigusega.**

Esiteks, DP seletuskirja ptk 1.4.5 on märgitud: „*Juurdepääsuks planeeringualale alates 12113 Tahkuna majaka tee riigimaanteelt kasutada planeeritud mahasõiduga üle Kärkla metskond 1 maaüksuse piki planeeritud juurdepääsuteed.*“ DP seletuskirja ptk 1.4.9 kohaselt: „*Juurdepääsuks Põhjanurga maaüksusele on Kärkla metskond 1 maaüksusele (tunnus 39201:004:1130) planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava maaüksuse kasuks.*“ DP seletuskirja ptk 1.6 on toodud: „*Planeeritud juurdepääsutee asub riigimaal kvartal KD001 eraldisel 13, mis on Keskkonnaregistri andmete l vääriselupaik (kood VEP204403). Tegemist on märgala sanglepikuga, kus on keelatud kuivendamine. Seega*

---

<sup>2</sup> RKHKm nr 3-3-1-87-16, p 10.

<sup>3</sup> RKHKo nr 3-3-1-47-12, p 20.



*tuleks juurdepääsutee planeerida väljaspoole vääriselupaika ja nii, et see ei kahjustaks vääriselupaiga veerežiimi. Keskkonnaameti Metsahoiu vanemspetsialist Tõnis Ruber, kes on läbinud Keskkonnaministeeriumi korraldatud vääriselupaiga väljavaliku kursuse ja omandanud sellekohase tunnistuse, teostas 18. november 2022. a. kohapealse paikvaatluse RMK kvartali KD001 eraldisel 13 asuval vääriselupaigal nr. 204403, hindamaks Põhjanurga maaüksuse juurdepääsutee rajamise võimalusi. Paikvaatlusest lähtuvalt on Keskkonnaamet seisukohal, et RMK kvartali KD001 eraldisele 13 on võimalik rajada Põhjanurga maaüksuse juurdepääsutee. Juurdepääsutee on planeeritud võimalikult eraldise lõuna ja kaguserva, et pärast piiri korrigeerimist säilib vääriselupaik kompaktse alana.“*

Juhime tähelepanu, et DP seletuskiri on vastuoluline, märkides, et juurdepääsutee rajataks vääriselupaika, seejärel, et juurdepääsutee tuleb planeerida väljaspoole vääriselupaika ning lõpuks ikkagi, justkui juurdepääsutee on võimalik rajada vääriselupaika. Veelgi olulisem on aga sisuline probleem. DP materjalide hulgas olev Riigimetsa Majandamise Keskuse 12.01.2022 kiri nr 3-1.1/2021/3751 väljendab: „Planeeritud ligipääsutee alal riigimetsas asuvad vääriselupaik (VEP), kus majandustegevus on lubatud ainult erandkorras Keskkonnaameti nõusolekul, ning kultuurimälestiste kaitsevöönd. Alates Põhjanurga mü riigimaanteele lähimast nurgast peaks ligipääsutee asuma Põhjanurga kinnistu piiril, mis on 50 % ulatuses laiusest riigimaal. Näidatud kavandil asub tee täies ulatuses riigimaal. Ligipääsu rajamine ka osaliselt riigimaale eeldab tasulise servituudi seadmist ning teeprojekti kooskõlastamist RMK-ga. RMK ei kooskõlasta pakutud lahendust ilma Keskkonnaameti seisukohata.“

Keskkonnaameti keskkonnakorralduse büroo juhataja poolt Kõrgessaare osavallale adresseeritud 14.01.2022 kirja nr 6-2/21/26219-2 kohaselt: „Planeeritav juurdepääsutee asub riigimaal kvartal KD001 eraldisel 13, mis on Keskkonnaregistri andmetel vääriselupaik (kood VEP204403). Tegemist on märgala sanglepikuga, kus on keelatud kuivendamine. Seega tuleks juurdepääsutee planeerida väljaspoole vääriselupaika, ja nii, et see ei kahjustaks vääriselupaiga veerežiimi.“ Keskkonnaameti metsaosakonna juhtivspetsialist on Toivo Saele adresseeritud 24.11.2022 kirjas nr 7-9/22/22370-2 märkinud: „Metsahoiu vanemspetsialist Tõnis Ruber, kes on läbinud Keskkonnaministeeriumi korraldatud vääriselupaiga väljavaliku kursuse ja omandanud sellekohase tunnistuse, teostas 18.11.2022 kohapealse paikvaatluse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Tahkuna külas asuval RMK kvartali KD001 eraldisel 13 asuval vääriselupaigal nr 204403 hindamaks Põhjanurga kinnistu juurdepääsutee rajamise võimalusi. Keskkonnaamet on seisukohal, et RMK kvartali KD001 eraldisele 13 on võimalik rajada Põhjanurga juurdepääsutee. Juurdepääsutee tuleks rajada võimalikult eraldise lõuna- ja kaguserva, et pärast piiri korrigeerimist säiliks vääriselupaik kompaktse alana.“

Niisugune täiendav Keskkonnaameti amentiku kiri, mis ei ole adresseeritud mitte Kõrgessaare osavallale, vaid otse huvitatud isikule, tekitab kõrvaltvaatajale arusaadavalt kahtlusi. PlanS ei näe sellist paralleelseisukohtade esitamist ette ning omavalitsus peaks antud juhul teostama uurimispõhimõtet ja välja selgitama, mis asjaoludel kiri saadeti. Veelgi enam – Keskkonnaameti metsaosakonna juhtivspetsialist ei saa mingil juhul muuta keskkonnakorralduse büroo juhi seisukohta. Teisisõnu – praeguses olukorras ei ole Keskkonnaamet (ning seeläbi ka Riigimetsa Majandamise Keskus) kooskõlastanud juurdepääsutee planeerimist vääriselupaika. Oleme puudutatud isikutena tõsiselt mures

olukorra pärast, kus juurdepääsutee rajatakse metsamaale vääriselupaika ning samas jääb selgusetuks, kust hakkab huvitatud isik juurdepääsu nõudma juhul, kui vääriselupaika siiski juurdepääsuteed rajada ei saa. Niisugusel kujul ei saa DP-d kehtestada.

Teiseks, DP seletuskirja ptk 1.6 kohaselt: „*Planeeringualal on registreeritud III kaitsekategooria liigi sookurg (Grus grus) elupaik. Käesoleva detailplaneeringuga seatakse Sookure pesitsusperioodiks piirang raiele ja ehitustööde alustamisele, mille perioodi pikkuseks 1. aprillist kuni 15. juuli. Kui ehitusega alustatakse enne pesitsusperioodi, siis sookured sinna ei tule ja ei teki ka ohtu munade või poegade hukkumiseks. Planeeritud hoonestusalast lõuna pool paikneb madalsoo ka põhikaardi alusel, mis on ühtlasi III kaitsekategooria liigi valge vesiroosi (Nymphaea alba) elupaik. Liigi isendite hävitamise ja elupaiga kahjustamise vältimiseks tuleb jätta tegemata uued kunstlikud veekogud ning igasugused kuivendamis ja süvendamisööd soos ja selle servas, sest need mõjutavad veerežiimi soos. Lisaks ulatub planeeringualale III kaitsekategooria liigi harilik ungrukold (Huperzia selago) elupaik. Looduskaitseaduse § 55 lõige 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.*“

LKS § 55 lg 6 sätestab, et kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud, välja arvatud LKS § 58 lõigetes 4 ja 5 ning §-s 58<sup>2</sup> sätestatud juhul. LKS § 55 lg 6<sup>1</sup> kohaselt on keelatud looduslikult esinevate lindude: 1) pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, välja arvatud LKS § 55 lõike 3 p-des 2–5 sätestatud juhtudel Keskkonnaameti loa alusel; 2) tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal, välja arvatud LKS § 55 lõike 3 punktis 1 sätestatud juhul, millal häirimisest tuleb kirjalikult teatada Keskkonnaametile hiljemalt üks tööpäev pärast häirimist, LKS § 55 lõike 3 punktides 2–5 sätestatud juhul Keskkonnaameti loa alusel ja LKS § 58 lõikes 7 sätestatud juhul. LKS § 55 lg 8 sätestab, et keelatud on III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Mõistme, et DP seletuskirja ptk-sse 1.6 on eelsiteeritud tekst kopeeritud Keskkonnaameti 14.01.2022 kirjast nr 6-2/21/26219-2, ent Maa-ameti geoportaali looduskaitse kaardirakenduse järgi hõlmavad eelnimetatud III kaitsekateoogia elupaigad pea kogu Põhjanurga kinnistu. Meile jääb sügavalt arusaamatuks, kuidas saab väita, et pelgalt sookure pesitsusperioodiks seatud piirang raiele ja ehitustööde alustamisele täidab LKS § 55 lg 6-6<sup>1</sup> nõuded. Niisamuti ei ole arusaadav, kuidas antud DP lahendusega on välditud valge vesiroosi ja harkliku ungrukolla hävitamine, kui DP ala hõlmab suurt osa nende elupaigast. Negatiivne mõju neile elupaikadele pole seega kuidagi välistatud. Võrdluseks - viitasite oma 16.05.2023 vastuskirjas nr 8-3/108-14 Rüütlimetsa maaüksuse detailplaneeringu kohta: „*Arvestades, et hariliku ungrukolla elupaigad moodustavad Rüütlimetsa kinnistust vaid väga väikese osa ning selle liigi levikuala Tahkuna poolsaarel on palju suurem planeeringualast, ei ohusta planeeringuga kavandatu III kaitsekategooria taimeliikide säilimist selles elupaigas ning tervikuna Tahkuna poolsaarel.*“ Ehkki me niisuguse hinnanguga ei nõustu, juhime tähelepanu, et Põhjanurga maaüksus on pea tervikuna eelnimetatud elupaikadega kaetud.

### **III DP lahendus ei arvesta tasakaalustatult ning rikub meie õigusi ja huve.**

PlanS § 10 lg 1 sätestab, et planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Riigikohus on rõhutanud, et erinevate huvide tasakaalustamine ja maakasutusviiside kokku sobitamine tervikliku ruumilahenduse loomiseks on just planeeringute ülesanne.<sup>4</sup>

Meie (nagu eelduslikult teistegi piirkonna kinnistu omanike) õigusi ja huve ei arvesta DP lahendus, kus vahetusse naabrusse looduskaunisse piirkonda, roheline võrgustiku ja väärtusliku maastiku alale kavandatakse vastuolus kõrgema astme planeeringutega kuni 500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga nelja hoonet, kusjuures kavandatud juurdepääsuteegi kulgeb läbi vääriselupaiga. Siinjuures ei ole kehtivate detailplaneeringutega määratud ehitusõiguski realiseeritud ning sama huvitatud isik kavandab vahetusse lähedusse veel ka Rüütlimetsa detailplaneeringu arendust.

**Kokkuvõttes oleme seisukohal, et DP lahendus on esitatud kujul õigusvastane ning seda ei saa vastu võtta.**

Lugupidamisega

Anti Kalle

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Raimo Jaaksoo

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Mare Jaaksoo

*/allkirjastatud digitaalselt/*

---

<sup>4</sup> RKHKo nr 3-17-2013, p 22.



## HIIUMAA VALD

### KÕRGESSAARE OSAVALLA VALITSUS

Anti Kalle

.....

Teie: 16.06.2023

Meie: 26.06.2023 nr 8-3/196-2

#### (Põhjanurga maaüksuse detailplaneering)

Olete esitanud Kõrgessaare Osavalla Valitsusele 16.06.2023 kirja (registreeritud Hiiumaa Valla dokumendiregistris nr 8-3/196-1), milles teavitate, et ei nõustu Põhjanurga detailplaneeringu lahendusega. Selgitate, et detailplaneeringu lahendus on vastuolus kehtiva maakonna- ja üldplaneeringuga, vastuolus keskkonnaõigusega, ei arvesta tasakaalustatult ning rikub Teie õigusi ja huve.

Kõrgessaare Osavalla Valitsuse seisukoht arvamustele ja vastuväidetele on järgmine:

#### Hiiu maakonnaplaneering 2030+

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi paikneb Põhjanurga maaüksus rohelise võrgustiku alal. Rohelise võrgustiku aladel kehtivad üldised kasutustingimused ning seadustest ja kaitse-eeskirjadest tulenevad piirangud ja kitsendused. Lisaks kehtivad veel kasutustingimused, mis on seatud kõrge loodusväärtusega ja ökoloogiliselt tundlikele aladele. 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.

Detailplaneeringu puhul on võetud arvesse maakonnaplaneeringus toodud ruumilise arengu põhimõtteid rohevõrgustiku alal. Hoonestusala kavandamisel ei katkestata või rikuta rohelise võrgustiku ala antud piirkonnas, säilitatakse võrgustiku terviklikkus/sidusus ja stabiilsus võimalikult suures mahu. Arvestades rohelise võrgustiku ulatust ning paiknemist antud piirkonnas, siis käesolevast planeeringust tulenev mõju seoses võrgustiku üldise terviklikkuse säilitamisega on eeldatavalt minimaalne. Detailplaneeringu seletuskirjast lähtuvalt kavandatud krundi hoonestusala võib vajadusel piirata piirkonda sobiva taraga (tara ei planeerita ümber kogu maaüksuse). Mõningane mõju võib planeeringu rakendamisel olla loomade suunalisele liikumisele, kuid kuna planeeringuala on kompaktne ja väike, siis loomade liikumisteed see oluliselt ei muuda. Seega kaasneb planeeringu rakendamisega tõenäoliselt minimaalne mõju loomade liikumisele. Olemasoleva liikumistee reaalne kasutatavus pole teada. Detailplaneeringu elluviimisel pole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid rohevõrgustiku toimimisele.

Kohalik omavalitsus hindab rohevõrgustiku toimimist tervikuna ja kaalub ning hindab olemasolevaid ehitisi, ajaloolist hoonestust kui ka realiseerimata kehtestatud detailplaneeringu alasisid. Võttes arvesse rohevõrgustiku ala suurust Tahkuna poolsaarel ning olemasolevate elamute paiknemist ning detailplaneeritavate uute kruntide suurust ja planeeritavate hoonete paiknemist, on kohalik omavalitsus seiskohal, et rohevõrgustiku toimimine Tahkuna küla piirkonnas ei ole ohustatud.

Hiiu maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb Põhjanurga maaüksus Tahkuna lääne- ja põhjarand I klassi väärtuslikul maastikul, mida peetakse elamuehitamiseks ebasobivaks alaks, v.a endised külad ja talukohad. Ala on väärtuslik oma ranniku ning sealsete rannametsade poolest, ala sisse jäävad Meelste, Kauste ja Malvaste kalurikülad. 1938. a ajaloolise kaardi põhjal saab väita, et ajalooliselt on olnud Põhjanurga maaüksuse ala lähimõrbruses tihedam Tahkuna küla hoonestus. Põhjanurga maaüksuse alal ei ole küll ajalooliselt hoonestust olnud, kuid on arvesse võetud küla ajaloolist tihedust ja hoonete gruppide paiknemist ning tagatud on Tahkuna poolsaare lääne ja põhjaranniku puhkealade säilimine, kuna ei planeerita ehitust rannametsa. Kõrgessaare Osavalla Valitsuse hinnangul on Põhjanurga maaüksusele ühe elamukrundi planeerimine Tahkuna lääne- ja põhjaranna väärtuslikku maastikku arvestav, kui on jälgitud piirkonnas olemasoleva hoonestuse arhitektuuri ja säilitades kõrghaljastus vähemalt 70% ulatuses.

Eeltoodut arvesse võttes saab järeldada, et Põhjanurga detailplaneeringuga on arvesse võetud maakonnaplaneeringus toodud ruumilise arengu põhimõtteid rohevõrgustiku alal ning arvestatud Tahkuna lääne- ja põhjaranna väärtusliku maastiku kasutustingimustega.

#### Kõrgessaare valla üldplaneering

Põhjanurga maaüksus jääb alale, kus kehtivad Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneering, Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering "Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine". Vastavalt üldplaneeringule asub Põhjanurga maaüksus elamuehitise reservmaa juhtotstarbega maa-alal ning detailplaneeringu kohustusega alal, kus uue elamu ehitamiseks mõeldud krundi miinimumsuurus on 1 ha.

2010 aastal kehtestatud teemaplaneeringu koostamisel on loodus- ja elukeskkonnaga haakuvuse tagamiseks uute hoonete rajamise osas kehtiva Kõrgessaare valla üldplaneeringu reegleid koostatud lähtuvalt kohaliku kogukonna huvidest rangemaks ning olemasoleva keskkonna ja kohalike elanike eluviiside eripära arvestavaks. Teemaplaneeringust lähtuvalt peavad kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) Kõrgessaare vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtinud detailplaneeringuga või katastri järgi määratud maatulundusmaal (Kõrgessaare valla üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala).

Põhjanurga detailplaneeringu eesmärgiks on huvitatud isiku soov olemasolevale maaüksusele määrata ehitusõigus üksiklamu ja abihoonete rajamiseks.

Põhjanurga detailplaneering on koostatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja teemaplaneeringu kohaselt (krundi suurus, juhtotstarve, maapealsete hoonete kaugus krundi piirist, elamute kõrgus) ning detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Hiiu maakonnaplaneeringuga ning vastavalt planeerimisseaduse § 10 lõikele 1 on arvestatud planeeringu koostamisel avalikke huve ja väärtusi.

#### Juurdepääsutee

Planeeringualale sõiduautoga juurdepääs puudub. Maaüksusele on võimalik jalgsi juurdepääs ca 67 m kaugusel olevalt riigimaanteelt 12113 Tahkuna majaka tee (tunnus 39201:004:4852) ning üle Kärkla metskond 1 maaüksuse (tunnus 39201:004:1130). Põhjanurga maaüksusele sõiduautoga ligipääsuks tuleb planeerida riigimaanteel uue mahasõiduga juurdepääsutee, millele nähakse ette juurdepääsuservituudi seadmise vajadus.

Kuna juurdepääsutee Põhjanurga maaüksusele puudub, asus huvitatud isik tee rajamise läbirääkimisi pidama esmalt Vana-Mihkli (katastritunnus 39201:004:1321) maaüksuse omanikega, kokkuleppele ei saadud. Seejärel hakkas huvitatud isik lahendusi otsima juurdepääsutee rajamise osas üle RMK hallatava Kärkla metskond 1 (katastritunnus 39201:004:1130) maaüksuse. Kõrgessaare Osavalla Valitsus aktsepteeris seda, et omanik ametiasutustega ise suhtleb ja lahendusi otsib. Kõik kirjavahetused lisatakse detailplaneeringu toimikusse. Kooskõlastamiste ja arvamuste küsimiste menetlusetapis küsis osavalla valitsus detailplaneeringulahendusele arvamus ka Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet oma 14.06.2023 kirjaga nr 6-2/23/10263-2 on esitanud Kõrgessaare Osavalla Valitsusele arvamuse Põhjanurga detailplaneeringu kohta ning märgib, et Keskkonnaameti eelnevate märkustega on planeeringu koostamisel arvestatud ning avaldas lisaks kaks arvamust, millega detailplaneeringu koostamisel ning hilisemal ala arendamisel arvestatakse

Küsite oma kirjas, kuidas saab Keskkonnaameti metsaosakonna juhtivspetsialist muuta Keskkonnakorralduse büroo seisukohta. Selle küsimuse puhul peaksite pöörduma Keskkonnaameti poole ning selgitusi paluma.

### Kaitsealused liigid

Planeeringualal on registreeritud mitmete III kaitsekategooria liikide elupaigad. EELIS andmetel on maaüksusel registreeritud III kaitsekategooria linnuliigi sookurg (*Grus grus*) elupaik ning III kaitsekategooria taimeliigi valge vesiroosi (*Nymphaea alba*) ja harilik ungrukold (*Huperzia selago*) kasvukoht.

Põhjanurga maaüksuse suurus on 4,02 ha, sellest hõlmab ca 1 ha suurune ala sookure ja vesiroosi elupaikadega ning ca 1,6 ha suurune ala hariliku ungrukolde elupaigaga. Detailplaneeringu järgi hoonestusala kaitsealuste liikide elupaikadesse ei planeerita. Seega, ehitustegevusega eeldatavasti kaitsealuste taimeliikide elupaikasid ei kahjustata. Raie- ja ehitustegevus võib mõjutada sookure pesitusperioodi, kuid piirangud lindude pesitusperioodil ja mürarikka ehitustegevuse planeerimine väljaspoole linnurahu eeldatavasti vähendab pesitusperioodi häiringut. Raierahuperioodiga peab arvestama ka naabermaaüksuse omanik ja teiepoolse kirja kaasallkirjastaja.

### Kokkuvõtteks

Juhul, kui teil on konkreetseid ettepanekuid detailplaneeringu lahendusele, kaalutakse neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning vajadusel arvestatakse nendega planeeringulahenduse koostamisel. Antud hetkel on detailplaneering kooskõlastatud pädevate asutustega ning minnakse edasi detailplaneeringu vastuvõtmisega ja avaliku väljapanekuga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Niels-Peter Rattiste  
Osavalla vanem

Maiken Lukas  
[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)

## 4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGU-LAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

### 4.1 JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO:

#### 4.1.1 Jooniste digitaalsete kihtide koostamiseks kasutatud tarkvara ja tarkvara versioon:

- AutoCAD 2010 LT

#### 4.1.2 Jooniste esituskujude mõõtkava ehk jooniste koostamise üldistusaste:

- Põhijoonis

M 1 : 1000

#### 4.1.3 Jooniste digitaalsete kihtide koostaja või koostajate andmed isikute kaupa nimeliselt ja nende roll kihtide koostamisel:

- Teet Elstein

### 4.2 PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI TABELINA:

Kihi/faili nimetus	Sisu kirjeldus	Muu oluline info
DK202_Pohjanurga_Tahkuna_DP_digitaalsed_kihid.dwg		
DP_hoonestus	Planeeritud hoonestusala	Tärkandmed seotud kihiga DP_hoonestus
DP_krunt	Planeeritud krunt	Tärkandmed seotud kihiga DP_krunt
Plan_ala	Planeeringuala	Tärkandmed seotud kihiga Plan_ala
DP_transp_tee	Planeeritud sõidutee	Tärkandmed seotud kihiga DP_transp_tee



## 5. KOOSKÕLASTUSED

## 5.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIION	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Nr. 4937761201, 18.05.2023	Projekti Kooskõlastus.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Kooskõlastatud tingimustel: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2.	Muinsuskaitseamet Katrín Koit Hiiumaa nõunik	Nr. 46241, 23.05.2023	Muinsuskaitseamet kooskõlastab Tahkuna külas asuva Põhjanurga kinnistu detailplaneeringu. Planeeringu alale jääb Teise Maailmasõja patarei pumbajajama (reg. nr. 23516) ja Teise Maailmasõja patarei veereservuaar 2 (reg. nr. 23517) ühine kaitsevöönd.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
3.	Transpordiamet Anna Palusalu peaspetsialist planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus	Nr. 7.2-2/23/11233-2, 06.06.2023	Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimiseseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Kavandatava ristumiskoha (mahasõit riigiteelt) puhul tuleb huvitatud isikul taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
4.	Päästeamet Galina Kiivit Ohutusjärelevalve büroo peainspektor Lääne päästkeskus	Nr. 7.2-3.4/3424-2, 16.06.2023	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästkeskus kooskõlastuse Dagopen OÜ poolt koostatud töö nr 23-05 Tahkuna külas Hiiumaa Põhjanurga maaüksuse (katastri tunnus 39201:004:6010) detailplaneeringu tuleohutuse osale.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
5.	Põhjanurga maaüksuse omanik Toivo Saue	12.07.2023	Saadatan minu poolt digiallkirjastatud Põhjanurga DP.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-

## PROJEKTI KOOSKÕLASTUS

Kooskõlastuse nr 4937761201

Kooskõlastuse kuupäev 18.05.2023

### KOOSKÕLASTUSE TELLIJA

Isikukood 49101284717

Isiku nimi MAIKEN LUKAS

Kontakisik MAIKEN LUKAS

Objekti aadress Põhjanurga, Tahkuna küla, Hiiumaa (DP)

Töö number 23-05

Töö sisu Detailplaneeringu ala plaan tehnovõrkudega

Etapp Detailplaneering

### KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL

\* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS

Enn Truuts

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja



## MUINSUSKAITSEAMET

Lp Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
Hiiu maakond  
Kõpu tee 8, 92201, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald  
E-post: korgessaare@hiiumaa.ee

23.05.2023

Muinsuskaitseamet koostööstab Tahkuna külas asuva Põhjanurga kinnistu detailplaneeringu. Planeeringu alale jääb Teise Maailmasõja patarei pumbajaama (reg. nr. 23516) ja Teise Maailmasõja patarei veereservuaar 2 (reg. nr. 23517) ühine kaitsevöönd.

Detailplaneeringu koostaja: Dagopen OÜ

Koostööstuse nr 46241, 23.05.2023

Lugupidamisega  
/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Koit  
Hiiumaa nõunik  
Muinsuskaitseamet

katrin.koit@muinsuskaitseamet.ee



**TRANSPORDIAMET**

Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 18.05.2023 nr 8-3/193

Meie 06.06.2023 nr 7.2-2/23/11233-2

**Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu  
kooskõlastamine**

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Põhjanurga detailplaneeringule (katastritunnus 39201:004:6010, edaspidi planeering). Planeeringuga soovitakse luua eeldused üksikelamu rajamiseks. 10.01.2022 kirjaga nr 7.1-2/21/29844-2 oleme väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks, millega on arvestatud.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu.

Kavandatava ristumiskoha (mahasõit riigiteelt) puhul tuleb huvitatud isikul taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anna Palusalu

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: põhiplaan

58507716, Anna.Palusalu@transpordiamet.ee





PÄÄSTEAMET

Niels-Peter Rattiste  
Hiiumaa Vald Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 18.05.2023 nr 8-3/190

Meie 16.06.2023 nr 7.2-3.4/3424-2

**Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse  
detailplaneeringu kooskõlastamine**

Austatud Niels-Peter Rattiste

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse Dagopen OÜ poolt koostatud töö nr 23-05 Tahkuna külas Hiiumaa Põhjanurga maaüksuse (katastritunnus 39201:004:6010 ) detailplaneeringu tuleohutuse osale.

Päästeameti Lääne päästekeskuse kooskõlastamine on sisult menetlustoiming. Üldjuhul saab haldusmenetluse toimingu vaidlustada koos haldusaktiga (sisulise otsusega) - antud juhul on vaide või kaebuse esitamine võimalik pärast Hiiumaa Vallavalitsuse otsust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Galina Kiivit  
Ohutusjärelvalve büroo  
peainspektor  
Lääne päästekeskus

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

**Teema:** Re: Põhjanurga DP kooskõlastamine (Tahkuna k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)  
**Saatja:** Toivo Saue <toivo.saue@gmail.com>  
**Kuupäev:** 12/07/2023, 09:47  
**Saaja:** teet@dagopen.ee

Tere.  
Saadan minu poolt digiallkirjastatud Põhjanurga DP.  
Toivo Saue  
Lisa 1 fail

On Fri, Jul 7, 2023 at 4:53 PM Teet Elstein <[teet@dagopen.ee](mailto:teet@dagopen.ee)> wrote:

Tere,

Esitan Rüütlimetsa maaüksuse omanikuga kooskõlastamiseks "Tahkuna küla Põhjanurga maaüksuse detailplaneeringu" portfoolio pdf formaadis.

Planeeringut on täiendatud Keskkonnaameti ja Rahandusministeeriumi märkuste/soovituste osas.

Peale Teiepoolset detailplaneeringu kooskõlastamist saame detailplaneeringu esitada kohalikule omavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.

Võimalusel palun allkirjastage planeeringu kaustafail digitaalselt, saates digitaalselt allkirjastatud planeeringufail lühida kooskõlastuse sisuga mulle vastuskirjana tagasi.

Vastuse e-kirja väljatrüki lisan planeeringukausta koosseisu.

Parimat,

Teet Elstein  
DAGOpen OÜ  
+372 5034055

--

Parimate soovidega  
Toivo

— Manused: —

Pohjanurga\_DP-Tahkuna\_20230707.asice

5,5 MiB