



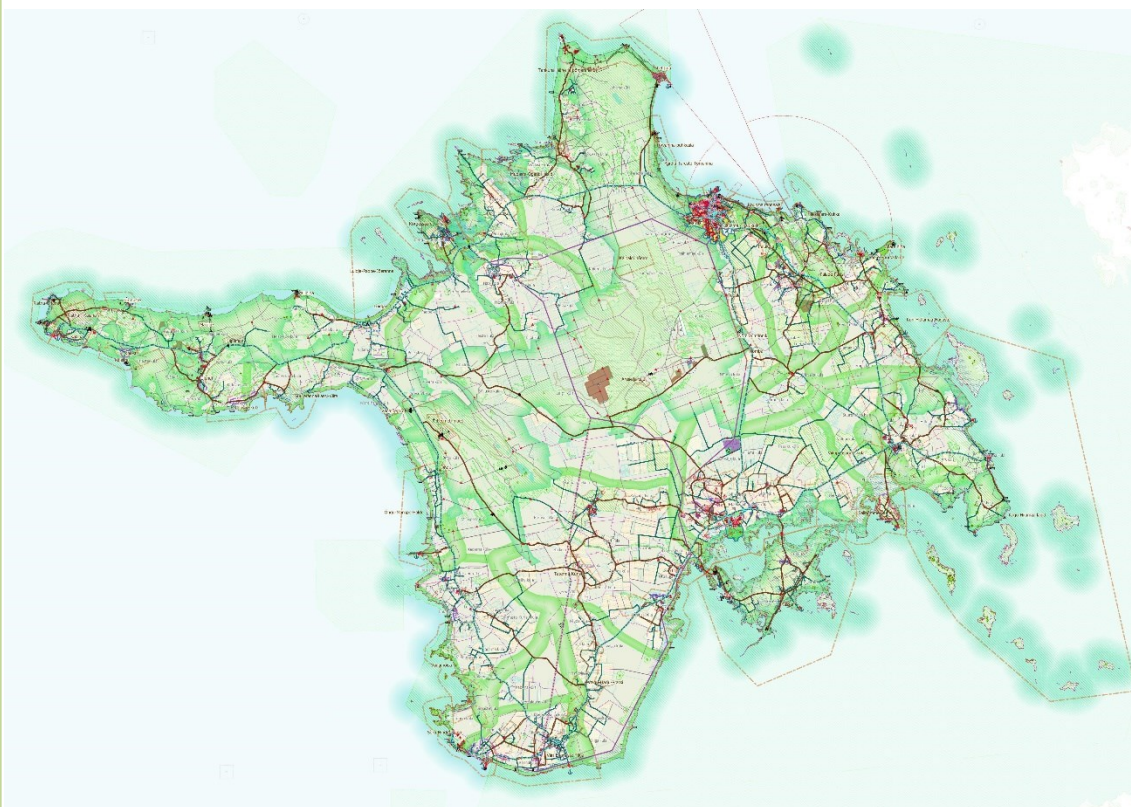
Hiiumaa vald  
Reg kood 77000424  
Keskväljak 5a, Kärdla 92413, Hiiumaa  
Tel 4636082  
e-post valitsus@hiiumaa.ee  
vald.hiiumaa.ee

**Artes Terræ**  
MAASTIKUARHITEKTID

AB Artes Terræ OÜ  
Reg kood 12978320  
Küütri 14, Tartu, 51007  
Tel 742 0218  
artes@artes.ee  
artes.ee

## Hiiumaa valla üldplaneeringu eelnõu

Hiiumaa vald



Töö nr: 20056ÜP3

**Planeerimisprotsessi korraldaja:** Hiiumaa Vallavalitsus

Vallavanem: Hergo Tasuja

Abivallavanem: Üllar Laid

Arhitekt: Kaire Nõmm

Vallavalitsuse töörühm: Monika Pihlak, Maiken Lukas, Reet Nisumaa, Veronika Kaevandes, Pilvi Post, Kai Vahtra, Mai Julge, Merilin Kaevandes, Triin Masing, Maria Reino, Hector Otero Jimenez, Evely Kaibald, Kadri Pihlamägi.

**Planeeringu koostaja:** AB Artes Terrae OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Heiki Kalberg

Koostaja, ruumilise keskkonna planeerija: Jürgen Vahtra

**KSH läbiviija:** Alkranel OÜ

Juhtekspert: Alar Noorvee

Ekspert: Terje Liblik (kuni märts 2023), Tanel Esperk



## Sisukord

<b>1</b>	<b>Sissejuhatus</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Ruumilise arengu suunamine</b> .....	<b>7</b>
2.1	Planeeringu alusdokumendid.....	7
2.2	Hiiumaa valla arengu stsenaariumid.....	8
2.3	Ruumilise arengu peamised piirkondlikud eesmärgid .....	15
2.4	Rahvastikutrendid .....	22
<b>3</b>	<b>Tiheasustusega alade määramine</b> .....	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitismahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine</b> .....	<b>24</b>
4.1	Üldiste kasutus- ja ehituspõhimõtete määramine.....	24
4.2	Maakasutuse juhtotstarbe määramine.....	30
4.3	Detailplaneeringu koostamise kohustus .....	36
<b>5</b>	<b>Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, tänava kaitsevööndi laiendamine</b> .....	<b>37</b>
5.1	Liikuvuse üldpõhimõtted.....	37
5.2	Uute kergliiklusteede kavandamine.....	38
5.3	Kohalike teede üldise asukoha määramine .....	39
5.4	Olulise liikluskoormusega maanteed määramine .....	40
5.5	Tänava kaitsevööndi laiendamine kohaliku tee kaitsevööndi määramine .....	40
5.6	Parkimisalad .....	40
5.7	Lennuväljad / kopteri maandumisplatsid.....	41
5.8	Sadamad ja veeliiklusrajatised .....	41
<b>6</b>	<b>Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine</b> .....	<b>44</b>
<b>7</b>	<b>Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine</b> .....	<b>45</b>
7.1	Elektrivõrk .....	45
7.2	Sidevõrk.....	48
7.3	Taastuenergeetika.....	49
7.4	Soojamajandus .....	51
7.5	Veevarustus ja reoveekäitlus .....	53
7.6	Sademeveesüsteemid .....	55
7.7	Tuletõrje veevarustus.....	56
<b>8</b>	<b>Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine</b> .....	<b>57</b>
<b>9</b>	<b>Supelranna ala määramine</b> .....	<b>57</b>
<b>10</b>	<b>Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal, kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusosadega siseveekogul ning üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine</b> .....	<b>58</b>

10.1	Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal.....	58
10.2	Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusosaladega siseveekogul.....	59
10.3	Üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine.....	59
<b>11</b>	<b>Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd .....</b>	<b>60</b>
11.1	Üldosa.....	60
11.2	Varasemalt kehtinud üldplaneeringutega määratud ehituskeeluvööndi ulatusega arvestamine.....	61
11.3	Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine.....	61
11.4	Väljakujunenud ehitusjoone määramine .....	63
<b>12</b>	<b>Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine .....</b>	<b>64</b>
<b>13</b>	<b>Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine .....</b>	<b>66</b>
<b>14</b>	<b>Väärtuslike põllumajandusmaade määramine .....</b>	<b>67</b>
<b>15</b>	<b>Väärtuslike maastike määramine .....</b>	<b>68</b>
15.1	Väärtuslikud maastikud.....	68
15.2	Väärtuslikud metsamaastikud .....	69
<b>16</b>	<b>Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine .....</b>	<b>71</b>
<b>17</b>	<b>Kultuuripärand .....</b>	<b>72</b>
17.1	Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised.....	72
17.2	Arheoloogiatundlikud alad .....	73
17.3	Miljööväärtuslike alade määramine.....	73
17.4	Kohaliku tähtsusega väärtuslike üksikobjektide määramine .....	76
17.5	Looduslikud pühapaigad.....	79
<b>18</b>	<b>Riigikaitseliste ehitiste ja riigikaitse otstarbega maa-alade määramine .....</b>	<b>80</b>
<b>19</b>	<b>Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....</b>	<b>80</b>
<b>20</b>	<b>Müra normtasemete kategooriate määramine .....</b>	<b>81</b>
<b>21</b>	<b>Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.....</b>	<b>81</b>
<b>22</b>	<b>Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.....</b>	<b>82</b>
<b>23</b>	<b>Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanekud .....</b>	<b>82</b>
<b>24</b>	<b>Üldplaneeringu elluviimine .....</b>	<b>84</b>
<b>25</b>	<b>Maakonnaplaneeringu täpsustamine .....</b>	<b>86</b>
25.1	Rohevõrgustiku piiride ja tingimuste täpsustamine.....	86
25.2	Väärtuslike maastike piiride täpsustamine .....	86
25.3	Väärtuslike põllumajandusmaade täpsustamine .....	86
25.4	Linnalise asustusega ala täpsustamine.....	86
25.5	Elektrituulikute arendusalade ja tingimuste täpsustamine.....	86
<b>26</b>	<b>Maakonnaplaneeringu muutmise .....</b>	<b>86</b>
<b>27</b>	<b>Üldplaneeringus kasutatud mõisted .....</b>	<b>87</b>

<b>28</b>	<b>Üldplaneeringu joonised.....</b>	<b>90</b>
<b>29</b>	<b>Üldplaneeringu lisad .....</b>	<b>91</b>





## 1 Sissejuhatus

Tänane Hiiumaa vald (planeeringuala) haldusüksusena moodustus 2017. aastal haldusreformi tulemusena Hiiu, Käina, Emmaste ja Pühalepa vallast. Hiiumaa valla territoorium (pindala 1032 km<sup>2</sup>) jaguneb üheks linnaks, kaheks alevikuks ja 182 külaks. Vald koosneb Hiiumaast ning sellega maismaaühendust omavast Kassari saarest ning lisaks kuulub valla koosseisu hulgaliselt asustamata laide.

Hiiumaa Vallavolikogu algatas 18.10.2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Üldplaneeringu alusdokumentide ja menetluskäiguga saab tutvuda Hiiumaa valla kodulehel (<https://vald.hiiumaa.ee/uldplaneering>).

Üldplaneeringu eesmärgiks on määrata ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused, millega luuakse eeldused kvaliteetse ning jätkusuutliku elu- ja ehitatud keskkonna kujunemiseks. Eesmärk on tuginedes maakonnaplaneeringu suunistele ühtlustada kogu valla territooriumil üldised maa- ja veealade ehitamise ja kasutamise tingimused, tiheasutusega alade, väärtuslike piirkondade, detailplaneeringu kohustusega alade, roheline võrgustiku jne. põhimõtted ning kaitse.

## 2 Ruumilise arengu suunamine

### 2.1 Planeeringu alusdokumendid

Valla ruumilise arengu põhimõtete määratlemisel lähtutakse kehtivatest strateegilistest arengudokumentidest. Kuna Hiiumaa valla territoorium on üks maakond, siis üldplaneeringu peamiseks lähtekohaks on sama ala kohta koostatud Hiiu maakonnaplaneering 2030+<sup>1</sup>, mis muuhulgas määratleb kohaliku omavalitsuse (edaspidi: KOV) üleseid huvisid. Planeeringuala kontaktvööndiks on mereala ning selle osas kehtib Hiiu maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneering<sup>2</sup>. Samuti tuginetakse varem kehtestatud üldplaneeringutele, mis on kujundanud täna toimiva ehitus- ja planeerimispraktika. Üldplaneeringu koostamise protsessis on eesmärgiks kõikide tänaste ja varasemalt määratud huvide analüüsimine, tasakaalustamine ja üheselt mõistetava reeglite kogumina (üldplaneeringuna) esitamine. Üldplaneering määratleb aastateks üldise ruumiloome põhimõtted olles kohaliku omavalitsuse tööriistaks ehitatud keskkonna kujundamisel ja kohalike väärtuste kaitsel.

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid varem koostatud üldplaneeringuid:

- Kärkla linna üldplaneering (2012);
- Kõrgessaare valla üldplaneering (2003);
- Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine (2010);
- Pühalepa keskosa üldplaneering (2010);
- Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osa üldplaneering (2008);
- Suuresadama-Kärkla piirkonna üldplaneering (2003)<sup>3</sup>;
- Kuri-Tähva-Sääre vallaosa üldplaneering (2002);
- Hellamaa-Värssu-Puliste üldplaneering (2002);
- Hagaste- Heltermaa piirkonna üldplaneering (2005);

<sup>1</sup> Kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.

<sup>2</sup> Kehtestatud Hiiu maavanema 20.06.2016 korraldusega nr 1-1/2016/114 (Riigikohtu 08.08.2018 otsusega kohtuasjas nr 3-16-1472 on tühistatud tuuleenergia tootmise alades osas)

<sup>3</sup> Pühalepa valla 17.02.2004 määrusega nr 47 alusel ei kehti üldplaneering Hiiesaare külas Leemendi kinnistu I lahustüki osas.

- Käina valla üldplaneering (2006);
- Kassari saare üldplaneering (2003);
- Emmaste valla üldplaneering (2005).

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid arengudokumente:

- Hiiumaa valla arengukava 2035+;
- Hiiumaal ÜVK arendamise kava 2022-2033;
- Hiiu valla soojusmajanduse arengukava 2017-2027;
- Käina aleviku soojamajanduse arengukava aastateks 2022-2032;
- Suuremõisa soojusmajanduse arengukava 2020-2030;
- Hiiumaa valla jäätmekava 2021-2026;
- Hiiumaa energia- ja kliimakava 2030;
- Hiiumaa valla spordi ja liikumisharrastuste arengukava 2022-2030;
- Hiiumaa sotsiaalvaldkonna arengukava 2022-2030;
- Lääne-Eesti saarte biosfääriala programm ja tegevussuunad aastani 2030.

Üldplaneeringu koostamisel on tuginetud järgnevatele uuringutele:

- Tuuleenergia kasutuselevõtu uuring Hiiumaa vallas. Artes Terrae 2024;
- Üle-eestiline maismaalinnustiku analüüs. Eesti Ornitoloogiaühing, Kotkaklubi. 2022;
- Korduva üleujutusega ala piiri määramine ja ehituskeeluvööndi täpsustamine. GisPlan OÜ. 2020;
- Hiiumaa väärtuslike maastike kordusinventuur. Kristiina Hellström. 2022;
- Eesti väikeasulate uuring. Hendrikson&Ko, Tallinna Ülikool. 2019;
- Hiiumaa sadamate ja lautrikohtade ülevaade. OÜ Navigare. 2009;
- Rannikualade üleujutuste tõenäosusstsenaariumite koostamine ja kaardistamine. Keskkonnaagentuur. 2023.
- Kärkla avaliku ruumi visioon. KINO maastikuarhitektid ja Kristiina Hellström. 2023
- Tuuleenergia kasutuselevõtu uuring. AB Artes Terrae. 2024;

## 2.2 Hiiumaa valla arengu stsenaariumid

Lähiajalugu jälgides võime tõdeda, et kogu maailmas on aina enam märgata muutusi pikalt kehtinud ruumilistes seostes. Neid muutusi ja ümbermõtestamisi tingivad nii inimkonna arvu kiire kasv, üha pingelisemaks muutuvad inimsuhted (nii ressursside jagamisel kui oluliste väärtuste mõtestamisel), ülemaailmse levikuga viirused, ületootmine ning ületarbimine, kuid ka suured muutused kliimatingimustes.

Analüüsis vaatleme Hiiumaa positsiooni laiemas pildis, tõstame esile tema eripärasid, võtame aluseks arengudokumentides välja toodud sihid ning nende baasil mängime läbi mõned võimalikud arengustsenaariumid. Käesoleva üldplaneeringu peatüki raames püüame aimata nende mõjusid Hiiumaa ruumilisele arengule.

Stsenaariumite lähteseisukohad:

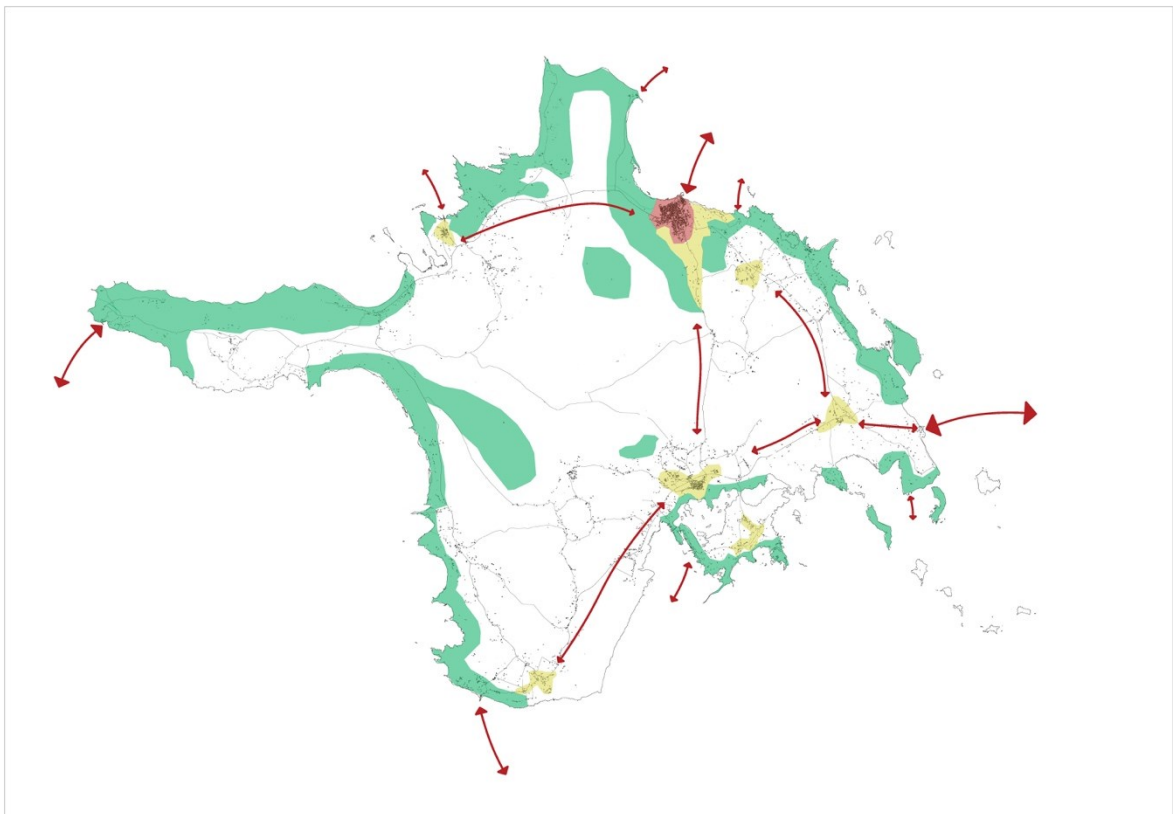
- Hiiumaa asub Eesti äärealal, kuid on samal ajal Euroopa keskusest vaid kiviviske kaugusel.
- Hiiumaal puuduvad suured tööstuspargid, tihedad linnakeskkonnad, suured meelelahutuskeskused.
- Hiiumaal on palju puutumata ja puhast loodust ning hästi hoitud elurikkust (paljuski tänu kaitsealade rohkusele ning äärealal olemisele), mistõttu on siin rahulik ja puhas peresõbralik elukeskkond, mis väärib väärtusena kaitsmist.



- Hiiumaal on tagatud valik kaasaegset elustandardit võimaldavaid teenuseid (suur osa neist koondunud maakonnakeskusesse, kuid saare mastaapi arvestades on need siiski kergelt kättesaadavad).
- Saarele on hea elama asuda, kui hindad looduslikku ja inimväärset keskkonda, saarelist elustiili ja omanäolist kultuuriruumi.
- Vaja on tugevdada energiakindlust, ühendusi (nii transpordi, side kui elektri) ning soosida ettevõtluse mitmekesistumist.
- Meri ja rannajoon koos kõigi teenustega (sadamad, kalapüük, turism) loob võimalusi, mitte takistusi.

### 2.2.1 Kahanev Hiiumaa (stsenaarium 1)

Eesti on Euroopa ääremaa ja Hiiumaa on Eesti ääremaa, vähe atraktiivne ettevõtluskeskkond (laenu saamine on raskendatud, ühendused kallid, toore ja toode tuleb kõik üle mere vedada, energiataristu võimaldab liita vaid väikesemahulisi tarbijaid ja tootjaid jne), töökohtade valik liiga väike, ebaühtlase kvaliteediga teenused ei anna noortele kindlust tulevikuks. Puhas loodus ja rahulik keskkond üksi ei toeta saare arengut. Vaatamata KOV ja ettevõtete pingutustele elanikkond stsenaariumi kohaselt siiski kahaneb.



Joonis 1. Kahanev Hiiumaa.

#### **Keskused** (joonis 1-l kujutatud pruuniga)

Maakonna keskus Kärdla muutub Hiiumaa teiste piirkondade suhtes veelgi olulisemaks, kuna teenused koonduvad valdavalt sinna. Käina säilitab kohaliku keskusena tähtsuse lõunapoolsete piirkondade jaoks, kuid kõiki teenuseid sinna ei dubleerita. Põhiliseks kandvaks tegevuseks on hooajalise iseloomuga puhkemajandus, turism.

#### **Asulate areng** (joonis 1-l kujutatud kollasega)

Senisest atraktiivsemaks muutub Kärkla ja selle ümbrus, et olla võimalikult lähedal teenustele ja töökohtadele. Arendussurve suureneb nii Hausma kui Tubala suunal. Väiksematest keskustest on elujõulised vaid olulisemate ühenduste äärde jäävad asulad nagu Käina, Emmaste, Palade ja Suuremõisa. Oma olulisuse säilitavad ka Kõrgessaare ja Kassari. Ülejäänud piirkondades on vaid hajaasustuse iseloomuga arendused. Arendussurve säilib peamiselt rannikul ja looduskaunites kohtades.

#### **Puhkealade areng** (joonis 1-l kujutatud rohelisega)

Nii elanike kui külaliste jaoks on atraktiivsed puhkepiirkonnad seotud mere, metsa ja kergemini liigipäasetavate rabadega. Kärkla, kui ainsa tiheasustusala ümbruse loodusmaastikud on puhke eesmärgil suurema surve all.

#### **Tööstuse areng**

Uusi tööstusalasid Hiiumaale ei kavandata. Vajadusel uuendatakse vanu, kasutuseta jäänud tööstusalasid.

#### **Ühenduste areng** (joonis 1-l kujutatud punaste nooltega)

Olulised on ühendused maakonna keskuse ning suuremate sadamatega. Ülejäänud teed jäävad pigem külavaheteedeks, kuhu investeringuid jõuab harvem ja lünklikult. Väiksemad sadamad on väikeste seltskondade eralõbu ning nõudluse vähenemine pärsib väikesadamate arengut.

### **2.2.2 Kasvav Hiiumaa (stsenaarium 2)**

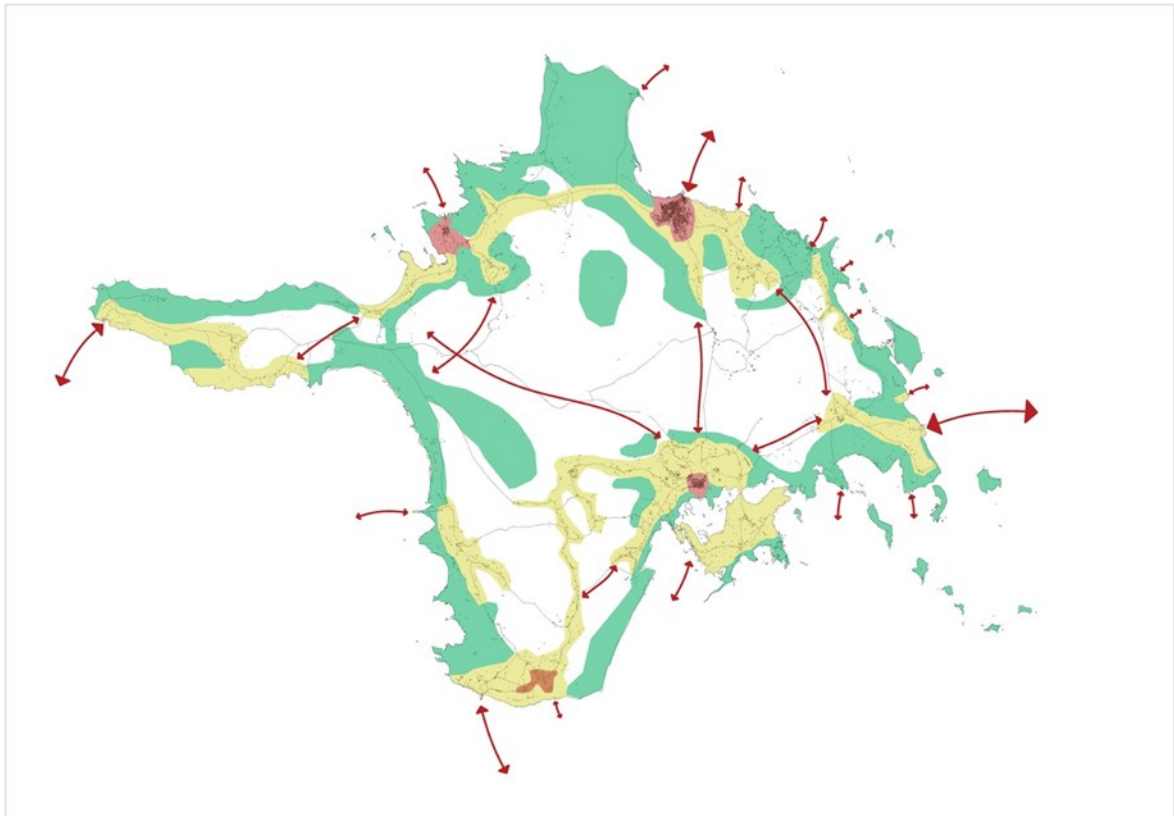
Hiiumaa kõige tähtsamaks visiitkaardiks on puhas loodus, rahulik ja inimväärne keskkond. Saar paistab olevat ahvatleva oaasina Euroopa liiga tihedaks muutunud linnakeskkondade vahetus läheduses. Saareline elustiil ja veidi äärealal olemine osutuvad kodukoha valikul (sh laste kasvatamisel) eeliseks.

Kliimamuutuste tõttu muutub suur osa Eestist lõuna poole jäävaid alasid elamiskõlbmatuks (sagenevad ja tugevnevad tormid, ekstreemsed kuumalained ja üleujutused, suurtel aladel toidutootmise võimatus jne). Aina rohkem tekib maailmas kliimapaugulasi, mis toob kaasa massilise rahvaste liikumise uutele aladele. Meie kliima muutub soojemaks, talved pehmemaks. Paras kliima, puhas loodus, arenenud ühiskond muudavad Eesti ahvatlevaks piirkonnaks. Hiiumaa oma loodusliku elustiili ning rohke vaba maaga tõuseb valikute seas ettepoole.

Head ühendused (sh välised: laev, lennuk, internet ning sisemised: saare eri piirkondade vahel nii auto, ühistranspordi, kui jalgrattaga) toetavad jõudsalt teenuste kättesaadavust ning ettevõtluse arengut (nt võid kauni looduse keskel elades ajada ülesaarelist või ülemaailmset äri).

Elanikkond kasvab, ettevõtlus tugevneb, teenused paranevad ja muutuvad mitmekesisemaks, keskused muutuvad tugevamaks ning laienevad oma territooriumilt.





Joonis 2. Kasvav Hiiumaa.

#### **Keskused** (joonis 2-l kujutatud pruuniga)

Olulisemad keskused, kuhu koonduvad teenused ja töökohad on varasemalt tuntud keskused nagu Kärdla, Käina, Emmaste ja Kõrgessaare. Kärdla, kui maakonna keskuse tähtsus suureneb teistest rohkem.

#### **Asulate areng** (joonis 2-l kujutatud kollasega)

Suurem osa juurde saabuvatest inimestest otsib elu- ja töökohta keskustest või nende lähistelt ega soovi soetada suurt maalappi, et seda harida ja hooldada. Asulad paisuvad suuremaks eelkõige mööda maanteed ääri, kus on head juurdepääsud ja kommunikatsioonid. Kärdla naabruses olevad Paluküla, Palade, Tubala, Hausma kasvavad peaaegu Kärdlaga kokku. Kõrgessaare muutub sisuliselt Kärdla eeslinnaks. Senisest suurema arendussurve alla jäävad ka rannikul olevad looduskaunid piirkonnad nagu Kalana ja Kõpu poolsaare lõunapoolne külg, Haldi, Nurste, KülaKüla, Kassari, Hellamaa, Sarve. Heltermaa sadama ümbrus muutub atraktiivsemaks ning arendused kasvavad Suuremõisani välja.

#### **Puhkealade areng** (joonis 2-l kujutatud rohelisena)

Nii elanike kui külaliste jaoks on puhkepiirkondadeks mereäärsed alad kogu rannikul ning kergemini liigipäsetavad rabad ja avalikud matkarajad. Suuremate asulate ümbruse loodusmaastikud on puhke eesmärgil suurema surve all.

#### **Tööstuse areng**

Olemasolevad kasutuseta jäänud tööstusalad võetakse uuesti kasutusse. Uute tööstuste rajamiseks on sobivaid alasid vähe kuna seda tuleks enamasti teha looduslike alade arvelt. Üks potentsiaalsemaid võiks olla Ristivälja külas oleva jäätmejaama ümbruses, kuna vahetus läheduses kulgeb Hiiumaa üks suuremaid elektriline ning Kärdla-Käina maantee, samas elamualad jäävad kaugemale (lähim elamu ca 1,2km kaugusel).

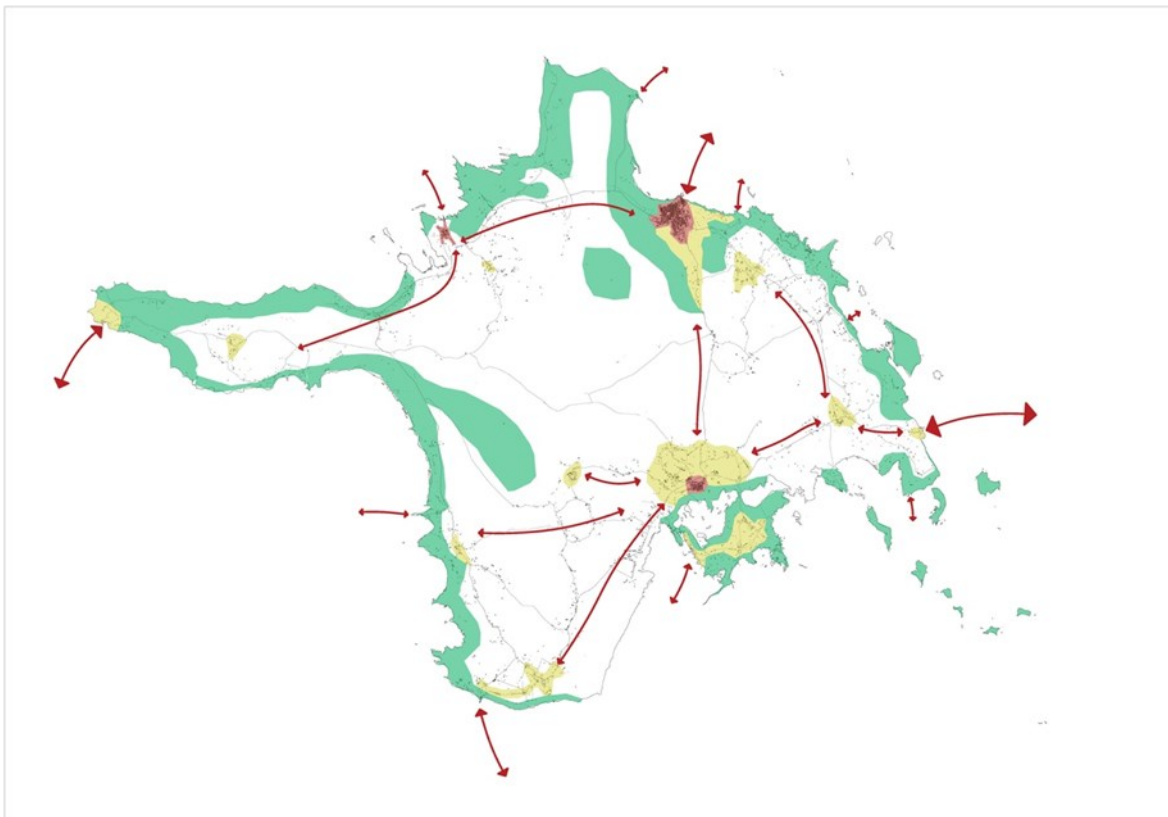
### Ühenduste areng (joonis 2-l kujutatud punaste nooltega)

Oluliseks muutuvad ühendused asulate vahel. Kuna elanikkond jaotub saarel ühtlasemalt, siis senisest suurema tähtsuse omandab risti läbi saare kulgev Käina-Hüti maantee. Nõudlus sadamateenuste ja kaikohtade järele suureneb kõigis sadamates, sh väikestes. Vajadus sadamate laiendamiseks ning uute rajamiseks on ilmne.

#### 2.2.3 Säiliv Hiiumaa (stsenaarium 3)

Hiiumaa on Euroopas tuntud, kui looduslik, rahulik paik, sobiv puhkamiseks (turism) ja hõbemajanduse tugevdamiseks (suunatud teenus). Ettevõtlus on orienteeritud turismisektori mitmekesistamisele, ajutise elamispinna loomisele, puhke- ja lõbustusteenuste tugevdamisele.

Elanikkond säilib (ei kahane), kuna noored leiavad maaturismi arendamisel jõukohaseid ülesandeid ning soovivad pere tuua puhta looduse keskele. Hiiumaa on üha populaarsem teise elukohana (mitte ainult suvel). Eesti kontekstis ääremaa staatusest välja tulemine vajab suuri pingutusi ning riigilt erikokkulepete saavutamist (ettevõtluse arendamise soodustamiseks, arstiabi kvaliteedi tagamiseks, haridusvõrgu uuendamiseks, kergliiklusteede võrgustiku rajamiseks, praami- ja lennuliikluse kindluse parandamiseks jne).

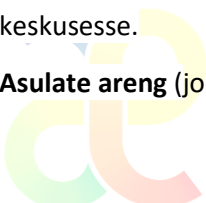


Joonis 3. Säiliv Hiiumaa.

### Keskused (joonis 3-l kujutatud pruuniga)

Tiheasustusena tõusevad esile kolm suuremat keskust: Kärddla, Käina ja Kõrgessaare, milles kõigis on pakkuda teenuseid, ärisid ja kultuuri. Suurim teenuste valik jääb siiski Kärddlasse, kui maakonna keskusse.

### Asulate areng (joonis 3-l kujutatud kollasega)



Tihedamaks arenevad keskuste vahetud ümbrused ning Emmaste, Suuremõisa, Kassari ja Kõpu piirkonna külad. Ülejäänud piirkonnad on hajaasustuse iseloomuga, kus väärtustatakse pigem looduslikus keskkonnas elamise ja toimetamise võimalusi.

#### **Puhkealade areng** (joonis 3-l kujutatud rohelisega)

Nii elanike kui külaliste jaoks on puhkepiirkondadeks peamiselt mereäärsed alad ning kergemini liigipäsetavad rabad ja avalikud matkarajad. Suuremate asulate ja tiheasustuste ümbruse loodusmaastikud on puhke eesmärgil suurema surve all.

#### **Tööstuse areng**

Olemasolevad tööstused jätkavad sarnases mahus. Arendatakse sinimajandusega seotud tegevusi (kaldapealne taristu kalakasvandustele, veesport).

#### **Ühenduste areng** (joonis 3-l kujutatud punaste nooltega)

Olulised on ühendused keskuste vahel ning ühendused suuremate sadamatega (kauba ja reisijate regulaarvedu, turism, veesport, kultuurisündmused, kalapüük). Väiksemad sadamad võivad olla kaasatud turismi edendamise projektidesse. Sadamateenuste ja taristu parendamine tagab sadamate jätkusuutlikkuse.

### **2.2.4 Järeldused üldplaneeringu koostamiseks**

Pikas perspektiivis näeme stsenaarium 2 vältimatut saabumist ning praegused otsused peaksid neid arenguid silmas pidama. Käesolev üldplaneeringu lahendus vaatab veidi lähemat perspektiivi ning keskendub peamiselt stsenaariumile 3 (säiliv Hiiumaa).

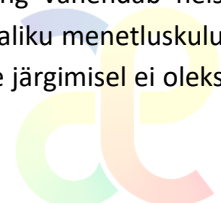
Kohalikul tasandil on oluline arendada saart tervikuna, et vähendada Hiiumaa sisest ääremaastumist. Kuna elanike arvu vähesus ei võimalda paljude teenuste dubleerimist eri piirkondades, siis pigem on vajalik teenuseid jagada erinevate keskuste vahel ning nende kättesaadavuse parandamiseks tugevdada ühendusi (teed, kergliiklusteed, ühistransport, digiühendused).

Suuremad keskused (Kärdla, Käina, Kõrgessaare) tuleb pigem hoida kompaktsed, st tugevdada tegevusi asula keskel, soodustada arendusi olemasolevate vahel, muutes keskust tihedamaks. Vältida tegevuste laialivalgumist ja arendusi väljaspool tiheasustuse ala piire, mis soodustab autoga liikumise eelistust ja vähendab sellega meeldiva ja turvalise tänavaruumi olemust. Soodustada tuleb aeglaseid liikumisviise ja inimeste viibimist värskes õhus oma kodu piirkonnas.

Keskustest väljaspoole jäävaid alasid on käsitletud valdavalt hajaasustusena, kus arendustele ei seata rangeid reegleid. Investeeringud on pigem oodatud ning neid igaühte kaalutakse eraldi, vastavalt arenduse iseloomule, arvestades väärtuslike maastike, ehitusliku kultuuripärandi, väärtuslike põllumaade, rohevõrgustiku ja kaitsealade säilitamise sooviga. Üldplaneeringus on määratud eri piirkondade asustuse iseloomu arvestavad ehitus – ja kasutustingimused.

Hiiumaa kuulub Lääne-Eesti saarte biosfääri programmiala koosseisu. Hiiumaa edasise arengu võtmekohaks on säästev ja tasakaalustatud areng, kus bioloogilise mitmekesisuse ökosüsteemi teenuste säilitamise kõrval on oluline ka loodusvarade mõistlik kasutamine, elamisväärtelise elukeskkonna koos kliimamuutustega kohanemise ning õiglase majandusega.

Üldplaneering ühtlustab valla ruumilise arengu suunad ja ehitustingimused ning vähendab neis küsimustes ebaselgust. Eesmärgiks on seatud arendussoovide realiseerimiseks vajaliku menetluskulu ja aja säästmine olukordades, kus puudub laiem avalik huvi ning seatud tingimuste järgimisel ei oleks karta vastuolu tekkimist üldiste eesmärkidega.



### 2.2.5 Hiiumaa keskuste võrgustik

Kõrgema astme planeeringud käsitlevad Hiiumaad ühe toimepiirkonnana, mille keskus Kärkla on ka maakonnakeskus. Ligi pool vallast võib lugeda Kärkla siirdevööndisse<sup>4</sup> (vt joonis 4) kuuluvaks. Väiksemad keskused koos tagamaaga on funktsionaalselt seotud Kärdlaga. Valla lõuna- ja idaosas paiknevad piirkonnad moodustavad hõredama asustusega äärelise ala, kus tulenevalt suuremate keskuste kaugusest on elanike igapäevatoimetused vähem seotud tõmbekeskuse Kärdlaga. Sama kinnitab ka 2014 aastal Statistikaameti poolt koostatud „Toimepiirkondade määramine“ kus on märgitud, et äärelisele alale jäävates piirkondades oli kohapeal hõivatute osakaal kõrgem (elanikud ei liigu Kärdlasse tööle).

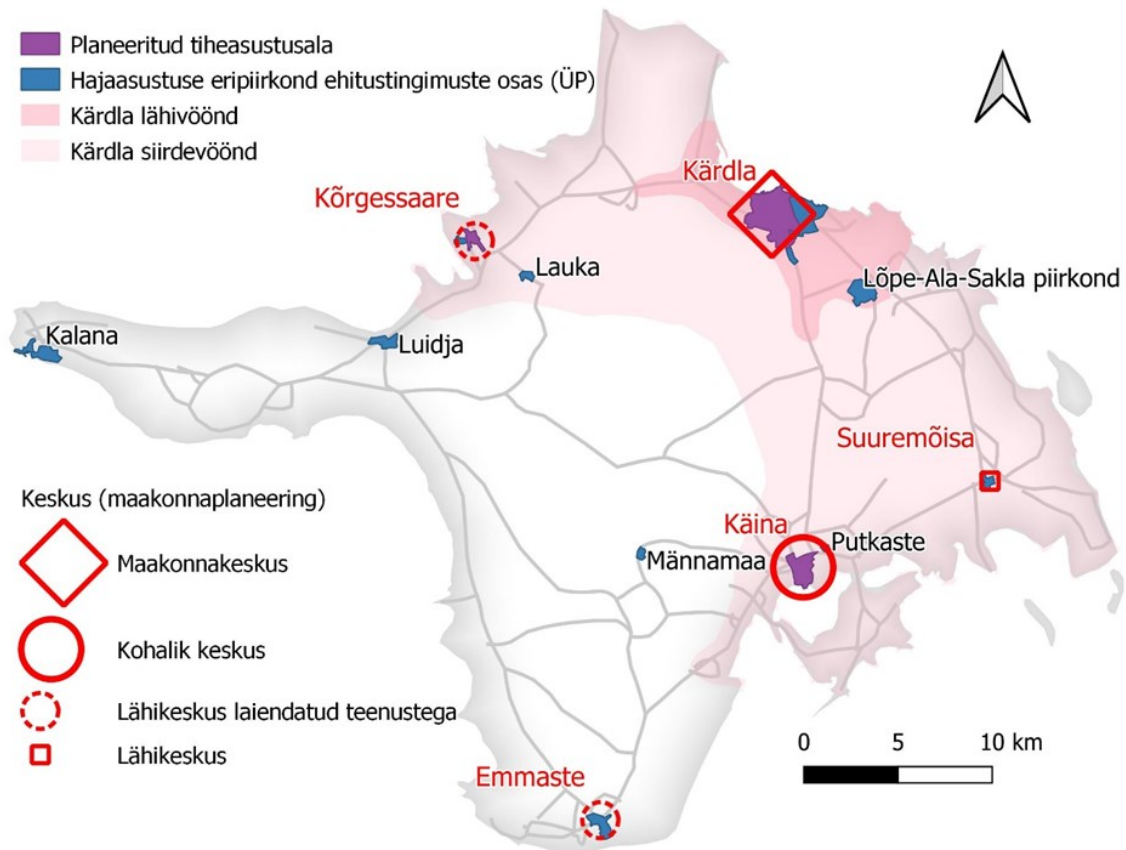
Hiiumaal ei ole möödunud dekaadidel toimunud märkimisväärset asustuse laienemist või valglinnastumist. 2000-ndatel toimus aktiivne suvila- ja elamuarendus, mille tulemuseks on tänaseks hulgaliselt detailplaneeringuid, mida ei ole veel ellu viidud. Detailplaneeringute suure arvu on tinginud täna kehtivates üldplaneeringutes määratud võrdlemisi laialdane detailplaneeringu koostamise kohustus. Täna annab endast märku elamispindade defitsiit, mida peegeldavad jõudsalt kasvanud kinnisvara hinnad. Nõudlust on nii majade, kui ka hoonestamiseks sobivate kruntide ja korterite järele. Üldplaneeringuga soovitakse pigem toetada uute eluasemete rajamist ning vähendada sellega seotud toimingute aega ja kulu.

Nõudlust kinnisvara järele on toetanud inimeste kasvav jõukus (sh võimalus omada teist kodu), elamuarenduste puudumine ja pandeemia, mis on inimeste tööharjumusi ümber kujundanud, muutes kaugtöö tavapäraseks. Kinnisvara hinnad on pandeemia algusest alates teinud läbi jõudsa tõusu. Kindel geograafiliselt defineeritud kodu- ja töökoht on paljude jaoks kadumas, mis soosib elanikke tegema valikuid puhkusevõimaluste, hobide ja looduslähedasema keskkonna kasuks. Perioodil 2000-2011 kasvas asustatud tavaeluruumi keskmine pind elaniku kohta 24 ruutmeetrilt 30,5 ruutmeetri<sup>5</sup>, millest võib järeldada, et nõudlus uute ehitiste järele ei ole otseses seoses rahvaarvuga. Seega on vajalik uute hoonestatavate alade määratlemine olukorras, kus märkimisväärset püselanikkonna kasvu ei ole ette näha.

---

<sup>4</sup> Siirdevöönd moodustub linna lähivööndist järgmise vööndi – linnaga on seotud 16-30% elanikest.

<sup>5</sup> Statistikaamet REL 2011



Joonis 4. Hiiumaa maakonnaplaneeringu kohane keskuste võrgustik ning üldplaneeringuga planeeritud asustust suunavad määratlused.

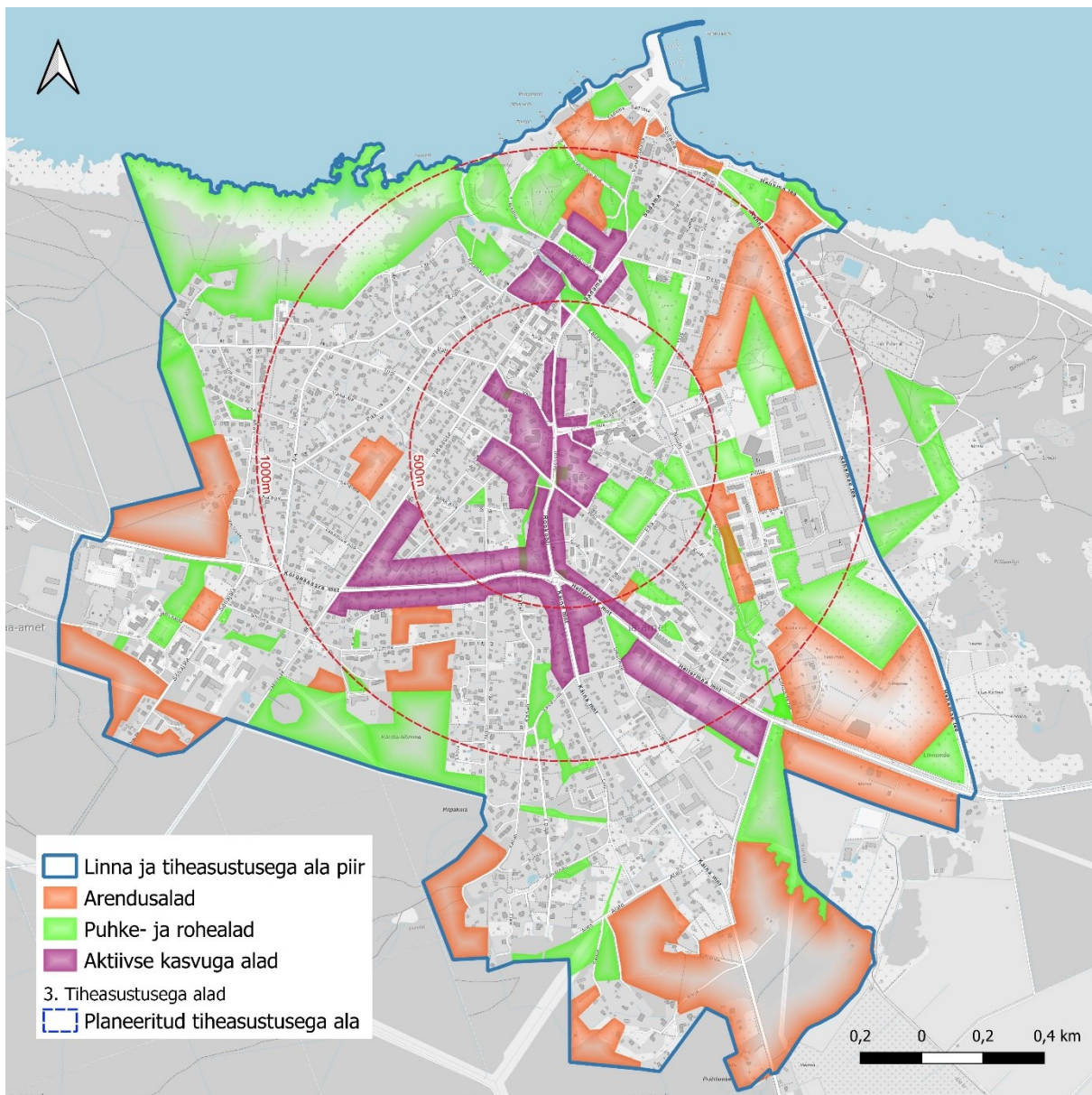
## 2.3 Ruumilise arengu peamised piirkondlikud eesmärgid

### 2.3.1 Kärdla piirkond

Kärdlas on viimase kümne aasta jooksul toimunud suured ruumilised muutused. Selveri ja Rimi kaupluste valmimine ning sadama arendamine on muutnud linna olulisemaid tõmbepunkte ja elanike liikumist.

Keskväljaku, kui ajaloolise sõlmpunkti, rekonstrueerimine on andnud Kärdlale tagasi vahepeal kaduma kippunud ruumilise fookuse. Keskväljaku ümbruse tihendamise täiendavate teenuste või lisanduvate elamispindade näol on seatud esmaseks eesmärgiks. Uued teenused ja investeeringud tuleb suunata esmalt aktiivse kasvuga aladele (vt joonis 5), et hoida linna ruumilist fookust ning muuta linnasüda järjest kaasaegsemaks, mitmekesisemaks ja elavamaks. Nii loome keskkonna, kus on lihtne ja turvaline liikuda jala või rattaga ning seeläbi vähendada autode koormust kitsastel tänavatel. Elamuarendus ja teenused, mis linna südamesse ei mahu või ei sobi, lahendatakse joonis 5 esitatud arendusaladel. Linnasüdame lähiümbruses tuleb soodustada aktiivsest kasutusest väljas olevate maa-alade kasutusele võtmist elamuarenduseks või ettevõtluseks. Väikesed ärid ja teenused võivad olla põimunud ka elamute sekka. Kärdla aedlinlik olemus vajab säilitamist ja tugevdamist. Uued tegevused peavad aitama luua ja hoida turvalist keskkonda, kus lapsed võiksid ka tänaval mängida. Kui linnaruum on lastele piisavalt turvaline ja atraktiivne, siis viibivad väljas ka vanemad inimesed.





Joonis 5. Kärdla üldised ruumilise arengu suunad.

Teiseks oluliseks prioriteediks on ruumilise sidususe parandamine. Prioriteetsed ühendusteel on esitatud joonis 6-l. Linnaruumi rajatud uute tõmbepunktide ning puhke- ja rohealade vahel tuleb parandada ühendusi, luues sujuvaid liikumisvõimalusi erinevatele liiklejagruppidele. Kärdlas on valminud riigigümnaasium, sotsiaalkeskuse Pargikodu, spordikeskus ja uus põhikooli hoone. Valmimise ootel on veel riigimaja, muuseumi hoidla, uus lasteaed ja uuenev Kultuurikeskus. Valminud ja lisanduvate objektide linnaruumi sidumiseks on vaja üle vaadata objekte ümbritsev avalik ruum ja ühendused.

Eriti oluline on parandada Sadama, kui kasvava tähtsusega merevärava ja Keskväljaku vahelist liikuvust. Muudatusi liikumisviiside valikul on lihtsam teha, kui linn kulgeb pigem aeglase tempoga, st mootorsõidukite kiirus on piiratud. Nii tekib turvalisem tänavaruum jala ja rattaga liikujatele.

Kärdla haljastuse ja liikuvuse lahenduste väljatöötamisel on aluseks võetud KINO maastikuarhitektide ja Kristiina Hellströmi koostöös 2021 aastal valminud Kärdla avaliku ruumi visioon, milles on antud suuniseid elurikka linnahaljastuse, tervislike tänavate ja linna kuvandi kujundamiseks. Vt lisa 5. Töös on esile toodud, et Kärdlale iseloomulik „nägu“ ongi juba praegu looduslikud kooslused, jõed ja kraavid koos kraavikalda- ja niidutaimedega. Sellist identiteeti soovitatakse hoida ja tugevdada. Elurikkust



tuleb tõsta nii linna parkides / haljasaladel kui ka jõgede ja kraavide kallastel. Pargid peavad pakkuma senisest rohkem olemise ja tegevuse kohti ning jalutusradadena tuleks senisest enam kasutusele võtta linnas olevad jõgede ja ranniku kallasrajad ning siduda need parkide ning tegevus- ja puhkekohtadega.

Oluliseks arengusuunaks on ühenduste ja liikuvuse parandamine rannapiirkonnas, kus muuhulgas on eesmärgiks turismisektori teenuste arendamine spa või külastuskeskuse rajamisega. Sama oluline on rannaala sidumine ülejäänud linnaruumiga, parandades juurdepääse kallasrajale mis on vajalik nii elanikele kui mitmete veega seotud tegevuste toetamiseks (purjelauasõit, lohesurf, aerulauasõit, meresüstasõit jne). Rannajoonega paralleelne ja terviklikult lahendatud jalgteed ühendus Kärdlaga piirnevast mereäärsest Hausma külast kuni Lepiku tänavani avaks oluliselt merd linnarahvale ja külalistele. Oluline on luua selged ja head ühendused linna ümber paiknevatesse puhkemetsadesse.

Nuutri jõe kaldale jäävad linna olulised sõlmpunktid, mille vahel tuleb arendada piki jõe kallast kulgev atraktiivne liikumistee ning ühendada see jõe suudmepiirkonnas piki rannikut kulgeva matkateega. Eesmärgiks on piki Nuutri jõe kulgev terviklikult läbimõeldud liikumistee Selverist kuni Rannapaarguni, mis oleks kasutatav nii igapäevaselt jalutamiseks kui ka sportimiseks. Alternatiivsest teerajast kujuneks uus liikumistee, mis ühendab mitmeid olulisi sõlmpunkte linnas (Selver, spordikeskus, koolikompleks, linnapark, sotsiaalkeskuse Pargikodu, uuenev Hiiu kaluri kontor, elektrijaama kompleks, muuseumi Pikk maja koos kavandatava muuseumi hoidlaga, motoklubi ja Rannapaargu). Sobiva märgistuse lisamisega saab linnas hõlpsasti esile tõsta suletud kontuurina terviseraja, millel kulgedes läbid suurema osa Kärdlale iseloomulikke ja olulisi kohti (vaata joonis 6 märgitud planeeritud terviserada).

Kärkla tänavad on valdavalt kitsad (keskmine laius vaid 4,6m), ilma äärekivideta ning ääristatud kraavidega. Eraldi kõnniteede jaoks pole tänavatel ruumi, mistõttu on kujunenud olukord, kus autod on teiste liiklejatega võrreldes eelistatud olukorras. Planeeringuga muudetakse liiklusruumi tähendust ning luuakse ohutud tänavad, kus liikumine kogu linnas toimub kõnniteedel ning jalakäija tempos. See tähendab, et luuakse linnaruumi, kus on kõigil mugav liikuda. Kärkla kitsastel tänavatel puuduvad omaette liikumisrajad erinevatele liiklejagruppidele, mistõttu võib öelda, et liigutakse enamasti jagatud ruumi põhimõttel, kuid vaja oleks muuta reegleid, et suurendada turvalisust, st kiirus peab olema väike (sarnaselt hoovialale) ning pool tee laiusest peab olema kasutatav jalgsi või rattaga liikujatele. Olenevalt tänava tegelikust laiusest jääb autodele kasutamiseks minimaalselt 3.5 m laiune ala ning möödasõidu võimaldamiseks luuakse möödasõidutaskud (näiteks keskusest väljuvale suunale). Jalakäijad ja mootorsõidukid on üksteisest eraldatud äärekivi asemel teekatte märgistuse, pinkide, suunaviitade, lambipostide, haljastuskastide vmt abil. Täpsed lahendused töötatakse välja järgnevate projektidega, mille koostamisel tuleb arvestada siin märgitud üldiseid põhimõtteid. Äärekiviga eraldatud klassikalised kergliiklusteed on eelistatud linna läbivate riigiteede ääres, mis suure osas on tänaseks juba ka valmis ehitatud.

Liikluskorralduse muudatusi katsetatakse keskväljaku vahetus ümbruses ca 500 m raadiuses olevatel tänavatel. Kui lahendus toimib eeskujulikult ning linnaruumi kasutus paraneb, võib Kärdlas järgida samu põhimõtteid kogu linna territooriumil.





Joonis 6. Kärdla linnaruumi sidususe ja liikuvuse parandamine.

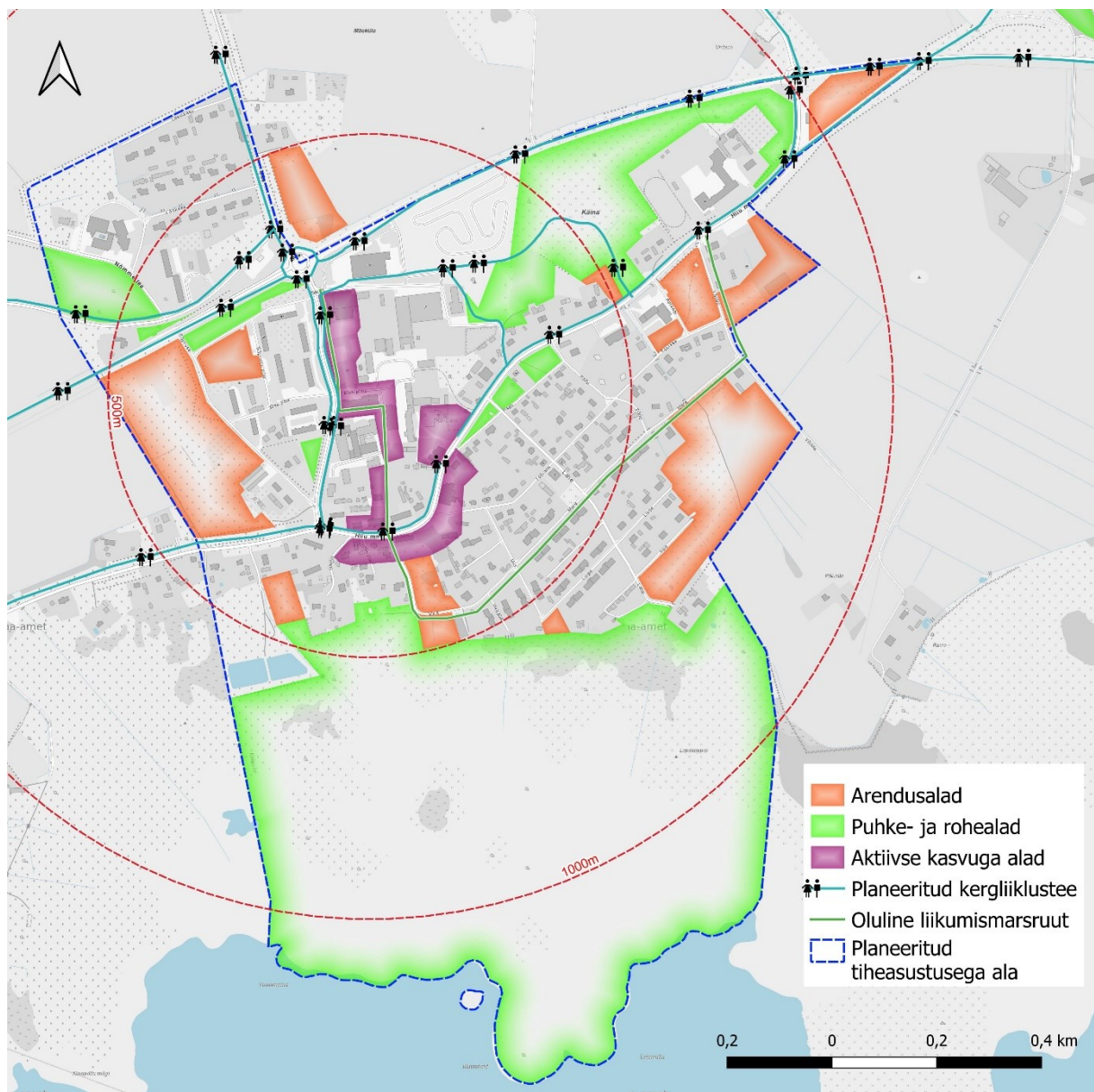
Kärdla linna piiri muutmisega ja uute arendusalade ehitustingimuste seadmisega saab suunata arenguid linna piiril ning kujundada linna sisenemisel tema nägu. Heltermaa maanteed mööda saabujatele eksponeerida Kärdlat kui inimhõõtmelise ruumi ning sõbraliku keskkonnaga aedlinna. Kehtestatud detailplaneeringute kohaselt on Heltermaa maantee äärsed alad Kärdlasse suunduval lõigul planeeritud ääristada pigem väikeses mõõdus hoonetega. Kärdlasse sissesõidul peaksid esiplaanil olema hooned, mis sobituvad väikelinna miljöosse, järele aimates väiksemate hoonete iseloomu ja suurust ning asetsema võrdlemisi tee ääres, jätkates varasemat väljakujunenud hoonestuse joont sama tee ääres linnas sees. Parklad ja juurdepääsuteed peavad jääma hoonete taha krundi sügavusse. Hoonetest tee poole tuleb jätta kõrghaljastuse riba. Heltermaa mnt ja Rehemäe tee vaheline nurk tuleb jätta hoonestamata, et tõsta esile Kärdla äärealale iseloomulikud kadakased karjamaad. Karjamaa osa looduslikuna säilitamine on vajalik piirkonna arengu tasakaalustamiseks.

Suurema gabariidiga äri- ja teenindushooned võiksid jääda kvartali sügavusse, et vähendada rohelistes äärelinnas tööstusrajoonile omase ilme kujunemist.

### 2.3.2 Käina piirkond

Käina on lähiaastatel teinud läbi suure ruumilise nihke. Ajaloolisest ja inimhõõtmelisest aleviku südamest on peamised igapäevased tõmbepunktid nihkunud Suuremõisa – Käina – Emmaste maantee kõrvale, kus lisaks ujulale, kultuurikeskusele ja tanklale on valminud kaasaegne külastuskeskus „Tuuletorn“, uus COOPi toidu- ja esmatarbekaupade kauplus ja kardirada. Käina aleviku edasise arengu kujundamisel pakub väljakutseid nüüdseks aleviku keskele paigutatud tööstuspiirkond, millele tuleb pikemas perspektiivis leida alternatiivseid asukohti. Seni tuleb aga tegeleda tänase tööstuspiirkonna avalikku ruumi mõjutava visuaalse poolega. Prioriteediks tuleb seada hoonetevahelise ruumi inimhõõtmelisemaks muutmine kasutades mitmekesist haljastust ja väikevorme.

Käinas puudub kaasaegsetele nõuetele vastav üüripind, mistõttu on omavalistus koostanud üürituru elavdamiseks detailplaneeringu, mille alusel on võimalik rajada Käina lahe poolsele küljele kaks kaasaegset kortermaja. Uued hooned täidavad seni kasutuseta olnud ala varasemas Käina keskuses.



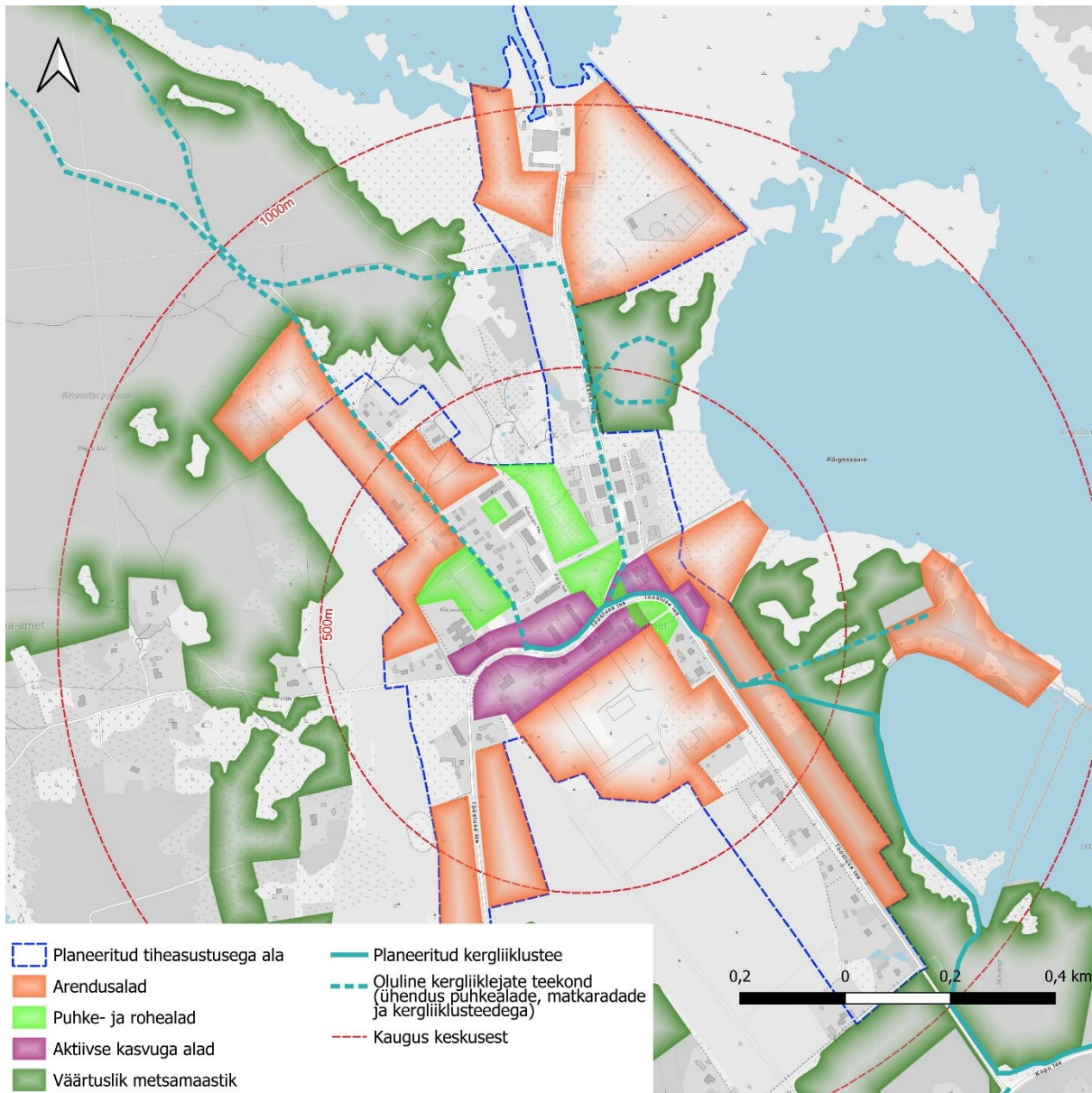
Joonis 7. Käina üldised ruumilise arengu suunad.

### 2.3.3 Kõrgessaare piirkond

Kõrgessaare piirkonna ja alevi (vt joonis 8) ruumilise arengu olulisemateks eesmärkideks on:



- Kõrgessaare aleviku ja Lauka küla ühendamine kergliiklusteega ning Kõpu tee äärsed kergliiklustee pikendamine nii Malvaste teeristi kui Luidjani;
- elamispiindade rekonstrueerimine ja energiatõhususe parandamine;
- avaliku ruumi terviklik arendamine, liikuvuse parandamine ja objektide omavaheline sidumine;
- sadamaala tööstuspiirkonna väljaarendamine, et luua kohalikke töökohti;
- Viscosa Kultuuritehase järkjärguline rekonstrueerimine ja väljaarendamine.
- Kõpu ja Kõrgessaare piirkondade arengu toetamise eesmärgil on vajalik Käina – Hüti ja Kõrgessaare - Hüti - Puski maantee mustkatte alla viimine.



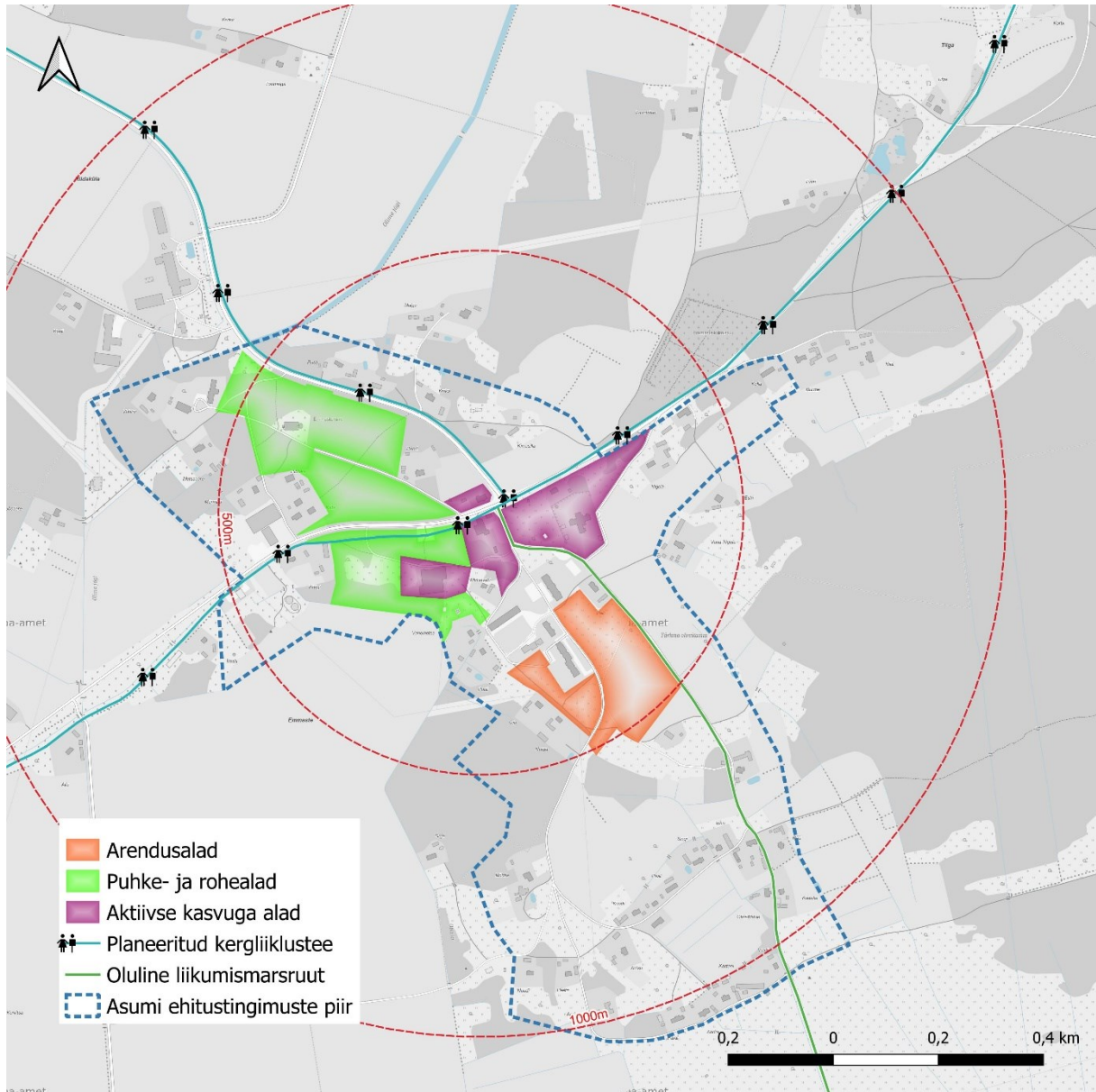
Joonis 8. Kõrgessaare piirkonna üldine areng.

### 2.3.4 Emmaste piirkond

Emmaste piirkonna ja külakeskuse (vt joonis 9) ruumilise arengu olulisemateks eesmärkideks on:

- Emmastesse uue COOP-i kaupluse püstitamine;
- Emmaste elumuala arendamine;

- elamispindade rekonstrueerimine ja energiatõhususe parandamine;
- Leisu endise koolimaja rekonstrueerimine üürikorterimajaks;
- Tohvri hooldekodu laiendamine;
- Sõru sadama piirkonna arendamine.



Joonis 9. Emmaste külakeskuse üldine areng.

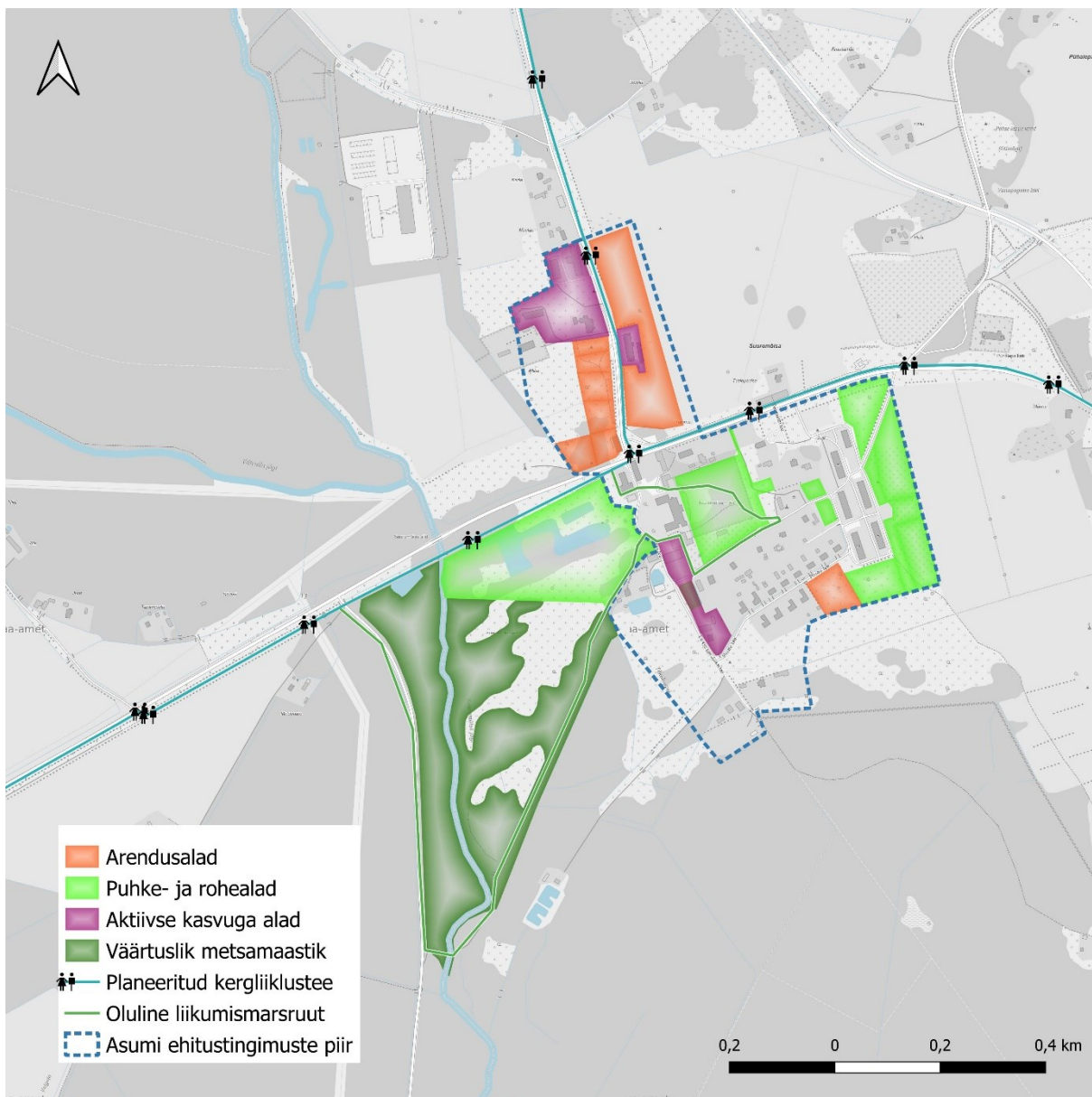
### 2.3.5 Suuremõisa piirkond

Pühalepa piirkonna ja Suuremõisa lähikeskuse (vt joonis 10) ruumilise arengu olulisemateks eesmärkideks on:

- kasutuseta maa-alade ja hoonete kasutusele võtmine;
- elamispindade rekonstrueerimine ja energiatõhususe parandamine;
- mõisasüdame ja pargi jätkuv korrastamine ja eksponeerimine;
- Pühalepa kiriku restaureerimine ja eksponeerimine koos Vabadussõja mälestussamba rajamisega;
- Hellamaa sotsiaalküla ehitamine;
- Palade spordihoone arendamine;
- Paluküla terviseradade arendamine;



- Heltermaa sadama laiendamine, kauba- ja reisijatevoo teineteisest eraldamine.



Joonis 10. Suuremõisa üldine areng.

## 2.4 Rahvastikutrendid

Hiiumaa rahvaarv 01.01.2024 seisuga oli 9758 elanikku, mida on ligikaudu 2500 võrra vähem kui aastal 1992, kuid rahvaarv viimase 5 aasta lõikes püsinud stabiilsena. Hiiumaa rahvastiku paiknemine ja asustustihedus on esitatud joonis 11-l.

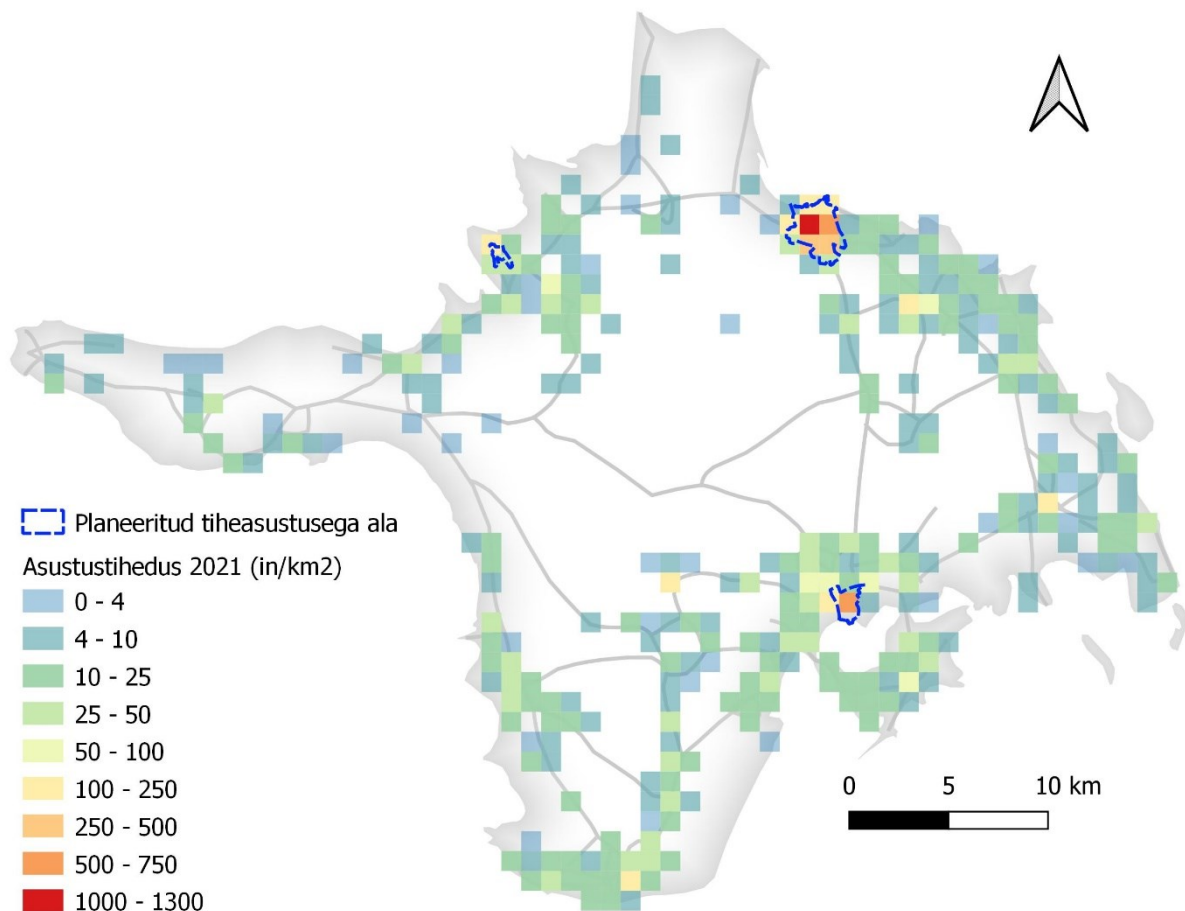
Hiiumaa maakonnaplaneeringu koostamisel 2014 aastal, mil Hiiumaa rahvaarv oli 9829 elanikku, prognoositi 2022 aasta Hiiumaa rahvaarvuks ca 7500 ning Eesti keskmist trendi arvestades ca 8500 elanikku – seega Maakonnaplaneeringu prognoosid olid äsja lõppenud majanduskriisiga kaasnenud trendide valguses oluliselt negatiivsemad, kui on tänane tegelik olukord.

Rahvastikuprognosis kohaliku omavalitsusüksuste rühmades (klasteranalüüs 2015) andis rahvastikunäitajate ja prognoosi alusel valla piirkondadele erineva arenguperspektiivi. Kui Kärda ja Käina osavallad liigitusid Eesti keskmiste sekka, kus elanikkond kahaneb eeldatavalt perioodil 2015-2030 kuueendiku võrra, siis Pühalepa osavallas olid toona prognoositud eeldused paremad – rahvaarv

kuni 2030 aastani jääb eelduslikult stabiilseks. Kõrgessaare ja Emmaste osavallas seevastu prognoositi suurt tööeliste meeste osakaalu võrreldes naistega ning lisaks eeldati rahvaarvu vähenemist aastaks 2030 ligi viiendiku võrra.

Eesti väikeasulate uuringu (2019) kohaselt on valla 185-st asustusüksusest 35 liigitatud rahvastikunäitajate poolest kasvavateks, millest omakorda 14 on suhteliselt kõrge laste osakaaluga. Väikeasulate uuringust ei peegeldu seos, et vaid Kärkla linna (kui maakonnakeskuse) läheduses paikneb enim kasvavaid või suurema laste osakaaluga asustusüksusi, pigem on heade arengueeldustega asustusüksused laiali üle valla, seejuures tõusevad esile valdavalt kasvavate näitajatega Käina ümbrus ja Kassari saar.

Olemasolevate andmete põhjal on näha, et varasemalt tehtud prognoosid on olnud oluliselt negatiivsemad, kui tegelik statistika. Tuginedes täna kujunenud trendile lähtutakse üldplaneeringu koostamisel eeldusest, et Hiiumaa elanike arv püsib stabiilsena või pigem tõuseb veidi ning üldplaneeringuga toetatakse nii uute elanike kui ka külastajate lisandumist saarele.



Joonis 11. Hiiumaa asustustihedus ja planeeritud tiheasustusega alad.

### 3 Tiheasustusega alade määramine

Tiheasustusega alade määramisel üldplaneeringuga kaasneb õigusaktidest tulenevalt mitmeid õigusi ja kohustusi omavalitsusele. Üldplaneeringuga kehtestatakse tiheasustusega alad, kuid sellega ei muudeta varasemalt kehtinud tiheasustusega alade piire maareformi seaduse tähenduses.

Kärkla tiheasustusega ala määramisega täpsustatakse maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala piiri. Tiheasustusega aladeks on määratud maakondliku keskuse Kärkla, piirkondliku keskuse Käina ja lähikeskuse Kõrgessaare aleviku kompaktsed asustusega alad. Maakonnaplaneeringus

on määranud lähikeskustena lisaks Emmaste ja Suuremõisa külakeskused, kuivõrd sealt on võimalik saada kodulähedasi teenuseid. Üldplaneeringu koostamisel määratleti need hajaasustuse piirkondadena, kus kehtivad täpsustatud ehitustingimused, kuid mida ei käsitleta seaduse mõistes tiheasustusena<sup>6</sup>.

Üldplaneering määrab tiheasustusega aladeks (va maareformiseaduse mõistes) järgmised üldplaneeringu põhijoonisel kujutatud alad:

- Kärkla linn (uutes piirides);
- Käina alevik;
- Kõrgessaare alevik (uutes piirides);
- Reigi saar.

Kuivõrd maareform ei ole täielikult lõppenud, siis peavad säilima selle lõpule viimiseks vajalikud alused üldplaneeringutes. Kuna aluste muutumine võib kaasa tuua isikute ebavõrdset kohtlemist ja segadust protsessi lõpuleviimisel, siis üldplaneeringuga ei muudeta tiheasustusega alade piire maareformi seaduse tähenduses ning kehtestatakse need varasemalt kehtinud piirides.

Maareformi seaduse kohaste tiheasustusega aladena jäävad varasemalt määratud piirides kehtima:

- Kärkla linn (tänapäevaste piirides);
- Käina alevik;
- Kõrgessaare alevik (tänapäevaste piirides);
- Reigi saar;
- Kalana sadama ümbrus;
- Ristna tuletorni ümbrus.

## **4 Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine**

### **4.1 Üldiste kasutus- ja ehituspõhimõtete määramine**

Käesolevas peatükis määratud üldised tingimused tuleb aluseks võtta kõikide kohalikus omavalitsuses tehtavate ruumiotsuste juures (sh projekteerimistingimuste või detailplaneeringu tingimuste määramisel).

#### **4.1.1 Avalik ruum ja liikluskorraldus**

Avalik ruum<sup>7</sup> Hiiumaa üldplaneeringu mõistes on ala, mis on olenemata selle omandivormist igaühele kas kogu ööpäeva või kokkulepitud aegadel kasutatav.

Avaliku ruumi ja liikluskorraldusega seotud tingimused (vt ka ptk 5):

- ruumilahendustes tuleb arvestada, et uute avalike sõiduteede teemaa vähimaks laiuks on 8 m;

<sup>6</sup> Kuna Emmaste ja Suuremõisa ei ole ka varasemalt olnud määratletud tiheasustusega alana ning leiti et see ei ole ka täna erinevatest õigusaktidest tulenevate nõuete valguses otstarbekas.

<sup>7</sup> Avalik ruum üldplaneeringus on olenemata omandivormist igaühele kasutatav, kas kogu aeg või kokkulepitud aegadel. Vt täpsemalt „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“, <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/yp-noustik/>.



- kui kavandatava ehitise kõrgus on suurem kui kaugus sõidutee servast, siis tuleb selle ehitamine kooskõlastada tee omanikuga;
- Kärkla avaliku ruumi ja liikluskorralduse kavandamisel tuleb juhendada ptk 2.3.1 ja lisa 5 esitatud suunistest;
- piirdeaia rajamine tänava kaitsevööndisse tuleb kooskõlastada vallavalitsusega;
- tiheasustusega aladel tuleb piirde/heki olemasolul ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS standard Linnatänavad) ohutu nähtavuse tagamiseks valida vastav kõrgus või piisav läbipaistvus;
- parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt kehtivale parkimisnormile ja piirkonna liikuvuse omapärale. Avalikel ehitistel võib parkimise vajaduse katmiseks osaliselt tugineda ka lähipiirkonnas (500m raadiuses) paiknevatele avalikele parkimiskohtadele;
- uue arenduspiirkonna või suure külastatavusega ehitise kavandamisel tuleb analüüsida detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel eri liiklejagruppide vajadusi (jalakäijad, jalgratturid, ühistranspordi kasutajad, muude mootorsõidukite kasutajad, erivajadustega inimesed) ning määrata asukohapõhised tingimused hea ligipääsetavuse tagamiseks;
- uute arendusalade tänavate planeerimisel tuleb kavandada tänavaruumi laiendusi, avaliku suhtlusruumi tekkimiseks (nõ taskupark, pingid, haljastus jmt);
- avaliku ruumi kavandamisel tuleb rakendada universaalse disaini, kaasava elukeskkonna ja säästva arengu põhimõtteid. Kõik avalike ehitiste ehitusprojektid ja planeeringud peavad tagama, et loodav keskkond on:
  - kasutatav kõigi erinevate kasutajate gruppide poolt ja kõigil on sellele ligipääs;
  - arusaadav, riskivaba ja ohutu kõigile kasutajatele;
  - tervislikku eluviisi ja kasutust propageeriv ega ole ohuks kellegi tervisele;
  - esteetiline;
  - energiatõhus;
  - võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega;
  - kliimamuutusi arvestav ja leevendav;
  - elurikkust toetav.

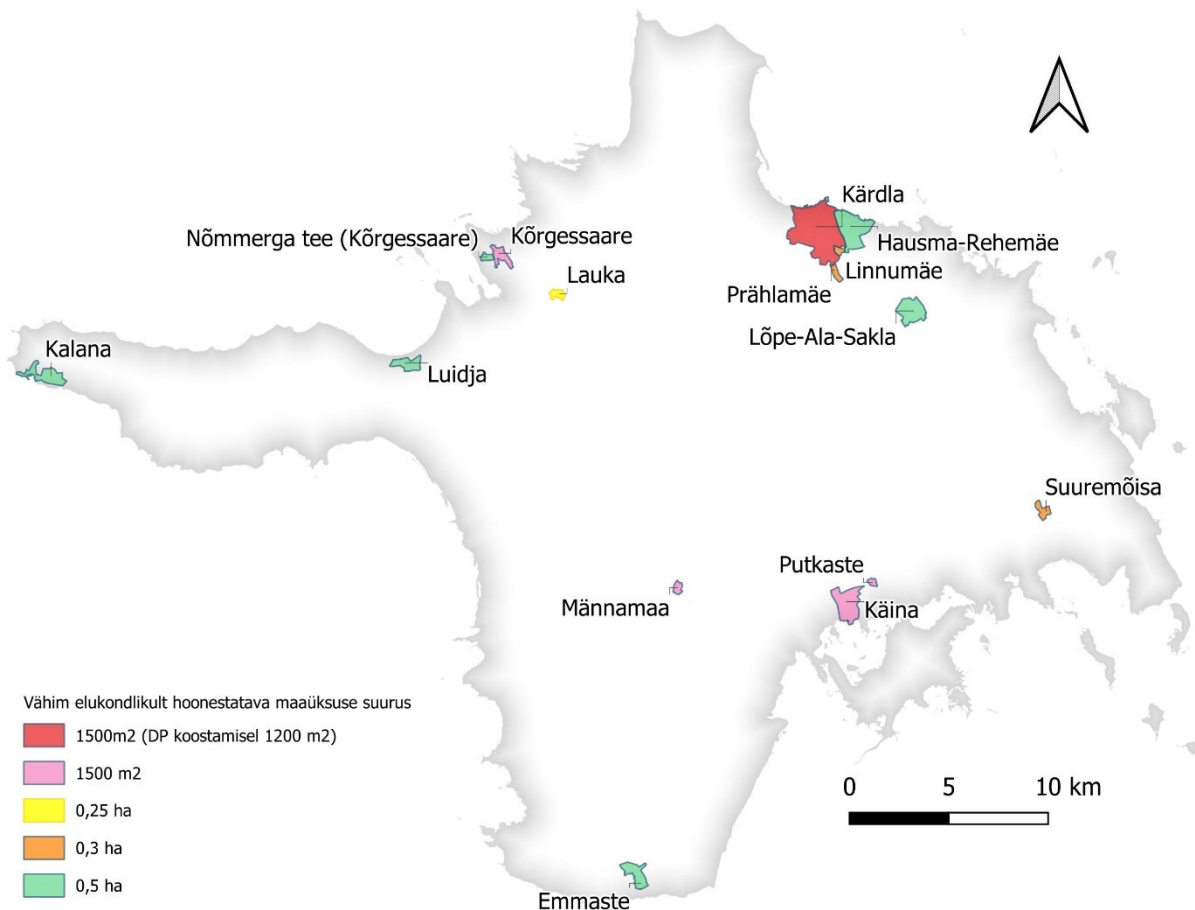
#### 4.1.2 Maaüksuste hoonestamisega seotud tingimused

Üldplaneeringuga seatakse maaüksuse hoonestamisele järgnevad tingimused:

- uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse lubatud vähima suuruse üldtingimus väljaspool tiheasustusega ala ehk hajaasustuses on **1 ha** ning tiheasustusega aladel **1500 m<sup>2</sup>**. **Kärklal on erandina detailplaneeringu koostamisel lubatud kavandada krunte vähima suurusega 1200 m<sup>2</sup>** kui lähipiirkonnas on tihedam krundistruktuur juba välja kujunenud ja sellega soodustatakse selge kasutuseta maatükkide (nõ hambaaukude) elamuehituseks kasutuselevõttu. Planeeringu põhikaardil näidatud ehitustingimuste ala piires (vt joonis 12) on nõuded järgnevad:
  - Emmaste, Kalana, Hausma-Rehemäe, Luidja, Lõpe-Ala-Sakla külade ja Kõrgessaare aleviku Nõmmerga tee piirkonnas 0,5 ha;
  - Lauka piirkonnas 0,25 ha;
  - Prählamäe-Linumäe, ja Suuremõisa külade piirkonnas 0,3 ha;
  - Männamaa ja Putkaste külade piiritletud osades 1500 m<sup>2</sup>.
- KOV võib põhjendatud juhul rakendada uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse vähima suuruse erisust kuni 2 % ulatuses;
- maaüksusele saab eelpool toodud vähimat suurust rakendada vaid juhul, kui kõik vajaminevad kommunikatsioonid (puurkaev, immutusväljak, juurdepääsutee,

elektripaigaldised jms) mahuvad koos oma kujadega arendatavale maaüksusele või on rajatiste ja nende kujade kavandamisel naaberkinnistutele naabermaaüksuse omanikega sõlmitud vastavasisulised servituudi (eel)kokkulepped;

- elukondlike hoonete maaüksuse vähima suuruse nõuet ei rakendata, enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist maakatastrisse kantud elamumaa sihtotstarbega maaüksuste osas juhul, kui kõik muud nõuded hoonestamiseks on täidetud;
- maakorraldustoimingute läbiviimisel (praktikas ennekõike maatulundusmaade jagamisel) ei taga KOV hilisema ehitussoovi korral ehitusõiguse saamist maakorraldustoimingute objektiks olnud maaüksusele;
- ehitistevaheline tuleohutuskuja tuleb tagada 50-50 põhimõttel, st pool kujast asub ehitataval maaüksusel ja pool kujast sellega piirneval maaüksusel. Kui piirneval maaüksusel on olemasolev ehitist lähemal kui pool kuja, tuleb arvestada kuja ulatus olemasolevast ehitistest. Erandid on lubatud piirnevate maaüksuste omanike kirjalikul kokkuleppel, kuid seadusest tulenevad tuleohutusnõuded peavad olema tagatud;
- mitteelukondlike hoonetega hoonestatavate maaüksuste suurusele üldplaneeringuga tingimusi ei seata ning nende suurus ja muud põhimõtted pannakse paika detailplaneeringus või projekteerimistingimustes, hinnates ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadi, maaüksuste struktuuri, kaasnevaid mõjusid ning mahtude sobitumist maastiku ja ümbritseva asustusega.



Joonis 12. Vähim üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse suurus.



### 4.1.3 Ehitusõigus

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad ehitusõiguse määramisega seotud tingimused:

- ehitusloakohustusliku hoone ehitusõigus määratakse detailplaneeringus või projekteerimistingimustes tuginedes tabel 1-s esitatud piirväärtustele, vastava maa-ala suurusele ja selle paiknemisele ning ümbritseva asustuse iseloomule;
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind määratakse lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksuste struktuurist ning hinnates mahtude sobitumist maastiku ja ümbritseva asustusega. Hajaasustuses, väljaspool joonis 12-l esitatud piirkondi, ei tohi elukondlike hoonete suurim ehitisealune pind ületada 10 % maaüksuse pindalast (põhjendatud juhul võib teha erandeid enne üldplaneeringu kehtestamist moodustatud maaüksuste osas);
- suurim lubatud üksik- või kaksikelamu kõrgus on 10 m vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist (maapinna kalde puhul arvestatakse minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest) ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini (ei arvestata korstent, antenni, reklaami vmt). Teiste hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse igakordselt projekteerimistingimustega (erandjuhtudel detailplaneeringuga) lähtudes kavandatava ehitise iseloomust ja kasutusviisist, ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksuste struktuurist, varjutustest ning hinnates mahtude sobitumist maastiku ja ümbritseva asustusega;
- hoonete suurimat lubatud arvu üldplaneeringuga ei määrata. Lähtuda tuleb piirkonnas väljakujunenud hoonestusmuustrist, hoonete omavahelisest paigutusest ja proportsioonidest. Vältida tuleb vaipmajade rajamist (abihooned koondatakse põhihoone mahtu kui see ei ole piirkonnale iseloomulik). Ühele elukondlikult kasutatavale kinnistule ei ole lubatud püstitada üle ühe elamu. Uue üksik- või kaksikelamu rajamise soovi korral tuleb moodustada eraldiseisev ja üldplaneeringu ehitusõiguse saamise tingimustele vastav maaüksus;
- ehitusloa kohustuseta hooned ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad hooned loetakse üldplaneeringuga määratud krundi suurima täisehitusprotsendi sisse;
- juhul, kui elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse sisse jääb seni põllumajanduslikult haritav maa, mis moodustab osa suuremast haritavast põllumassiivist, tuleb aiaga piiratud hooviala paigutada maaüksuse servale ning tagada põllumaa jätkuv harimine tervikliku põllumassiivi osana.

### 4.1.4 Vaba ehitustegevus

Vaba ehitustegevuse (ehitus, mille korral ei ole kohustust kohalikku omavalitsust teavitada) kavandamisel tuleb tagada et:

- täidetud on muud õigusaktidest tulenevad nõuded, sh kontrollitud Maa-ameti kitsenduste kaardilt, et poleks vastuolusid kehtivate kitsendustega;
- maaüksusele (välja arvatud üldplaneeringuga määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala) ei või ilma detailplaneeringut koostamata püstitada üle viie kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonet või üle 20 kohalist majutusüksust (kodumajutus/kämping/puhkeküla);
- detailplaneeringute koostamisel tuleb kaaluda nõuete seadmise vajadust vabale ehitustegevusele.

### 4.1.5 Ehitiste paiknemine

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad tingimused ehitiste paiknemisele:



- uute avalike hoonete ja kortermajade asukohavalikul eelistatakse asula/linnaruumi kompaktsust tõstvaid lahendusi. Eelistatud on arendada asulate südameis paiknevaid aktiivse kasutusega maa-alasid või kasutusest jäänud hooned. Üldplaneeringus on selleks määratud keskusasulate südames segahoonestuse maa-ala juhtotstarve, mis võimaldab olla tulevikus paindlikum vajaduste osas, mida üldplaneeringu koostamisel ei ole võimalik ette näha;
- hoonete paiknemisele tingimuste seadmisel lähtutakse:
  - väljakujunenud ehitusjoonest. Ehitusjoonest ettepoole on lubatud ehitada hoone põhimahuga sobituvaid väiksemaid juurdeehitisi (tuulekoda, veranda, esik), kuid ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 2/3 hoone esifassaadist;
  - hoonete vahelise avaliku ruumi kvaliteedist ja toimivusest (kui hooned ümbritseb avalikult kasutatav ruum);
  - maastiku eripärast (näiteks reljeef);
- hooned ei või üldjuhul asuda katastriüksuse piirile lähemal kui 4 m, et oleks tagatud vähemalt pool kõrvuti asetsevatel kinnistutel paiknevate hoonete vahelisest tuleohutuskujast;
- naabermaaüksuste hoonestuse põhihoonete vaheline minimaalne kaugus hajaasustuses peab jääma vähemalt 40 m Erandiks on joonis 12 esitatud piirkonnad ning juhtumid, kui väljakujunenud külastruktuur on tihedam (nt Vahtrepa, Esiküla, Moka, Jausa küla jt).

#### 4.1.6 Ehitiste ja maa-alade kasutusotstarve

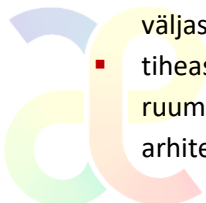
Ehitiste ja maa-alade kasutusotstarbega seotud tingimused:

- ehitise kasutamise otstarve koos tingimustega tuleneb ptk 4.2 määratud maakasutuse juhtotstarvetest. Juhtotstarvete sidumine üldiste hoone tüüpkasutustega määrab ära milliseks maa-ala kasutus võib tulevikus kujuneda. Hajaasustuses on valdav maa juhtotstarve maalise asustuse maa-ala (vt ptk 4.2.20);
- enam kui 2 ha suuruse maa-ala detailplaneeringu koostamisel on kohalikul omavalitsusel õigus kuni 10% planeeritavast maast määrata piirkonda teenindavaks üldkasutatavaks maaks (haljasala ja pargi maa, spordiplatsi ja terviseraja maa, laste mänguväljaku maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, supelranna maa, lautri maa jms).

#### 4.1.7 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

- ehitatav ehitise on ohutu ja esteetiline;
- uute või oluliselt ümberehitatavate hoonete ehitusprojektide või detailplaneeringute koostamisel tuleb projektis või detailplaneeringus analüüsida ümbritsevat hoonestuslaadi, kasutatud materjale, hoonete paiknemist ja avanevaid vaateid ning analüüsist lähtuvalt kujundada asukohapõhised nõuded;
- hoonete arhitektuuris tuleb järgida ennekõike piirkonnale omaseid ehitusmahte ja hoonete vorme. Moodsad ja uudsed lahendused peavad väärtustama olemasolevat arhitektuuri. Siinjuures tuleb arvestada ajas muutunud ehitusnõudeid ja -vajadusi, sobivus ei lähtu ainult ümbritseva ehitatud keskkonna kvantitatiivsetest väärtustest vaid ka kujunduskontseptsioonist ja vajadustest. Vallavalitsus võib projekteerimistingimuste väljastamiseks nõuda taotlejalt soovitud lahenduse eskiisi koos ruumilise visiooniga;
- tiheasustusega aladel avalike hoonete ja alade kavandamisel leitakse üldjuhul ruumilahendus arhitektuurivõistluse kaudu. Vajadusel kaasab vallavalitsus arhitektuurivaldkonna spetsialiste;



- olemasolevate korterelamute pööningu- või katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral. Linnaehituslikku sobivust hindab vallavalitsus, kaasates vajadusel asjakohaste eriteadmistega spetsialiste;
- abihooned ei ole lubatud kavandada põhihoonest kõrgemaks ning need ei tohi kujuneda maaüksusel domineerivaks (välja arvatud põllumajanduslikud hooned hajaasustuses).
- maa-alused korrused on lubatud ja hoonete suurimat lubatud sügavust ei määrata, kuid nende kavandamisel tuleb lähtuda peatükk 10.3 toodud põhimõtetest;
- olemasoleva hoone sümmeetrilist viilkatust (st mõlemad kaldpinnad sama kaldega) ei ole üldjuhul lubatud ümber ehitada asümmeetriliseks, kus ühe kaldpinna kallet on mahu suurendamiseks muudetud või pikendatud. Katusekorruse suurendamiseks tuleb eelistada hoone proportsiooni ja ümbritseva arhitektuuriga sobituvaids vintskappe. Erandid on lubatud vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel, kui selline ümberehitus ei mõjuta negatiivselt piirkonna üldist arhitektuurset iseloomu;
- hoonete projekteerimisel kuni 1 km kaugusele rannajoonest ja kohaliku omavalitsuse ja riigiasutuste rahastusel ehitatavatele hoonetele kuni 5 km kaugusele rannajoonest arvestada lindude suure kokkupõrkeriskiga ja piirata suurte klaaspindade kasutamist või võtta kasutusele klaaspindadega kokkupõrkeriski leevendavad meetmed (spetsiaalne klaas, muster klaasil, klaaspindasid katvad võred jms);
- hoonestatud maaüksuse tänavapoolisel küljel on piirde suurim lubatud kõrgus 1,4 m tee tasapinnast. Piire peab olema avaustega ja osaliselt läbipaistev. Välja arvatud juhul, kui see on ohutuse tagamiseks või muudel tehnoloogilistel põhjustel vajalik. Piirdeaia eelistatud tüüp tiheasutusega alal on vertikaalne puitlippaed. Võrkpiire krundi tänavapoolsele küljele ei ole lubatud, välja arvatud juhul, kui asub piirdehekist krundi pool ega ole hekist kõrgem;
- haljastuse kujundamisel tuleb lähtuda tabel 1 esitatud piirväärtustest.

#### 4.1.8 Tehnosüsteemide ja -võrkudega seotud tingimused

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad tehnosüsteemide ja -võrkudega seotud tingimused:

- hoonete välisilmet mõjutavad tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, satelliitantennid jms) paigutada maapinnale või varjatult hoone hoovipoolsele fassaadile. Seadmed ei või tekitada tänaval liiklejatele ebameeldivaid mõjutusi nagu õhu puhumine, turbokorstnast heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne. Juhul, kui nõude täitmine ei ole tehniliselt teostatav, siis on kohalikul omavalitsusel kaalutusotsusega võimalik teha erand;
- sademeveekäitlus tuleb lahendada maaüksuse siseselt või juhtida eesvoolu. Eesvoolu või selleni viiva veejuhtme aluse maa kasutamiseks peab olema maaüksuse igakordsel omanikul õiguslik alus (piiratud asjaõigus);
- aktiivses kasutuses olevatelt tootmismaadelt ja alates 50 kohaga parkimisaladelt kogutav sademevesi tuleb enne ühissüsteemi või eesvoolu juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris;
- tiheasustusaladel ei ole üldjuhul lubatud kuivenduskraave kinni ajada ega asendada toruga.

#### 4.1.9 Keskkonnamõju ja täiendavate uuringute vajadus

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad keskkonnamõju ja täiendavate uuringute vajadusega seotud tingimused:

- kavandataval tegevusel sh arendustegevusel tuleb lähtuda olemasolevast väljakujunenud keskkonnast. Kui tegevus võib endaga kaasa tuua ehitisest või krundilt väljuvat kahjulikku

mõju (ülenormatiivne müra, ülenormatiivne vibratsioon, ebameeldiv lõhn, valgushäiring jms), tuleb planeeringu või projektiga analüüsida kavandatud ehitise võimalikku mõju ja viia läbi keskkonnamõtjude hindamise (KMH) või keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, mis määrab:

- KSH või KMH läbiviimise vajalikkuse;
- võimalikud lisauuringud edasiste otsuste tegemiseks;
- tegevuse elluviimiseks võimalike leevendusmeetmete (haljastuse puhverriba, kuja häiringute mõju vähendamiseks jne) väljatöötamise vajaduse;
- juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada kuja või muu leevendusmeede, mis ulatub naabermaaüksustele, tuleb asjakohane leevendusmeede määrata arvestades kavandatava tegevuse iseloomu. Detailplaneeringu koostamisel tuleb kaasata mõjutatavad ja kujaga piiratud maaomanikud ning ühiselt kokku leppida kuja või muud leevendusmeetmed. Kuja/leevendusmeede tuleb fikseerida servituudina kinnistusraamatus;
- kasutusest väljalangenud, ohtlikult lagunenu ja avalikku ruumi visuaalselt risustavad hooned tuleb hoone omanikul korda teha või lammutada;
- ehitusuuringute tegemise vajadus määratakse projekteerimistingimuste, keskkonnamõju eelhinnangus või detailplaneeringu lähteülesandes, hinnates muuhulgas geoloogilist olukorda ja radooniohtu. Kärdla linnas ja ümbritseval alal on radoon pinnaseõhus üle 50 kBq/m<sup>3</sup>. Kõrge radooni sisalduse tõttu (üle 50 kBq/m) on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vaja rakendada radoonikaitse meetmeid, et vähendada potentsiaalset Rn-sisaldust majade siseõhus miinimumini.

## 4.2 Maakasutuse juhtotstarbe määramine

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Kui üldplaneeringus märgitud juhtotstarve ei ühti maaüksuse senise kasutusega, tekib maaüksuse omanikul võimalus maakasutuse muutmiseks ja uute sihtotstarvete kaalumiseks, kuid maaomanik saab maad senisel otstarbel edasi kasutada, kuni ta seda soovib. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab või muudab KOV vastavalt maakatastriseadusele. Maad ja ehitust puudutavad toimingud loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60% ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse juhtotstarvetele, ruumilise tervikuna käsitletava ala ulatuses. Ruumiliselt terviklikuks alaks loetakse üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava värviga tähistatud katkematult kaetud ala. Erandina võib omavalitsuse kaalutusotsusena käsitleda ruumilise tervikuna ka eraldi maaüksust üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku ala sees. Kaalutusotsuse tegemisel tuleb tagada kavandatava ehitise sobivus keskkonda nii oma mahult kui otstarbelt, et ehitisest tulenev mõju ei halvendaks ümbritsevat keskkonda (müra, tolmu, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jmt) ning ehitisele oleks tagatud juurdepääs ja tehnovõrkudega ühendatus.

Kohalikul omavalitsusel on detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel õigus seada täiendavaid nõudeid tulenevalt kavandatavat hoonet või rajatist ümbritseva piirkonna olemusest, keskkonnast, ühendustest ja maakasutustest ning nende vastastikmõtjudest.

Käesoleva üldplaneeringu rakendamisel tuleb lähtuda tabel 1-s kujutatud põhimõtetest ja sellele lisatud selgitustest. Hoonete ja rajatiste täpsemate alaliikide määramisel tuleb tugineda Majandus- ja taristuministri 02.06.2025 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Kohalikul omavalitsusel on igakordne kaalutusruum hoonete ja rajatiste kasutamise otstarbe määramisel.

Tabel 1. Kavandatud maakasutuse seos ehitise kasutamise peamiste otstarvetega.

Ehitise kasutamise otstarvete ja ehitus- ja kasutustingimuste seos üldplaneeringus määratud juhtotstarbega <i>Allpool esitatud hoonetüübid, sama kehtib ka vastava hoonetüübi juurde käivatele rajatistele</i>	Segahoonestuse maa-ala	Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala	Ühiskondliku ehitiste maa-ala	Korterelamu maa-ala	Väikeelamu maa-ala	Liikluse maa-ala	Sadama maa-ala	Jäätmekäitluse maa-ala	Tehnoehitise maa-ala	Riigikaitse maa-ala	Tootmise maa-ala	Mäetööstuse maa-ala	Virgustuse maa-ala	Eriotstarbelise virgustusraja maa-ala	Roheala	Kalmistu maa-ala	Veekogu maa	Maalise asustuse ala	Supeliranna maa-ala	Aianduse maa-ala
	ÜS	Ä	Ü	EK	EV	L	LS	OJ	OT	R	T	TM	P	PE	H	S	V	MA	SP	AM
Korterelamu, ridaelamu																				
Üksikelamu, paariselamu, suvila, aiamaa																				1
(Põhihoone) kasutusfunktsiooniga ühtiv abihoone																				
Ühiselamu					2															
Hoolekandeesutuste hoone																				
Majutushoone, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone																				
Toitlustushoone																				
Büroohoone											3									
Kaubandushoone																				
Sõidukite teeninduse hoone, garaaž ja parkimishoone																				
Sadama-, jaama- või terminalihoone																	7			
Tööstushoone	11																7	6		
Hoidla või laohoone																				
Meelelahutushoone, ilu- ja isikuteenuste hoone																				
Muuseumi-, raamatukogu-, haridus- ja teadushoone																				
Haigla või muu ravihoone																				
Spordihoone																	5		8	
Põllumajanduse, metsa-, jahi- ja kalamajandushoone																	7			
Kultus- ja tavandihoone																				
Reoveepuhasti, veepuhastusjaama, jäätmejäätluse või piirkondliku katlamaja hoone																	7			
Korraldus-, pääste-, karistus- ja riigikaitse hoone	10	10	10														9			
Muu erihoone, muu hoone, rajatis	Kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus hoone ja sellega seonduva rajatise sobivuse kohta																			
<b>Mürakategooria</b>	III		II	II	II								II, 12		II	II				
<b>Maaüksuse suurim lubatud hoone ehitisealune pindala (protsent krundi pindalast)</b>	40%	40%	40%	25%	30%						60%									
<b>Haljastuse minimaalne protsent (puhke- ja haljasala pind jagatud krundi pindalaga)</b>	15%	15%	15%	30%	30%						15%									
<b>Kõrghaljastuse minimaalne protsent (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud krundi pindalaga)</b>	10%	10%	10%	15%	15%						10%									





### Täiendavad tingimused tabelis 1 toodud numbrite alusel:

1. vaid aiamaa toimimiseks otseselt vajalik tarvikute hoidmise hoone/kuur vms;
2. kuni nelja eluruumiga/leibkonnaga ühiselamu;
3. lubatud püstitada äri- ja teenindushooneid ning tootmisega vahetult seotud büroohooneid;
4. lubatud vaid spordi- ja puhkerajatised ning alla 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga roheala eesmäärke toetavad hooned (sh meelelahutus- ja toitlustushooned);
5. veekogu maa-alale on lubatud püstitada kaldaga funktsionaalselt seotud või kaldaga püsivalt ühendamata spordi- ja puhkerajatisi, kui ei esine muid seadustest tulenevaid piiranguid;
6. maalise asustuse maa-alal on lubatud elektrituulikute ja päikeseelektrijaamade arendamine vaid seletuskirja ptk 7.3.3 kirjeldatud tingimustel. Kui tööstushoone toob eeldatavalt kaasa ülenormatiivsed keskkonnahäiringud, siis on vajalik projekteerimistingimuste avalik menetlus või detailplaneering;
7. ainult ehitised, mille ehitamist õigusaktid võimaldavad;
8. supelranna maa-alale on lubatud supelrannaga seonduvate ehitiste (nt wc, riietuskabiinid, prügimajad, parkla, kohvik, jäätiseputka jne) püstitamine, kui ei ole muid välistavaid piiranguid;
9. kaitse- ja päästeotstarbelised rajatised võivad ulatuda veekogu alale;
10. vähese keskkonnamõjuga (häiring juhtotstarbele pole juhtotstarbe eesmärki ületav) ehitised;
11. erandjuhul kergetööstusehitised, millel puuduvad negatiivsed välismõjud;
12. üldjuhul II mürakategooria, erandlikuna konkreetseid I kategooria alad.

Juhtfunktsioon annab suuna, täpne lubatu on tabelis.

#### 4.2.1 Segahoonestuse maa-ala (ÜS)

Funktsionaalselt mitmekesine piirkond või tänaväärne hoonestusala, kus on põimunud erinevat tüüpi funktsioonid. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesised võimalused maa-ala arendamiseks, lubades erinevaid hoonete kasutamise otstarbeid. Edasisel planeerimisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb siiski täpsemalt hinnata konkreetseid arendussoove ja nende mõjusid konkreetsetes keskkonnas. Segahoonestuse maa-alale ei ole lubatud püstitada olulisi negatiivseid häiringuid (ülenormatiivseid) põhjustavaid ehitisi. Alal tuleb tagada elamumaa nõuetele vastavad võimalike häiringute normtasemed. Kuna segahoonestuse maa-ala juhtotstarve võimaldab erinevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb segahoonestusega maa-alale kavandatava krundi iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi.

#### 4.2.2 Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)

Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu jms maa-ala.

#### 4.2.3 Ühiskondliku ehitise maa-ala (Ü)

Ühiskondliku ehitise maa-ala on valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala.

#### 4.2.4 Korterelamu maa-ala (EK)

Nelja ja enama korteriga, ridaelamu, ühiselamu, jms alaliseks elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maa kasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid, garaaž jne) maa-ala.

Kui korterelamu maa-alal on suur hulk eluruumi tühjaks jäänud ja hoonete ülalpidamine pole enam jätkusuutlik on lubatud detailplaneeringuga kavandada maa-alale muid ehitisi, lähtudes segahoonestusalale seatud tingimustest. Nimetatud tegevust ei loeta üldplaneeringu põhilahendust muutvaks.

#### 4.2.5 Väikeelamu maa-ala (EV)

Üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kuni kolme korteriga elamu, kuni kolmele leibkonnale kavandatud ridaelamu ning muu elamuga arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega ehitiste (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.

Väikeelamu maa-alal ja selle lähiümbruses korterelamu rajamisel peab arvestama olemasolevate elamute väljakujunenud privaatsustasemega. Tuleb vältida olukordi, kus uute kortermajade kõrgematelt korrustelt avanevad vaated vähendavad oluliselt naabrite privaatsust seni piiratud vaatega õuealadel.

#### 4.2.6 Liikluse maa-ala (L)

Liikluse maa on tee ja tänava maa-ala koos selle koosseisu kuuluva parkla, haljastuse, puhke- ja teenindusobjekti, hooldejaama, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud rajatiste, ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatise, kergliiklustee ja parkimisehitise maa-ala.

#### 4.2.7 Sadama maa-ala (LS)

Sadamateenuste ja sadama toimimist toetavate teenuste osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala. Looduskaitseaduse kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, kui sadam on kantud Sadamaregistrisse. Viidatud sadamaehitisi ja veeliiklusrajatise ning neid teenindavaid tehnorajatise (veesüsteemid, kanalisatsioonisüsteemid, küttesüsteemid, valgustus jmt) võib ehitada maismaa osas kogu juhtotstarbega märgitud ala ulatuses. Sadama maa-alale on lubatud püstitada sadama arengut toetavate teenuste jaoks vajalikke hooneid ja rajatise, kui see on kehtivate nõuetega vastavuses.

#### 4.2.8 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise maa-ala. Jäätmekäitluse maaks loetakse tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa) ja ohtlike jäätmete käitluse maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa). Samuti on jäätmekäitluse maana märgitud loomsete jäätmete matmispaigad.

#### 4.2.9 Tehnoehitise maa-ala (OT)

Kanalisatsiooni ja roveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala. Tehnoehitise maa-alaks on määratud ka üleujutuse tõkestamiseks vajalike ehitiste maa-ala Kärkla linnas. Maakasutuse andmekihis ei ole tehnoehitise alust maad piirkonnana kantud, kui objekt on kohaliku tähtsusega, üldplaneeringu mõistes vähese ruumilise mõjuga või mõne tootmisüksuse osa.

#### 4.2.10 Riigikaitsemaa maa-ala (R)

Kaitseväe või kaitsejõudude asutuse, päästeteenistuse, korrakaitse asutuse ja piirirajatiste maa-ala.

#### 4.2.11 Tootmise maa-ala (T)

Tootmise maa-ala on tootmise ja laohoone maa, kuhu võib ehitada tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid ning -rajatise (sh päikeseelektrijaamu) ja logistika- ning transpordikeskust.

#### 4.2.12 Mäetööstuse maa-ala (TM)

Mäetööstuse maa-ala hõlmab kehtiva kaevandamislooga määratud mäeeraldisi ja nende teenindusmaad. Teenindusmaal võivad asuda ka kaevandamist teenindavad hooned ja rajatised. Alal võidakse moodustada puistanguid maavara katvast pinnasest ja ladustada kaevandatud maavara materjali. Muu otstarbega ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga hoonete rajamine

mäetööstuse maa-aladele on võimalik vaid peale maavara ammendumist kui ei ole maapõueseaduse alusel saadud muu sisuga kooskõlastust. Sama juhtotstarbega on määratud ka turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatavat või mäeeraldisena ning selle teenindusmaana kavandatavat maa-ala mille hulka arvatakse turbatööstuse tulekaitseriba ja tuulekaitsevöönd.

Pärast maavara ammendumist ning mäeeraldise ja selle teenindusmaa korrastamist võib mäetööstuse maa-alale püstitada kaevandamisega mitteseonduvaid hooneid ja rajatise, kui need ühtivad kaevandamisloas sätestatud korrastamissuunaga ning ei esine muid õigusaktides sätestatud piiranguid.

#### **4.2.13 Virgestuse maa-ala (P)**

Virgestuse maa-alale on võimalik püstitada rajatise, nagu spordiväljak, seikluspark, laste mänguväljak, laululava, terviserajad, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, discgolfi väljak, liuväli, staadion, spordiotstarbeline sildumisala jms ja nende teenindamiseks vajalikud tehnosüsteemid (sh kunstlume tootmise taristu, terviseradade valgustus jmt). Virgestuse maa-alale võib ehitada väiksemat (kuni 5 m kõrge ja kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga) keskkonda sobituvat teenindus-, toitlustushoonet ja puhkelaagri või loodusmajutuse stiilis majutushoonet, mis toetab avalikku virgestuse funktsiooni. Ehitusloa kohustuslikke ehitise võib kavandada läbi detailplaneeringu menetluse.

#### **4.2.14 Eriotstarbelise virgestusrajatise maa-ala (PE)**

Inimese tervisele võimalikku otsest või kaudset ohtu põhjustava rajatise, nagu motodroomi, motoringraja, lasketiiru jms ehitise maa.

Üldplaneeringuga on määratud järgmised eriotstarbelise virgestusrajatiste maa-alad:

- Paluküla jahilasketiir;
- Nurste krossirada;
- Käina kardirada;
- Risti krossirada (perspektiivne).

#### **4.2.15 Roheala (H)**

Roheala on loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala linnas kui asustusüksuses, alevis ja alevikus ning küla tiheasustusega alal. Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste või maa-ala teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Erandjuhul võib rohealale näha ette avaliku funktsiooniga hoonestuse laiendamist, kui säilib roheala terviklikkus ja funktsioon.

#### **4.2.16 Kalmistu maa-ala (S)**

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud ehitiste maa. Kalmistu maa-alale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitise. Kalmistu maa-ala mõjutab külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi – seal tuleb tagada elumumaale omane mürakategooria ning sellele ei või ulatuda veehaarde sanitaarkaitseala. Kalmistu maa-alale rakenduvad kalmistuseadusest tulenevad nõuded.

#### **4.2.17 Veekogu maa (V)**

Veekogu maa on loodusliku või tehisveekogu alune maa. Planeeringus on tuginetud Eesti topograafia andmekogust pärinevale infole ning uusi suuremahulisi inimtekkelisi veekogusid üldplaneering ei määratle.

#### **4.2.18 Supelranna maa-ala (PR)**

Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres puhkamiseks ja suplemiseks koos selleks vajalike rajatistega. Supelranna maa-alale võib ehitada randa teenindava rajatise (näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid,

riietuskabiinid, välisvalgustus, parkla, tähistatud matkaraja, kergliiklustee, laudtee jms). Supelranna maa-alaga piirnevale vee-alale võib ehitada randa teenindava rajatise (sild, hüppetorn, liumägi, veega seonduv puhkerajatis jne). Supelranna maa-alale võib ehitada randa teenindava hoone, milles pakutakse toitlustuse, vetelpääste, tualettruumi, pesemise, riiumise jms teenust kui koostatakse detailplaneering, mis võimaldab konkreetse asukohas ehituskeeluvööndi vähendamise.

#### 4.2.19 Aianduse maa-ala (MA)

Aianduse maa-ala on pikaajaliseks kasutamiseks kavandatud aiandusega tegelemise maa-ala. Aianduse maa-alale võib ehitada teiseldatava tehnosüsteemita kasvuhoone või aiamaa.

#### 4.2.20 Maalise asustuse maa-ala (MA)

Maalise asustuse ala on väljaspool tiheasustusalasid, suuremaid tootmise-, ettevõtluse-, mäetööstuse- ja avaliku huviga maa-alasid jääv ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Maalise asustuse ala hõlmab endas metsa- ja põllumaid ning teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis võivad moodustada väiksemaid külakeskusi. Maalise asustuse maa-alal on lubatud tehnoehitiste püstitamine (alajaamad, liinid, mastid jms) ning päikeseelektrijaamad ptk 7.3.3 toodud tingimustel.

Kuivõrd maalise asustuse ala juhtotstarve võimaldab erinevate juhtotstarvete kooskasutust, siis lähtuvalt kavandatava maakasutuse ja ehitise iseloomust tuleb järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi. Maalise asustuse alale muu juhtotstarbe kohast ehitist või maakasutust kavandades ei loeta seda üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Lisaks kehtivad maalise asustusega maa-alal ka muud üldplaneeringuga määratud tingimused.

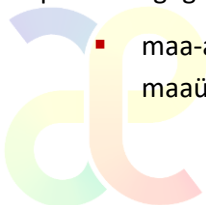
Maalises asustuses sisekliima tagamisega hoone ehitamine on lubatud ilma detailplaneeringut koostamata, kui on täidetud kõik järgnevad nõuded:

- ehitatavalt maaüksuselt on tagatud juurdepääs avalikule teele;
- naabermaaüksustel paiknevate hoonete omavaheline kaugus on vähemalt 40 meetrit, välja arvatud juhul, kui ümbritsevas külakeskkonnas on välja kujunenud sellest väiksem hoonete vahekaugus;
- võimalik on nõuetekohaselt lahendada vee saamine ja immutamisvõimalusega reoveekäitlus. Vajalik sanitaarkaitseala või kuja peavad mahtuma kinnistu piiresse;
- on võimalik tagada ehitise vajadustele vastav elektriliitumine või autonoomne elektrivarustussüsteem;
- ehitusala ei asu ehituseks ebasobival liigniiskel või võimaliku üleujutusohuga alal;
- ei ole ehitust välistavaid õigusaktidest tulenevaid keskkonnapiiranguid;
- ehitiste kasutamisest ei tulene häiringuid ümbritsevale väljakujunenud elukeskkonnale.

### 4.3 Detailplaneeringu koostamise kohustus

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud. Kärkla linnas ning Käina ja Kõrgessaare alevikes tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus planeerimisseadusest. Kui üldplaneeringu ettepaneku alusel muudetakse Kärkla ja Kõrgessaare asustusüksuste piire (vt ptk 23), siis muutub ka seadusest tuleneva detailplaneeringu kohustuse ulatus. Üldplaneeringuga ei määrata täiendavaid detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid. Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud, milleks on:

- maa-ala jagamine enam kui kaheks uue ehitusloakohustusliku hoonega hoonestatavaks maaüksuseks;



- keskkonnamõjutustega, sh ka suurõnnetuse ohuga või ohtlike ettevõtete, uute tööstus- ja tootmishoonete kavandamisel. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata kõik maaomanikud, kelle maale kavandatav ohuala või oluline keskkonnanäring ulatub;
- uue üle 1000 m<sup>2</sup> suletud netopinnaga äri- või ühiskondliku otstarbega hoone kavandamisel;
- uue üle 20 majutuskohaga majutusüksuse (kodumajutus/kämping/puhkeküla) kavandamisel;
- üle 5 ha suuruse päikeseelektrijaama kavandamisel väljaspoole tootmise või tehnoehitise maa-ala;
- juhud, mil kavandatav tegevus või ehitis toob väljakujunenud sotsiaalses, kultuurilises, majanduslikus või looduslikus keskkonnas eeldatavalt kaasa olulise mõju, mistõttu ühiskondlik kokkulepe tuleb leida detailplaneeringu protsessi abil. Detailplaneeringu koostamise kohustuse rakendamisel esitab omavalitsus kaalutletud põhjendused.

Majutusteenuse pakkumise eesmärgil kuni 60 m<sup>2</sup> (sh. kuni 20 m<sup>2</sup>) ehitisealuse pinnaga hoonete püstitamise soovi korral on omavalitsusel õigus kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustuse rakendamist, võttes arvesse piirkonna iseloomu ja võimalikku mõju ümbritsevale keskkonnale.

Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest erandkorras loobuda, kui õigusaktid seda võimaldavad, kuid vallavalitsusel on õigus kaalumisosuse juurde nõuda ehitusõiguse taotlejalt ehitise eskiisi või arhitekti poolt koostatud kontaktvööndi analüüsi.

## **5 Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, tänava kaitsevööndi laiendamine**

### **5.1 Liikuvuse üldpõhimõtted**

Hiumaa vald on valdavalt hõredalt asustatud maaline KOV, mis tähendab, et suur osa inimesi elab väljaspool tihedat asustust ning igapäevategevuste (tööl käimine, hariduse omandamine, teenuste ja kaupade saamine) jaoks on vajalik eelkõige mootorsõidukitega liikumine. Erandiks on Kärdla linn, kus on olemas kõik igapäevateenused ja mis oma kompaktsusest lähtuvalt võimaldab edukalt jalgsi ja jalgrattaga liikumist, vajamata linnasisest ühistransporti.

Valla suurema elanike arvuga piirkondades (*Kärdla, Käina, Kõrgessaare, Emmaste ja Suuremõisa*) tuleb tagada ohutu jalgsi ja jalgrattaga liikumine peamiste sihtkohtade (haridusasutused, poed, töökohad) ja lähipiirkonna elanike kodude vahel, võttes aluseks linnatänavate standardis<sup>8</sup> sätestanud liiklejate hierarhia, kus kõige tähtsamal kohal on puudega inimene ning madalaimal tasemel üksinda autoga liikuja. Seda põhimõtet tuleb arvestada ka olukordades, kus on ruuminappus. Sellisel juhul tuleb projekteerimise lähtetasemeid alandada kõigil liiklejagruppidel või hierarhias madalamal tasemel olevatel liiklejagruppidel. Ruumipuudus ei ole põhjenduseks hierarhias kõrgemal tasemel olevatele liiklejatele halvema ruumi kavandamiseks.

Vähese liiklusega aladel või tänavatel võib erinevate liiklejagruppide liikumine olla korraldatud jagatud ruumina (st et ei ehitata eraldi kõnni- või kergliiklusteid), suurema ja läbiva liiklusega tänavatel ning tõmbekeskuste piirkonnas tuleb teineteisest eraldada jalg-, jalgratta- ja autoliiklus. Üldplaneeringuga

<sup>8</sup> EVS 843:2016 Linnatänavad

ei määrata konkreetselt missugusel tänavatel tuleb ehitada liiklejagruppidele eraldi liiklemisruumid, kuid annab üldised põhimõtted. Kärkla linna osas on need kirjeldatud ptk 2.3.1.

## 5.2 Uute kergliiklusteede kavandamine

Üldplaneeringu joonistele märgitud kergliiklusteede vajadus tähendab, et märgitud lõigul on suurem vajadus ohutu liiklusruumiga lahenduse tagamiseks jalgsi, jalgratta või kergliikuriga liiklejatele. Kas kergliiklusele ehitatakse eraldi tee või muudetakse olemasolevat teed selliselt, et oleks tagatud ohutu liikumine, otsustatakse projekteerimisel. Kergliiklusteede kavandamisel on oluline, et need oleksid osana laiemast võrgustikust, omavahel seotud, katkestusteta ja ühendaksid olulisi sihtpunkte (elu- ja töökohad, teenuste osutamise kohad, pargid ja puhkekohad). Teenuste, töökohtade, haridusasutuste, puhkealade jne kättesaadavuses on suur osa avalikku ruumi siduval jalg- ja jalgrattateede võrgustikul. Turismimajanduse arengu soodustamiseks tuleb siduda olulisemad külastussadamad (Kärkla, Heltermaa, Sõru ja Kalana) ning Kärkla lennujaam. Jalgrattaturismi arenemiseks tuleb siduda erinevad huviväärsused ning tagada võimalus sõita ohutult ümber Hiiumaa. Kärklas paiknev Hiiumaa spordikeskus tuleb ühendada kergliiklusteede võrgustikuga ning rajada kergliiklusteede Põllu ja Rehemäe tänavate servale. Kavandatavad ja olemasolevad kergliiklusteede moodustavad koos matkaradadega, puhke- ja virgestusaladega tervikliku võrgustiku. Elektrijalgratate laiema levikuga on oluliselt pikenenud ka rattaga läbitavad vahemaad, mistõttu aitab kergliiklusteede võrgustiku väljaehitamine suurel määral kaasa inimeste tervislikemate valikute tegemisele ning autode osatähtsuse vähendamisele.

Uute kergliiklusteede kavandamisel on täpsustatud maakonnaplaneeringus kavandatud kergliiklusteede võrgustikku. Üldplaneeringuga ei määrata millisel pool sõiduteed kergliiklusteede (jalgratta- ja jalgte) peab paiknema, täpsem lahendus kujundatakse tee projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja ruumilisele situatsioonile. Kergliiklusteede vajadus on esitatud tabel 2. Kergliiklusteede puhul, mis asuvad kultuurimälestiste alal või nende kaitsevööndis, tuleb projekteerimistingimuste andmisel ja projekti koostamisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Kultuurimälestiste alal paiknevate kergliiklusteede rajamisel tuleb enne ehitustegevuse algust välja selgitada arheoloogiliste uuringute läbiviimise vajadus. Kavandatud kergliiklusteede puhul, mis jäävad kaitstavatele loodusobjektidele või vahetult piirnevad nendega, tuleb edasise kavandamise osas teha koostööd Keskkonnaametiga.

Tabel 2. Planeeritud kergliiklusteede.

Kergliiklusteede (väljaehitamata osades)	Pikkus (km)
Emmaste - Luidja	29.9
Emmaste - Sõru sadam	3.3
Emmaste küla - Käina alevik	9.2
Hausma - Linnumäe	0,6
Hausma rand - Heltermaa-Kärkla-Luidja tugimaantee	2.3
Hellamaa küla - Suuremõisa küla	7
Kõrgessaare alevik - Lauka küla keskus	2.3
Kõrgessaare alevik - Luidja küla	7.7
Käina – Nõmme küla	1.4
Käina – Putkaste	0.4
Käina alevik – Emmaste küla	19.5
Käina alevikus Käina – Hüti teel Tuuletornist Leevikese tänavani	0.6

Kergliiklustee (väljaehitamata osades)	Pikkus (km)
Käina keskusest mööda Hiiu maanteed Selja külla	1.5
Kärdla keskväljak – Kärdla sadam	1.1
Kärdla Keskväljak – Kärdla staadion	0.3
Kärdla linn – Käina alevik	16.8
Kärdla linn (Eha ja Põllu tn)	0.6
Kärdla linn (Eha ja Põllu tn)	0.2
Kärdla linna Nuutri kergliiklustee	0.9
Kärdla linna Nuutri kergliiklustee	0.3
Kärdla sadam – Hausma supluskoht	0.3
Lepiku tänav – Rannapaargu	0.8
Luidja – Kalana sadam	21.9
Orjaku teerist – Lussu supluskoht	1.0
Padu – Alato kergliiklustee	0.6
Pae tänav	0.2
Paluküla – Hellamaa küla	9.2
Paluküla – Kärdla lennujaam	1.2
Pühalepa küla – Heltermaa küla	4.2
Risti küla – Pihla küla	7.3
Suuremõisa küla – Pühalepa küla	0.8
Sõru sadam – Tohvri supluskoht	3.2
Vaemla-Nasva (Kassari ring)	12.5

### 5.3 Kohalike teede üldise asukoha määramine

Eesti teedevõrk koosneb järgnevatest tee või tänavaliikidest<sup>9</sup>:

- riigitee (Transpordiameti haldusalas olevad põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteed);
- kohalik tee (KOV omandis ja/või eraomandis olevad avalikud teed, mille osas omaniku ülesandeid täidab KOV);
- avalik metsatee (riigi omandis oleval maal ja valdavalt riigimetsa majandamiseks kasutatav tee);
- riigikaitseline tee<sup>10</sup> (kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev tee);
- avalikkusele ligipääsetav eratee (selle omaniku poolt avalikuks kasutamiseks määratud tee mis ei ole riigitee või kohalik tee);
- eratee (kõik teed, mis ei ole avalikult kasutatavad või riigikaitselikud teed).

Üldplaneering määratleb eelnevatest vaid kohalike teede üldise vajaduse. Kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalike teede vajadus üldplaneeringu kaardile kantuna kujutab tulevikuvisioni, mille poole KOV teedevõrgu edasisel arendamisel soovib planeeringu elluviimisperiodil jõuda.

<sup>9</sup> Ehs § 92 lg 3 linnas, alevis või alevikus paiknev tee (ükskõik milline eelpool loetletud liigist) on tänav.

<sup>10</sup> Ehs § 114



Uute arenduste realiseerimiseks vajalike avalikult kasutatavate teede väljaehitamine on arendaja kohustus ning valminud tee hoolduskohustus antakse üle kohalikule omavalitsusele.

Kohalikuks teeks määratakse tee:

- mis viib ühiskondliku kasutusega hooneni;
- mis on osa jätkuvast kohaliku tee marsruudist;
- mis on juurdepääsuteeks avaliku huviga või avaliku kasutusega kinnistule (registreeritud supluskoht, turismiobjekt, sõidukiga juurdepääs randa, tuletõrje veevõtukoht, kaitseala külustuskeskus jne);
- millel kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin;
- mis on oluliseks ühendusteks teiste kohalike teede vahel;
- mille osas esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad.

#### **5.4 Olulise liikluskoormusega maanteede määramine**

Olulise liikluskoormusega maanteid üldplaneeringuga ei määrata.

#### **5.5 Tänavakaitsevööndi laiendamine kohaliku tee kaitsevööndi määramine**

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. Ehitusseadustik määrab kõigi linnas, alevis või alevikus paiknevate teede ehk tänavate kaitsevööndiks sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Suurema liikluskoormusega ja läbiva liiklusega teede ääres, kus asustus tee servas on veel kujunemata on ennekõike teest tulenevate häiringute ja/või ohutuse tagamiseks mõistlik läbi kaitsevööndi laiendamise kaasata Transpordiamet otsustus protsessidesse ruumiliselt laiemas ulatuses.

**Käina alevikus riigiteel nr 83 Suuremõisa - Käina - Emmaste km 11,58-13,29 on tänavakaitsevöönd üldplaneeringuga laiendatud 30 meetrini tee servast.**

Üldplaneeringus on kaitsevööndi laius arvestatud teeregistri järgsest tee teljest, millele on liidetud 4 meetrit (ligikaudne sõiduraja laius). Ehitustegevuse kavandamisel tee kaitsevööndis või selle läheduses tuleb kaitsevööndi ulatuse arvestamisel lähtuda avalikest registritest või reaalsest olukorrast maastikul.

Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine tee kaitsevööndisse on lubatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Nendel juhtudel on oluline, et arendaja ja/või tulevane omanik arvestaks liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagaks leevendavate meetmetega nõuetele vastavad keskkonnaningimused. Vajalike meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus.

Planeeringuga ei tehta ettepanekuid tee kaitsevööndi vähendamiseks.

Üldplaneeringuga määratakse kohaliku tee kaitsevööndi ulatuseks 10 m äärmise sõiduraja servast. Tee kaitsevööndis tegevuste (üritused, nähtavust ja hooldust piiravad tegevused, ehitustegevus) kavandamisel tuleb need kooskõlastada kohaliku omavalitsusega (vt ka tingimusi ptk 4.1.1).

#### **5.6 Parkimisalad**

Asulate keskustes vältida suuremate parklate rajamist ja eelistada parkimise kavandamist väiksemate parklate abil, mis koosmõjus aitavad tagada vajalikud parkimiskohad keskuses. Kõva kattega alade liigse kuumenemise vältimiseks tuleb parklatesse rajada varje tekitavat kõrghaljastust. Võimalusel kasutada pinnakattena vaheldumisi vett läbilaskvaid ja vett suunavaid materjale. Vältida väikeste



hoovide muutumist parklateks (aiad moodustavad osa tänavahaljastusest ning miljööst). Avalike ehitiste juurde tuleb rajada parkimiskohad ka kergliiklusvahenditele.

Üldplaneeringu põhijoonisel on märgitud uued või laiendatavad parkimisalad, mille arendamine on vajalik peamiselt seoses rannikul paiknevate puhkekohtadega. Planeeritud parkimisaladel tuleb välja arendada selge liiklusskeem ja vajadusel rakendada meetmeid (viidad, piirded, tõkked jms), mis välistavad mootorsõidukitega liikumise looduslikele aladele (sh kaitsealadele ja kaitstavate liikide leiukohtadesse). Parkimiskohtade kavandamisel kaitstavate liikide või isendite leiukohtadele tuleb koostöös Keskkonnaametiga kaaluda taimestiku inventuuri läbiviimist. Kui selgub, et ehitusest mõjutatud alale jäävad kaitsealused liigid/isendid mida on vaja ümber asustada, siis tuleb Keskkonnaametilt taotleda vastav luba.

Paope külas kavandatava puhkekoha parkla tuleb rajada kaitsealast väljapoole, et mitte kahjustada Natura 2000 võrgustikku kuuluva Luidja loodusala ja Luidja maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe (2180, 2130 ja 2120). Säilitada tuleb ka maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks oleva sanglepauistuid.

### 5.7 Lennuväljad / kopteri maandumisplatsid

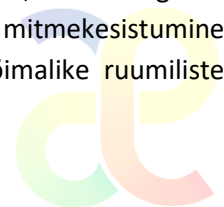
Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lennundusseadusest tulenevate Kärkla lennuvälja lähimbruse ja Kärkla kopteriplatsi piirangupindadega ning kaitsevööndist tulenevate kõrgus- ja tegevuspiirangutega. Üldplaneeringus on piirangud kujutatud üldiselt ning neid tuleb täpsete otsuste tegemiseks riiklikest andmebaasidest üle kontrollida.

Üldplaneeringu koostamisel analüüsiti lennujaama ruumiliste vajaduste muutumist, mis kaasneksid juhul, kui Hiiumaa majanduse ja teenuste arendamise toetamiseks osutub mõõdapääsmatuks senisest suurema lennuki liiniletulek ning rahvusvaheliste lendude võimaldamine. Analüüsis kaaluti ruumi vajadusi olukorras, kui lennurada tuleks pikendada ja laiendada mõõtmeteni 2000 x 40m, lisades vajalikud ohutusala 2120 x 300m, lähenemistulede jada 900m ning lisaks perroonile 6-7 seisuplatsi c-kategooria lennubahenditele. Eeskujuks võeti hiljuti uuendatud Pärnu lennujaam, mis on võimeline teenindama 150-kohalisi reaktiivlennukeid. Analüüsis kaaluti nelja erinevat lahendust selliste mõõtmeteni lennujaama laiendamiseks ning hinnati ka kaasnevaid mõjusid KSH aruandes.

Hiljuti on nõuded lennunduses muutunud ning Kärkla lennujaama hinnangul on olemasoleva raja aluskihte, raja pikkust ning turvaalade laiusi arvestades võimalik teenindada ka tänasest oluliselt suuremaid, c-klassi kuuluvaid lennukid (nt ATR 72, mille kaal on kuni 25 tonni ja kohti 72). Sellise suurusega lennukite teenindamise võimekus annab piisava paindlikkuse Hiiumaa majanduse elavdamiseks, kuna võimaldab tuua väiksemaid charterlende lähiriikidest. Käesoleva üldplaneeringuga ei kavandata olemasoleva lennujaama laiendamist ega reserveerita laienemise võimaldamiseks maad. Analüüsitud neli erinevat laienemise lahendust on leitavad KSH aruandes.

### 5.8 Sadamad ja veeliiklusrajatised

Üldplaneeringus võib määrata avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiseid ehituslikke tingimusi või asukohta. Üldplaneeringuga uusi sadamaid ja lautrikohti ei kavandata. Uute kaldaäärsete looduslike alade kasutuselevõtu asemel on üldplaneeringus määratud sadamate ja lautrikohtade asukohad, kus tänane tegevus peaks saama jätkuda ning soovi korral ka areneda. Üldplaneeringus käsitletakse neid kohtadena, kus on tagatud mootorsõidukiga kontrollitud pääs kaldale ning kus kaldaga seotud avalike teenuste mitmekesisustumine on soositud. Selleks on maakasutuse juhtotstarvete määramisel arvestatud võimalike ruumiliste arenguvajadustega.



### 5.8.1 Sadamad

Sadamaseaduse järgi on sadam veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised ehk sadamaehitised. Sadamaseaduse kohaselt ei kohaldata sadamaseadust füüsilise isiku poolt väljaspool tema majandus- või kutsetegevust isiklikuks tarbeks paigaldatud või ehitatud sildumisrajatisele. Eespool toodust lähtuvalt määratakse üldplaneeringus sadama maa-ala juhtfunktsioon kõigile ehitatud sadamatele, sh ka neile, mis hetkel on mõeldud vaid isiklikuks kasutamiseks, võimaldades kõigis neis täna või perspektiivis osutada majandus- või kutsetegevuse kohast avalikku sadamateenust. Seaduse kohased sadama erisused hakkavad kehtima siis, kui sadamas toimub avaliku sadamateenuse osutamine. Mitut kõrvuti või ühes kompleksis paiknevat registri kohast sadamat käsitletakse üldplaneeringus ühe sadamana, kuna registrikanded ning omand võivad ajas muutuda. Varasemate detailplaneeringutega kavandatud lautrikohti ei määratleta üldplaneeringus sadamadena ning neile ei märgita sadama maa-ala juhtotstarvet.

Kõikidel üldplaneeringus märgitud sadamatel (tabel 3) on füüsiline taristu olemas. Need on alad kaldal, mis on tänaseks juba inimese poolt mõjutatud ja nendele aladele on tagatud mootorsõidukiga juurdepääs. Üldplaneeringuga soositakse mere või kaldaga seotud tegevuste koondumist pigem olemasolevatesse sadamatesse, et vähendada selliselt uute alade kasutuselevõtu vajadust kaldaaladel. Sadamate arengu ja külastuskeskkonna parendamise soodustamiseks on vajalik tagada ka erinevate teenuste mitmekesisus (majutus, toitlustus, meelelahutus, teadus- ja haridustegevus vmt). Nende teenuste osutamisega seotud ehitiste rajamise võimaldamiseks tuleb aga sadama maa-alal ehituskeeluvööndit vähendada. See on kirjeldatud peatükis 11.3 ja tabel 9. Koos avalike teenuste pakkumisega tekib kohustus tagada ka sadama juurdepääsuteele avalik kasutus. Juhul, kui tekib vajadus uue sadama rajamiseks või olemasoleva sadama oluliseks ümberehitamiseks (sh sadama maa-ala laiendamiseks või tabel 9 kirjeldatud ehitusmahtude ületamiseks; seejuures tabel 9 sadamatesse märgitud perspektiivseid ehitusmahtusid ei loeta üldplaneeringu mõistes oluliseks ümberehitamiseks), tuleb koostada detailplaneering koos vajaliku keskkonnamõjude hindamisega. Sadamate arendamisel tuleb tagada keskkonnanõuete (reostustõrje ja laevajätmed) täitmine arvestades osutatavaid teenuseid. Sadamatega seonduvad täna kehtivad detailplaneeringud jäävad senisel kujul kehtima.

Üldplaneeringus käsitletakse sadamaid suuruse järgi, jagades need kaheks: suured ja väikesed. Suured sadamad on olulised nii külalis-, kauba- kui tööstussadamadena. Väikesadamad on valdavalt kohaliku tähtsusega paadisadamad.

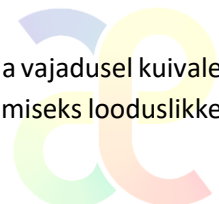
Tabel 3. Üldplaneeringus kajastatud sadamad.

Nr joonisel	Nimetus	Üldised andmed	Kehtiv detailplaneering	Sadama suurus
1	Kärdla sadam	Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam)	jah	suur
2	Salinõmme sadam/ Salinõmme paadisadam / Meremäe sadam	Registris on kolm eraldi sadamat. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	osaliselt	väike
3	Kassari sadam / Kassariotsa sadam	Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam). Kassariotsa sadamas teenuseid ei osutata.	osaliselt	väike

4	Haldi sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	jah	väike
5	Kalana sadam / Kalana jahisadam / Ristna lõunasadam	Kalana jahisadamas osutatakse teenuseid alla 24 m alustele. Kalana sadamas ja Ristna lõunasadamas teenuseid ei osutata.	jah	suur
6	Kõrgessaare sadam	Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam)	jah	suur
7	Suursadam / Kakri kalasadam	Sadamateenuseid osutatakse sõltumata veesõiduki suurusest Suuresadama osas. Kakri kalasadama osas teenuseid ei osutata.	jah	suur
8	Heltermaa sadam	Sadamateenuseid osutatakse sõltumata veesõiduki suurusest	Jah (koostatakse uut)	suur
9	Lehtma sadam / Lehtma kalurisadam	Sadamateenuseid ei osutata.	jah	suur
10	Orjaku sadam / Tuletorni kai	Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam) Orjaku sadama osas. Tuletorni kai osas teenuseid ei osutata.	jah	suur
11	Sõru sadam / Sõru jahisadam	Sadamateenuseid osutatakse sõltumata veesõiduki suurusest	jah	suur
12	Roograhu sadam	Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam)	ei	väike
13	Tärkma sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	jah	väike
14	Hiiessaare sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	jah	väike
15	Värssu sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	jah	väike
16	Vahtrepa sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	osaliselt	väike
17	Sarve sadam / Naistlaiu sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	osaliselt	väike
18	Männiku sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	ei	väike
19	Lesta sadam	ei ole hetkel sadamaregistris, DPga planeeritud väikesadam	jah	väike
20	Sõeru sadam	ei ole hetkel sadamaregistris, DPga planeeritud väikesadam	jah	väike

### 5.8.2 Lautrikohad

Lauter on looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata. Lauter ei hõlma rajatisi. Vajadusel võib veeskamise ja randumise hõlbustamiseks looduslikke



materjale vähesel määral ümber paigutada. Üldplaneeringu põhikaardile märgitud lautrikohtades on lubatud paatide veeskamine ja randumine ning nendeni viiv tee on avalikult kasutatav.

### 5.8.3 Navigatsioonirajatised

Planeeringujoonisel on tugiinfona kajastatud järgmised navigatsioonimärgid:

- Kõrgessaare sihi alumine päevamärk;
- Orjaku sadama sihi ülemine tulepaak;
- Orjaku sadama sihi alumine tulepaak;
- Orjaku sadama läänemuuli tulepaak;
- Orjaku sihi ülemine tulepaak;
- Orjaku sihi alumine tulepaak;
- Sõru sihi ülemine tuletorn;
- Sõru sihi alumine tulepaak;
- Sõru sadama idamuuli päevamärk;
- Sõru sadama läänemuuli tulepaak;
- Emmaste sihi ülemine tulepaak;
- Emmaste sihi alumine tulepaak;
- Haldreka päevamärk;
- Ristna tuletorn;
- Kõpu tuletorn;
- Kõrgessaare sihi ülemine päevamärk;
- Kõrgessaare sihi alumine päevamärk;
- Tahkuna tuletorn;
- Kärkla sadama idamuuli tulepaak;
- Kärkla sihi ülemine tulepaak;
- Kärkla sihi alumine tulepaak;
- Lehtma sihi ülemine tulepaak;
- Lehtma sihi alumine tulepaak;
- Lehtma sadamakai tulepaak;
- Roograhu väikesadama läänemuuli tulepaak;
- Paluküla kirik;
- Hiessaare tuletorn;
- Suursadama sihi ülemine tulepaak;
- Suursadama sihi alumine tulepaak;
- Kuri sihi ülemine tulepaak;
- Kuri sihi alumine tulepaak;
- Heltermaa sadamakai tulepaak;
- Heltermaa sihi ülemine tulepaak;
- Heltermaa sihi alumine tulepaak

Kui navigatsioonimärgi ümbruses ehitamise kavandamisel on võimalus, et ehitamine võib avaldada mõju navigatsioonimärgi sihipärasele toimimisele, tuleb kooskõlastada projekteerimistingimused, ehitusteatis, ehitusluba või planeeringulahendus Transpordiametiga.

## 6 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Jäätmekäitluskoht on tehniliselt varustatud ehitise jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks. Jäätmekäitluskoht on ka maa-ala, kus jäätmete taaskasutamine võimaldab parendada mullaviljakust, maa-ala keskkonnaseisundit või kasutusvõimalusi või maa-ala, kus tehakse jäätmete taaskasutamise või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik. Jäätmekäitluskoha, sh prügilas asukoht, määratakse planeerimisseaduses sätestatud korras. Jäätmekäitluskohaks ei loeta jäätmekogumisnõud, -konteinerit või muud -mahutit, mis on ette nähtud vaid ühte liiki tava- või ohtlike jäätmete esmakogumiseks jäätmetekitajalt, samuti ehitise või teisaldatavaid hoiukohti, kuhu eelnimetatud mahutid tavajäätmete kogumiseks on paigutatud, või ehitise, mida kasutatakse olmes tekkinud jäätmete esmakogumiseks.

Hiiumaa valla haldusterritoorium moodustab ühe jäätmeveopiirkonna, kus liigiti kogutud jäätmed vaheladustatakse Hiiumaa jäätmejaamas. Erineva suunitlusega kogumispunkte asub üle valla.

Üldplaneeringuga nähakse ette Kärkla linnas Väike-Sadama tn 1a asuva jäätmekäitluskoha viimine sobivasse asukohta. Väike-Sadama tn 1a toimub täna tavajäätmete kogumine, sortimine,

ümberpakkimine ja vaheladustamine. Väike-Sadama tn 1a asub miljööväärtusega piirkonnas, kus liiguvad sadamast saabuvad külastajad ja rannaparki kasutavad puhkajad, mistõttu pole asukoht sobilik jäätmekäitluse jätkumiseks. Üldplaneeringuga on lubatud jäätmekäitluskoht kavandada tootmise- või jäätmekäitluse juhtfunktsiooniga maa-alale, kus on tagatud piisav kaugus elamutest ja asustusest, näiteks Hiiumaa jäätmejaama naabrusesse.

Üldplaneeringuga on määratud Nõmba külas paikneva loomsete jäätmete matmispaiga laienemine Matmispaiga maaüksusele, millele on määratud jäätmekäitluse maa-ala juhtotstarve. Matmispaiga laiendamise seotud küsimustes tuleb teha koostööd Põllumajandus ja Toiduametiga. Loomsete jäätmete (loomsete kõrvalsaaduste) matmispaiga lähipiirkonna arendamisel tuleb puur- ja salvkaevude rajamisel lähtuda nõudest, et kaevu ei rajataks lähemale kui mõlema objekti sanitaarkaitsevööndid (loomsete jäätmete matmispaiga sanitaarkaitsevöönd 100 m (DP) + puurkaevu/salvkaevu sanitaarkaitsevöönd) liidetuna.

Üldplaneeringu põhijoonisele on kantud Käina (Nõmmerga küla), Külama, Risti, Selja, Paluküla (Tihasemäe) ja Suuremõisa (Haavamäe) suletud prügilate alad. Suletud prügilate maa-ala kasutuselevõtmisel ning projekteerimis- ja ehitustingimuste määramisel on vaja arvestada varasema maakasutusega. Suletud prügilatele ehitiste kavandamisel tuleb arvesse võtta, et tegemist on reeglina ebastabiilse ja ebaühtlase pinnasega, kus täiendav koormus võib põhjustada ettearvamatuid ja ebasoovitavaid vajumisi. Samuti tuleb kaevetööde kavandamisel ette näha, et tegemist ei ole tavapärase (loodusliku) pinnasega, vaid ladestatud prügiga. Endistele prügilatele kaevu puurimine pole lubatud, mistõttu need alad ei sobi ka elamuehituseks.

Üldplaneeringu põhijoonisele on kantud Ümarmäe katlamaja jääkreostuse piirkond. Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskkonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutuseta ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust. **Jääkreostuse piirkonnas ei ole isiklike kaevude ja puurkaevude rajamine tarbevee saamiseks lubatud.**

Muud jäätmekäitlust puudutavad korralduslikud küsimused lahendatakse omavalitsuse jäätmekava ja jäätmehoolduseeskirjaga.

## 7 Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

### 7.1 Elektrivõrk

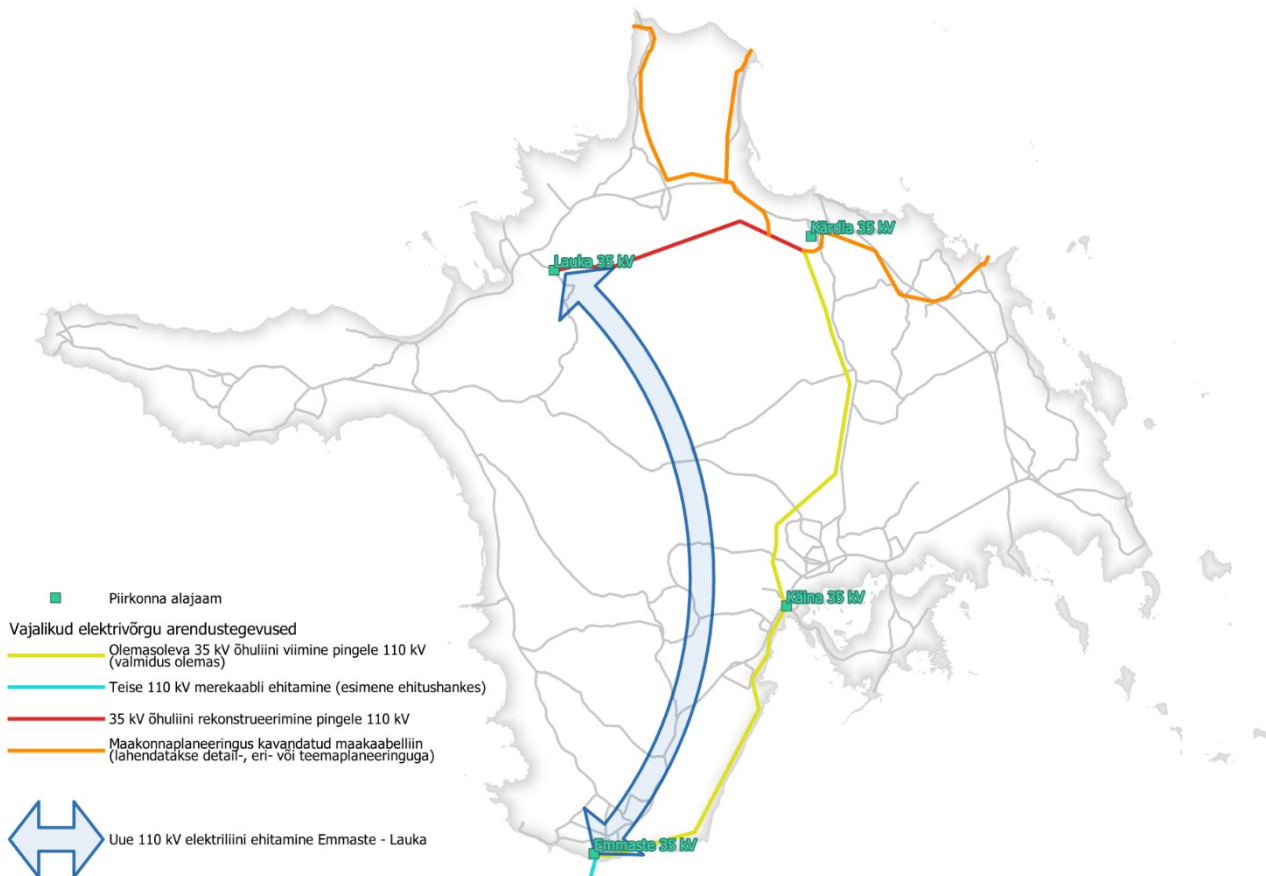
Elektritoide Hiiumaale tagatakse Saaremaal paikneva Leisi 110/35/10 kV alajaama kaudu. Hiiumaal on neli piirkonnaalajaama: Emmaste, Käina, Kärkla ja Lauka. Suurema koormusega on Käina ja Kärkla. Hiiumaa 35 kV võrk on valdavalt õhuliinvõrk, mis ringtoitena läbib Kärkla, Käina, Lauka 35 kV alajaamu. 35 kV võrgu tehniline seisukord on hea, kuid elektrivarustuse kindluse nõrgaks kohaks on 35 kV õhuliin Emmaste – Käina – Lauka, kus kaks õhuliini paiknevad ühistel mastidel. Rike Hiiumaad toitval kaheaheelisel 35 kV liinil võib kaasa tuua kogu saart hõlmava elektrikatkestuse mitmeks päevaks. Viimastel aastatel on rekonstrueeritud Käina ja Emmaste alajaamad ning Käina – Kärkla õhuliinil on tagatud 110 kV valmidus. Elektri varustuskindluse suurendamiseks on vaja lisaks Kärkla – Lauka ja Emmaste – Käina 35 kV liinil tagada 110 kV valmidus, rajada Leisi – Emmaste vahelisel lõigul 110 kV liin (sh merekaablid, millest ühe vahetus on juba töös) ning rajada eraldiseisev 110 kV liin Emmaste – Lauka alajaamade vahele. Suurimad elektrienergia tarbijad on plastitööstusettevõtted ja kaubandus. Koormuste kasv sõltub majanduse arengust ja uute suurtarbijate lisandumisest.

Viimasel aastal on vallas ehitatud kuni 50 kW päikseenergia tootmisjaamu ja kobarjaamu, summaarselt 4000 kW. Elektrivõrk ei võimalda 2023.a maikuu seisuga täiendavaid tootmisvõimsusi paigaldada ega võrku liita.

Lähikümnendil on seoses rohepöörde ja tehnoloogia arenguga oodata suuri muutusi elektrienergia tootmise ja jaotusvõrkude arengus. Lähtuvalt roheenergia tootmisele seatud riiklikest eesmärkidest on vajalik, et ka Hiiumaa elektrivõrk võimaldaks liita uusi tootmisvõimsusi ning võimaldaks sõiduvahendite järkjärgulist üleminekut elektrienergiale. Välja tuleb arendada terviklik elektrisõidukite laadimistaristu, mis arvestaks ajas kasvavat nõudlust. Laadimisvõimalused tuleb teha kättesaadavaks ennekõike enimkülastatavate peatuskohtade ümber paiknevas avalikus ruumis.

Üldplaneeringu raames koostatud „Tuuleenergia kasutuselevõtu uuring Hiiumaa vallas“ (Artes Terrae 2024) toodi välja, et tulenevalt elektrivõrkude etapivisilisest arendamisest on tõenäoliselt tuulepargi mahus tootmisega alustamine võimalik alles ajavahemikul 2035...2040.

Kavandatavad muudatused kõrgepingevõrgus on esitatud joonis 13-l ning selgitused ja tingimused on esitatud järgnevatel peatükkides.



Joonis 13. Perspektiivsed elektrivõrgu muudatused Hiiumaa vallas.

### 7.1.1 Uued alates 110 kV pingega elektriliinid

Punktis 7.1 on kirjeldatud elektrivõrgu uuendamise vajadus, sh uue 110 kV elektriliini rajamine Emmaste alajaamast Lauka alajaamani.

Uue elektriliini rajamise eelduseks on uuele liinile sobiva trassikoridori valik läbi alternatiivide kaalumise ja asjakohaste mõjude hindamise. Maakonnaplaneeringus on märgitud suunistena põhimõtted, et uue elektriliini kavandamisel tuleb eelistada asukohta, mis kulgeb olemasoleva elektriliini trassikoridoris ning tihedamatel asustusaladel kavandada elektriliinid maakaablina. Joonis 13-l on märgitud uue elektriliini orienteeruv asukoht, kuid täpse trassi asukoha valimisel võib uus liin

paigutada täiesti uuele asukohale. Sellest lähtuvalt on üldplaneeringu ptk 26-s esitatud ettepanek maakonnaplaneeringu muutmiseks.

Otstarbekaim lahendus töötatakse välja detailplaneeringu, riigi eriplaneeringu, üldplaneeringu teemaplaneeringu või mõne muu ajahetkel õiguslikult sobiva planeeringuinstrumentiga.

Hiumaa elektrivõrgu sidumine mandri Eestiga on kajastatud üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ ning maakonnaplaneeringus. Maakonnaplaneering nägi Hiiumaal ette 150 kV ja/või 330 kV nimipingega maakaabli paigaldamist lõigul Kärkla alajaam – Suuresadam, kasutades suurel määral ära olemasolevat 10 kV õhuliini koridori. Maakonnaplaneeringu lahendus tugines suuresti eeldusel, et ringtoide rajatakse koos meretuuleparkide arendamisega, mis vajab ühenduse loomist mandril paikneva elektrivõrguga. Riigikohus tühistas 2018 aastal Hiiu maakonnaga piirneva mereala planeeringuga kehtestatud tuuleenergia tootmise alad, mistõttu üldplaneeringus ei ole arvestatud meretuuleparkide arendamisest tulenevate võimalike võimsuste mandrile juhtimise vajadusega. Täiendav ühendus mandriga on pikemas perspektiivis vajalik Hiiumaa varustuskindluse tõstmiseks ning tööstuse ja lokaalsete taastuenergia lahenduste arenguks. Üldplaneeringus märgitakse ringtoite vajadus tuginedes üleriigilisele planeeringule ja maakonnaplaneeringule. Lisaks maakonnaplaneeringus määratud trassile märgitakse üldplaneeringus ühendusele alternatiivne asukoht, mis kulgeks Kärkla alajaamast üle Käina maantee, Nuutri jõe ning Selveri kaupluse kõrvalt Hausma külla ja sealt rannajooneni.

Kuivõrd tegu on maakondade vahelise ja riiklikult tähtsa elektriühendusega, mis suures ulatuses paikneb merealal, määratakse üldplaneeringus, et liinirajatise terviklahendus ja täpne kulgemine selgitatakse välja riigi eriplaneeringu või mõne muu ajahetkel õiguslikult sobiva planeerimisinstrumentiga, mis võimaldab seada tingimused ka merealal.

### **7.1.2 Olemasolevate 35 kV õhuliinide rekonstrueerimine pingele 110 kV**

Üldplaneeringuga nähakse ette olemasolevate 35 kV õhuliinide järkjärguline rekonstrueerimine pingele 110 kV. Selleks paigaldatakse Pammana – Emmaste lahutuspunktide vahele kahe vanema 35 kV merekaabelliini asemele uus 110 kV valmidusega merekaabelliin. Merekaabel ei asu üldplaneeringu alal ning selle rajamiseks üldplaneeringuga nõuded ei seata.

Õhuliinide viimisega 35 kilovoldilt 110 -ne kilovoldini ei kaasne kaitsevööndi ulatuse suurenemist (mõlemal juhul on kaitsevööndi ulatus 25 meetrit õhuliini teljest). Õhuliini rekonstrueerimisel tuleb kaaluda õhuliini asendamist maakaabliga elamute lähipiirkonnas (lähemal kui 100m). Ehitusseadustiku kohaselt on olemasolevate 35 kV õhuliinide nimipinge suurendamiseks 110 kilovoldini ja üle selle vajalikud projekteerimistingimused.

Projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused 35 kV õhuliinide rekonstrueerimisel pingele 110 kV:

- projekteerimistingimused antakse avatud menetlusena;
- olemasolevate elamute naabruses võib liini telg rekonstrueerimise käigus nihkuda kuni 10 m (20% olemasoleva kaitsevööndi kogulaiusest);
- uued kõrgepingeliinide mastid peavad jääma elamutest vähemalt 100 m kaugusele;
- Kärkla linna piires tuleb rekonstrueerimisel kasutada maakaablit;
- Prassi, Tilga, Tärkma, Harju külade piirkonnas (merikotka pesitsusalad) viia rekonstrueeritav õhuliin maakaablist ca 7 km pikkuselt;
- õhuliini projekteerimisel tuleb mastid paigutada väljapoole euroopa naaritsa (Mustela lutreola) püsielupaiku ning väljapoole vooluveekogude ehituskeeluvööndeid. Vältida tuleb

ehitustegevust (elektriliinide rajamist, sõidukitega sõitmist) ehituskeeluvööndis, eriti kevadel ja varasuvel, mil häirimine omab olulist mõju poegadega emaloomadele.

Tegevusele olemasolevate 35 kV õhuliinide kaitsevööndis üldplaneeringuga täiendavaid nõuded ei seata ning juhinduda tuleb kehtivatest õigusaktidest.

### 7.1.3 Muud elektrivõrku puudutavad nõuded

Keskpinge (6 – 35 kV) õhuliinide rajamisel või rekonstrueerimisel tuleb merikotka pesakohast või püsielupaigast 500 m raadiuses rajada liin maakaabelliinina. Kaudsete mõjude vältimiseks tuleb vältida liinide rajamisega seotud ehitustegevust hingu elupaigaks olevate veekogude ehituskeeluvööndis hingi kudemisajal (kudemine algab harilikult juuni esimesel poolel, kui vee temperatuur on 16-18 °C ja lõpeb juulis).

## 7.2 Sidevõrk

Kvaliteetne ja kiire internetiühendus on valla arenguks väga oluline, et meelitada piirkonda ettevõtteid ja kaugtöötajaid. Eesmärgiks on kiire fiiberoptilisel tehnoloogial baseeruvate lahenduste viimine tavatarbijani, mis tähendab juurdepääsuvõrkude ehitamist baasvõrgust tavatarbijani. Tänapäev, läbi õhu levivad lahendused ei ole piisavad ennekõike suveperioodil, mil valda saabub lisaks palju inimesi, kelle teine elukoht on Hiiumaa. Juurdepääsuvõrkude rajamisega tegelevad täna peamiselt erinevad sideoperaatorid. Samuti on juurdepääsuvõrke rajanud külaseltsid jms kogukonnad ning kohalikud koostöökojad. EstWin baasvõrk on vallas välja arendatud (vt joonis 14), uusi kavandatavaid lõike ei ole tänaseks teada.



Joonis 14. Fiiberoptilise baasvõrgu paiknemine Hiiumaa vallas (Maa-amet 06.06.2023).





## 7.3 Taastuenergeetika

### 7.3.1 Üle 200 kW võimsusega elektrituulikute püstitamine

Üle 200 kW võimsusega elektrituulikute ja kaasuva taristu kavandamisel on üldplaneeringu koostamisel lähtunud Hiiumaa maakonnaplaneeringust. Üldplaneering täpsustab maakonnaplaneeringus esitatud tuulepargi, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise eelvalikuala vastavalt AB Artes Terrae poolt 2024 aastal koostatud uuringule „Tuuleenergia kasutuselevõtu uuring Hiiumaa vallas“.

Üldplaneeringuga määratakse tingimused elektrituulikute kavandamiseks tuulepargi arendusala (maakonnaplaneeringust üle võetud ja kohaldatud):

- elektrituulikute edasiseks kavandamiseks tuleb koostada kogu arendusala hõlmav detailplaneering, millele on kohustuslik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH);
- detailplaneeringu koostamise käigus tuleb teostada müra ja varjutuse modelleerimine koos vastava eksperthinnanguga;
- detailplaneeringu koostamise käigus on soovitatav elektrituulikutele planeerida omaette vastava sihtotstarbega krundid;
- püstitada võib vaid uusi elektrituuliku, st kasutatud elektrituulikute püstitamine on keelatud;
- kinnistu omaniku nõusolekul võib arendusaladel elektrituuliku paigutada maaomaniku elamule lähemale kui 2000 m juhul, kui on tagatud nõuetele vastav müra normtase;
- elektrituulikute minimaalne kaugus kõrgepingeliinidest ja sidemastidest peab olema vähemalt võrdne elektrituuliku kogukõrgusega (olemasolevast maapinnast kuni laba tipuni, selle kõrgeimas asendis). Detailplaneeringu koostamisel peab lähtuma realselt kasutatava elektrituuliku tehnilistest parameetritest;
- elektrituulikute rajamine roheline võrgustiku alale ei tohi kahjustada roheline võrgustiku toimimist ega sidusust. Elektrituulikute rajamisega kaasnevat mõju roheline võrgustiku alale tuleb hinnata detailplaneeringu koostamise käigus;
- detailplaneeringu koostamisel tuleb välja selgitada kaitsestaatusega loodus- ja kultuuriväärtuslike objektide olemasolu ja paiknemine ning planeeringulahenduse väljatöötamisel nendega arvestada.

Kuna maakonnaplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 5 aasta ning vahepeal on muutunud õigusaktid, keskkond ja tehnoloogia, siis üldplaneering täpsustab maakonnaplaneeringut järgnevalt:

- tuulepargi arendusalale on lubatud kavandada tuulepargiga kombineeritud päikeseelektri- ja salvestusjaamasid, mille paiknemine lepatakse kokku detailplaneeringus;
- tuulepargi elluviidavuse tagamiseks ei ole arendusalal lubatud elamute ja teiste müratundlike ehitiste ehitamine ning maakasutus, mis võib takistada hilisemat tuulepargi kavandamist;
- mistahes kõrgusega elektrituuliku kavandamisel tuleb teha koostööd Kaitseministeeriumiga ja Keskkonnaametiga;
- tuulepargi ehitamisele on võimalik asuda riigikaitseliste ehitiste töövõime tagamiseks vajalike kõrguspiirangute kadumisel, mis saabub 2022.a detsembri teadmise kohaselt eeldatavalt aastaks 2027;
- tuulepargi edasisel kavandamisel tuleb arvestada, et elektrituulikute vundament peab täies ulatuses jääma üldplaneeringus märgitud arendusalale;



- tuulepargi edasisel arendamisel tuleb arendusalal läbi viia täiendavad linnustiku uuringud, millega selgitatakse välja kaitsealuste liikide paiknemine, peamised toitumisalad, liikumine pesitusala ja toitumisala vahel, neile potentsiaalselt tekkida võivad mõjud ning võimalusel määratakse mõjusid leevendavad meetmed.
- must-toonekure elupaikadest 14 km raadiuses tuleb läbi viia täiendavad liigi uuringud.

Elektrituulikute võrguühenduste planeerimisel tuleb:

- liitumispunkti ja võrguühenduste asukoht panna paika tuulepargi detailplaneeringus;
- tuulikutarkade sisene ülekandesüsteem rajada maakaablitega;
- alajaamade ja liinide kavandamisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ajakohastest valdkonda reguleerivatest määrustest ja normdokumentidest;
- uute ülekandeliinide rajamisel tuulepargi alajaama ja võrguga liitumise alajaama vahel vältida Natura 2000 alasid. Natura 2000 alale on uute ülekandeliinide rajamine võimalik vaid ebasoodsate mõjude puudumisel või erandjuhul alternatiivsete lahenduste puudumisel, avalikkuse jaoks esmatähtsatel ja erakordselt tungivatel põhjustel, sh sotsiaalset või majanduslikku laadi põhjustel (KeHJS par 45 lg 3). Sellisel juhul tuleb teostada vastavasisuline keskkonna-aspekte käsitlev töö (tänapäevase praktika ja seadusandluse kontekstis KMH, KSH, sh Natura hindamine ja/ või Natura hüvitusmeetme kava), millega välistatakse ebasoodsad mõjud Natura terviklikkuse säilimisele ja vajadusel hüvitusmeetmete rakendamine.

### 7.3.2 Väiketuulikute püstitamine

Väljaspool planeeritud tiheasustusega alasid, väärtuslikke maastikke ja miljööväärtuslikke alasid on ühe majapidamise tarbeks lubatud püstitada üks väiketuulik kogukõrgusega kuni 30 m (olemasolevast maapinnast laba tipuni).<sup>11</sup> Lisaks peab väiketuuliku võimsus jääma alla 200 kW<sup>12</sup>. Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi.<sup>13</sup> Väärtusliku maastiku alal võib väiketuuliku asukohana kaaluda ainult suuremaid sadamapiirkondi (vt tabel 3).

Väiketuuliku kavandamisel tuleb:

- tuuliku püstitajal hankida nende elu- või ühiskondlike hoonete omanike kirjalikud nõusolekud kelle hoonele soovitakse tuulik püstitada lähemale kui 250 m;
- võimalusel eelistada asukohavalikul väheväärtuslikke põllu- ja heinamaid või endisi tootmisalasid;
- Hiiumaa valda tohib püstitada ainult uusi väiketuulikuid.
- tuulikud tuleb kavandada viisil, mis tagab kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealused liigid, kaitstavad looduse üksikobjektid) säilimise ning kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja nende kaitse-eesmärkidele.

<sup>11</sup> Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni korraldatud väiketuulikute ümarlaval jaanuaris 2012. a. otsustati Eestis väiketuulik defineerida tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m.

<sup>12</sup> Tingimus tuleneb üldplaneeringusse kantud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Tuuleenergeetika“.

<sup>13</sup> Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“

- Mistahes kõrgusega elektrituuliku püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga ja selleks on soovitatav teha koostööd võimalikult varases planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitseelised tingimused.

### 7.3.3 Päikeseelektrijaamade rajamine

Tööstuslikku päikeseelektrijaama (ehitisealuse pinnaga enam kui 300 m<sup>2</sup> ja/või kõrgusega üle 4 meetri) tohib tiheasustusega alal maapinnale rajada ainult tootmismaa või tehnoehitiste maa-alale ning muu juhtotstarbe korral hoonete katustele, fassaadidele ning parklatesse (kui see ei riku hoone(te) välisilmet ning sobitub ümbritseva ehitatud keskkonnaga). Hajaasustuses (väljaspool tiheasustusega alasid) on tööstuslike päikeseelektrijaamade rajamine lubatud väljaspool miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke ka väljapoole määratud tootmise maa-ala (ptk 4.2.11) ja tehnoehitise maa-ala (ptk 4.2.9), kui sellest tulenevad mõjutused (peegeldused, varjamine) ei vähenda liiklusohutust ning on tagatud väärtuslikul põllumajandusmaal maa põllumajanduslik potentsiaal (sh mulla viljakus). Lisaks üle 5 ha suuruse päikeseelektrijaama kavandamisel tuleb koostada detailplaneering ja maastikuanalüüs (vt ptk 4.3) mille käigus tuleb keskkonnamõjud hinnata vähemalt eelhindangu tasemel. Päikeseelektrijaama rajamisel tuleb eelistada endiseid tööstus- või tootmisalasid, väheväärtuslikke põllu- ja heinamaid ning endiste prügilate alasid. Suurema põllumassiivi tükeldamist tuleb vältida ning eelistada äärealasid.

Tööstusliku päikeseelektrijaama edasisel kavandamisel tuleb hinnata trafodest tulenevat müra ning kaasata planeerimise ja/ või ehitusloa menetlusprotsessi kuni 250 m kaugusele jäävate majapidamiste omanikud.

Miljööväärtuslikule alale ja tiheasustusega alal ei ole lubatud ehitada maapinnale paigutatavaid päikeseelektrijaamu (välja arvatud tootmismaa ja tehnoehitise maa-alale). Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud katusele või integreerituna fassaadi, kui paneeli(de) visuaalne ilme sobitub kokku arhitektuuri ja ümbritseva miljöoga.

Päikeseelektrijaama rajamisel peab arvestama, et naaberkinnistu omanikul on oma maale õigus ehitada hooneid ja istutada kõrghaljastust ning naaberkinnistu omanikul ei ole kohustust hüvitada võimaliku tekkiva varjuga seonduvat, kui ei ole kokku lepitud teisiti ja seatud sellekohane servituut.

Kõik päikeseelektrijaamad peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Nõuetele mittevastav päikeseelektrijaam võib vähendada riigikaitseeliste ehitiste töövõimet.

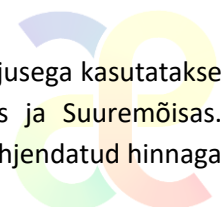
## 7.4 Soojamajandus

Üldplaneeringuga määratakse kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga (edaspidi võrk) liitumise ja võrgust eraldumise tingimused, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ning soojusettevõtja arenduskohustus.

Taastuvenergiast põhinev kaugküte toetab Hiiumaa valla võetud kliimaeesmärkide saavutamist ning aitab tihedalt asustatud piirkonnas hoida paremat õhukvaliteeti. Võimalusel tuleks kaaluda tööstus- ja tootmisettevõtete heitsoojuse kasutuselevõttu kaugkütte otstarbel.

Kõigi kaugküttesüsteemiga seotud perspektiivsete tehnorajatiste asukohad ja tehnoloogilised ning arhitektuursed lahendused tuleb hoolikalt ja nõuetekohaselt kavandada viisil, mis tagab nende ohutuse ega tekita piirkonnas ülenormatiivseid häiringuid (nt müra).

Kaugküttepiirkond on maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet. Üldplaneeringuga määratakse kaugküttepiirkonnad Kärđlas, Käinas ja Suuremõisas. Kaugküttepiirkond on määratud selleks, et tagada kindel, usaldusväärne, tõhus, põhjendatud hinnaga



ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus, mis arvestab piirkonna olemasolevat struktuuri, suuremaid tarbijaid ning planeeritud hoonestuse ja infrastruktuuri arenguga, rakendamaks taastuenergiaallikatest soojuse tootmise energeetilist efektiivsust ja keskkonnasõbralikkust.

Kaugküttepiirkonna määramisel on prioriteediks välisõhu kaitstuse, hoonestuse säästliku energiavarustuse ning kaugküttevõrgu funktsioneerimise tagamine.

Kaugküttepiirkond määratakse eeldusel, et kaugküttevõrgu katlamajades kasutatakse soojuse tootmiseks valdavalt taastuvaid energiaallikaid.

Kaugküttepiirkonnas tegutsevad soojusettevõtjad peavad oma arendustegevusega tagama kaugkütteseaduses ja käesolevas üldplaneeringus määratud kaugküttepiirkonna eesmärkide saavutamise.

Kui väljaspool kaugküttepiirkonda mõni ettevõtte soovib jagada heitsoojust ümbritsevate hoonete kütmiseks, siis selle jaoks pole vajalik uue kaugküttepiirkonna moodustamine või olemasoleva muutmine.

Hoone kaugküttevõrguga liitumise tingimused:

- Määratud kaugküttepiirkonnas paiknev olemasolev hoone, mille küttesüsteemi rekonstrueeritakse, mille energiatõhusust muudetakse olulise rekonstrueerimise teel või planeeritav ja projekteeritav hoone kavandatakse kaugküttevõrku liidetavana.
- Soojusettevõtja on võrgu tehniliste võimaluste piires kohustatud ühendama võrguga kõik kaugküttepiirkonnas asuvad liitumistaotluse esitanud liitujate tarbijapaigaldised, kui sellega ei seata ohtu varasemate liitujate varustuskindlust.
- Väljaspool kaugküttepiirkonda on võimalik kaugküttega liituda võrgu tehniliste võimaluste piires võrguettevõtjale liitumistaotluse esitamise alusel.

Kaugküttepiirkonnas on hoone energiavarustusena lubatud kasutada kaugküttest erinevaid lahendusi kui:

- tegemist on ajutise ehitisega (hoonega) ehitusseadustiku mõistes;
- hoone, mille maksimaalne projekteeritud soojusenergia tarbimise võimsus (küte, ventilatsioon ja elamute puhul ka sooja vee tootmine) on või kavandatakse alla 40 kW;
- hoone (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 1 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud kaugkütte torustikuga ühendamise punkti ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus meetrites;
- hoone, mille soojusvarustus projekteeritakse kütusevabade taastuvate energiaallikate baasil ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral;
- hoone, mille küttesüsteem soovitakse asendada tootmisprotsessi heitsoojust kasutava küttesüsteemiga (heitsoojuse osakaal vähemalt ½ kogu vajalikust küttevõimsusest) või toodetakse soojus- ja elektrienergiat koostootmiseseadme abil ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral;
- hoone kohta kehtib Hiiumaa Vallavalitsuse vastav korraldus.



- kaugküttepiirkonnas asuvad hooned, mis juba kasutavad kaugkütet, peavad ka hoone või selle küttesüsteemi rekonstrueerimisel jätkama kaugkütte kasutamist. Erisused on lubatud juhul, kui: kaugküttevõrku liidetud hoone lammutatakse;
- hoone või selle küttesüsteemi rekonstrueerimisel on projekteeritud maksimaalne soojusenergia tarbimise võimsus (küte, ventilatsioon ja elamute korral sooja vee tootmine) alla 40 kW;
- olemasolev küttesüsteem soovitakse asendada tootmisprotsessi heitsoojust kasutava küttesüsteemiga (heitsoojuse osakaal vähemalt ½ kogu vajalikust küttevõimsusest) või toodetakse soojus- ja elektrienergiat koostootmisseadme abil ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral;
- hoone soojusvarustusel kavatakse üle minna kütusevabal taastuval energiaallikal põhinevale kütteviisile ja uue küttesüsteemi töökindlus ei ole väiksem kaugküttesüsteemi tagatavast töökindlusest ning sellise lahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral;
- tarbija ja soojusettevõtja vahel sõlmitud lepingus sätestatud muudel juhtudel, kui see ei ole vastuolus kaugküttepiirkonna määramise põhimõtetega;
- kaugküttevõrgust eraldumise peab heaks kiitma Hiiumaa Vallavalitsus. Kaugküttevõrgust eraldumisel tuleb võrguettevõttega enne kokku leppida ühendustorustiku ohutus säilitamises või likvideerimises.

Kaugkütte üldised kvaliteedinõuded:

- Soojusettevõtja on kohustatud tagama tema omandis või valduses oleva võrguga ühendatud tarbijate pideva varustamise vajalikus koguses soojusega. Konkreetset kvaliteedinõuded esitatakse tarnija ja tarbija vahel sõlmitavas lepingus.
- Soojusettevõtja tagab rikete ja avariide kõrvaldamise oma võrgu tarbijatele liitumispunktini, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Juhul kui rikke kõrvaldamine toob kaasa katkestuse teistele tarbijatele, tuleb soojusettevõtjal ka neid katkestusest teavitada.
- Kaugküttepiirkonnas tegutsev soojusettevõtja on kohustatud tagama soojuse tootmiseks reservkütuse kasutamise võimaluse kaugkütteseaduses sätestatu kohaselt.

Soojusettevõtja arenduskohustus:

- Soojusettevõtja peab arvestama üldplaneeringus määratud kaugküttepiirkondadega ning üldplaneeringuga kavandatud asustusüksuse ruumilise arenguga. Planeeringud koostatakse koostöös võrguettevõttega optimaalse lahenduse saavutamise eesmärgil.
- Soojusettevõtja on kohustatud arendama oma võrku ja kaugküttesüsteeme ning suurendama selle efektiivsust, et oleks tagatud kaugküttepiirkonnas uute liitujate tarbijapalgaldiste võrku ühendamine ja seal olevate tarbijate ja liitujate kvaliteedinõuetele vastava soojusega varustamine.

## 7.5 Veevarustus ja reoveekäitlus

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon (ÜVK) on ehitiste ja seadmete süsteem, mille eesmärk on majapidamiste veega varustamine või reovee ärajuhtimine. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitletakse ühisveevärki või ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat koos. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustusega alade ÜVK süsteemide viimine Euroopa Liidu ja Eesti seadusandluses nõutud tasemele, mis tagaks tarbijate puhta joogiveega varustamise, reovee kogumise ja puhastamise. Üldplaneeringu lahendus tugineb Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale (ÜVKA perioodiks 2022-2033).

Üldplaneeringusse on tugiinfona kantud ÜVKA-s määratud reoveekogumisalad ja reoveepuhastite kujade ulatused.

Tiheasustusega ala piires kavandatavad uued arendused tuleb liita ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkudega. Võrkude võimalikud rekonstrueerimise ja laiendamise alad määratakse valla ÜVKA-ga, milles sisalduvale detailsemale analüüsile, tuginedes on võimalik teha operatiivseid ja vajaduspõhiseid otsuseid. Üldplaneeringuga on määratud pikemaajalised üldised suunised taristu arendamiseks.

Looduskaitseaduse kohaselt ei laiene kalda ehituskeeluvöönd kehtestatud üld- või detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele. Kui tehnovõrk- või rajatis mida ehituskeeluvööndisse soovitakse rajada ei ole üldplaneeringus kajastatud, siis tuleb selle rajamiseks koostada üldplaneeringut muutev detailplaneering. Üldplaneeringu põhijoonisele on kantud võimalikud tehnovõrgud, mis läbivad ehituskeeluvööndeid. Tehnovõrkude alade määramisel on tuginetud Hiiumaa valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavale 2022-2033.

Tabel 4 on esitatud Hiiumaa vallas vajalikud üldised tegevused, mida täpsustakse ÜVKA-ga.

Tabel 4. Ülevaade ÜVK arengukavas kavandatud tegevustest.

Piirkond	Kavandatud ühisveevärgi tegevused	Kavandatud ühiskanaliseerimise tegevused
Kärdla piirkond	Amortiseerunud malm- ja terastorustikud tuleb rekonstrueerida. Erakinnistutel paiknevad ühisorustikud tuleb viia maksimaalselt munitsipaalomandis olevatele maadele. Uute veetorude rajamine on kavandatud Koidu, Sadama, Linnumäe ja Linnumäe põik tänavatel.	Amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud tuleb rekonstrueerida. Erakinnistutel paiknevad kanalisatsioonitorustikud tuleb viia maksimaalselt munitsipaalomandis olevatele maadele. RP-Jahtklubi reoveepumpla rekonstrueerimine. Isevolne kanalisatsioon on kavandatud rajada Koidu, Sadama, Linnumäe ja Linnumäe põik tänavatele.
Kõrgessaare piirkond	Lauka külas tuletõrjervee mahuti rajamine.	Kõrgessaare aleviku reovee peapumpla tuleb rekonstrueerida ning piki Kõrgessaare sadama teed tuleb rajada survekanalisatsioon. Lauka külas tuleb rekonstrueerida amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud.
Emmaste piirkond	Emmaste külas paiknevad kolm teineteisest eraldatud võrku tuleb omavahel ühendada. Jausa külas tuleb veevõrku laiendada. Emmaste mõisa piirkonnas olevad 2x20m3 tuletõrjervee mahutid tuleb rekonstrueerida.	Emmaste küla kolm eraldiseisvat süsteemi tuleb ühendada, rajada survekanalisatsioonitorustik Emmaste mõisa ja ambulatooriumi ühendamiseks keskusega. Pärna külas olemasolev pumplaga reoveemahuti rekonstrueerida reoveepumplaks. Emmaste mõisa reoveepuhasti tuleb likvideerida, Jausa ja Pärna küla amortiseerunud reoveepuhastite asemele tuleb rajada uued puhastid.
Käina piirkond	Amortiseerunud veetorustikud tuleb rekonstrueerida ning viia maksimaalselt munitsipaalomandis olevatele kinnistutele (Männamaa keskuse ja sigala piirkonnad, Käina alevikus Lõokese ja Spordi tänava piirkond, Nõmmeküla ja Käina aleviku vahel ning Sõpruse ja Ranna tänavate piirkond). Moka küla tuleb rajada veetorustik.	Amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud tuleb rekonstrueerida ning viia maksimaalselt munitsipaalomandis olevatele kinnistutele (Männamaa keskuse ja sigala piirkond, Käina alevikus Lõokese ja Spordi tänava piirkond). Moka küla tuleb ühiskanaliseerimisega ühendada (ühendus Nõmmekülaga). Männamaal rajatakse survekanalisatsioonitrass veetoru kõrvale (Laasi kinnistuni). Männamaa ja Kassari reoveepuhastid tuleb rekonstrueerida.
Pühalepa piirkond	Sakla külas Kullipesa teel ja Suuremõisa külas Priidu tänaval tuleb teostada ümberühendused. Palade ja Suuremõisa külates rekonstrueerida veetoru. Hellamaa külas pikendatakse veetoru.	Lõpe külas asuvad Rebasefarmi ja Keskuse reoveepumplad ning Palade külas Kooli reoveepumpla on amortiseerunud ja tuleb rekonstrueerida. Hellamaa külas on kavandatud kanalisatsiooni survetoru paigaldamine. Sakla külas Kullipesa teel ja Suuremõisa

Piirkond	Kavandatud ühisveevärgi tegevused	Kavandatud ühiskanalisatsiooni tegevused
		külas Priidu tänaval tuleb teostada ümberühendused. Hellamaa-Tempa reoveepuhasti tuleb rekonstrueerida.

## 7.6 Sademeveesüsteemid

Sademevee kanalisatsioonivõrk on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub sademe-, dreneaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimine. Sademevee süsteemidel on tiheasustusega aladel oluline roll, kuna sademeveed võivad põhjustada kontrollimatuid tulvasid ja uputusi, pärssida reoveepuhastite tööd ning põhjustada reostust (ülevoolud kanalisatsioonisüsteemist). Ehitustegevuse suurenemisega kaasnev vett mitteläbilaskvate pindade suurenemine mõjutab ka loomuliku hidroloogilist režiimi. Sademevee mõistlikul majandamisel saab seda efektiivselt kasutada haljasalade optimaalse niiskusrežiimi tagamiseks. Immutamisega kompenseeritakse ehitustegevusest põhjustatud põhjavee tasapinna alanemist, kuid tuleb veenduda, et sademevesi ei oleks saastunud. Kliimamuutustega seoses eeldatakse olulist arvutusliku äravoolu kasvu ning peamiseks murekohaks paljudel tiheasustusega aladel on tulvavete ärajuhtimise lahenduste puudumine.

Kärdla linnas on olemas eraldi sademevee torustikud ja -puhastid (õli-, muda- ja liivapüüdjad) Kõrgessaare – Heltermaa mnt ääres, JetOili ja Olerexi tanklates ning need suubuvad linna läbivatesse looduslikesse vooluveekogudesse. Kärdla linna keskväljakult, Rookopli, Eha, Tormi, Vabaduse, Mere ja Ranna tänavatelt ning Leigri väljakult ja Tormi Konsumi ning Rimi parklatest on sademete- ja sulamisvesi tänavapinnalt ära juhitud restkaevude ja torustiku kaudu looduslikesse vooluveekogudesse.

Kärdla linna sademevete ärajuhtimine kraavide abil (sh eramaade kaudu) ei ole piisav ning soodustab tänavate lagunemist ja pinnase reostust. Kraavid suubuvad linna läbivatesse looduslikesse vooluveekogudesse – Nuutri jõgi, Kärdla jõgi (Liiva oja) ja Kammioja (Lumumba) jõgi – mis omakorda suubuvad merre supelranna lähedal. Kärdla linnas tuleb rekonstrueerida Tormi ja Pae tänavate sademeveetorustik ning rajada uus torustik Nuutri tänavale. Lisaks tuleb teostada analüüs kraavituse ning sellega seotud sademeveesüsteemide toimivuse osas ning välja töötada terviklik Kärdlat hõlmav hooldus- ja investeerimiskava edaspidiste tegevuste planeerimiseks.

Kõrgessaare alevikus on sademeveekanalisatsioon Kõrgessaare Vaba Aja Keskuse hoone ümber.

Emmaste külas paiknevad pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemid Kopli tee piirkonnas.

Käina alevikus juhitakse sademe- ja pinnaseveed kanalisatsiooni Käina parklas (Hiiu mnt), Spordi tänaval, Mäe tänaval ja Hiiu maantee piirkonnas. Kassaris tuleb sademevee ärajuhtimiseks puhastada ja korrastada reoveepuhasti eelvoolu kraav.

Putkaste küla sademe- ja pinnaseveed juhitakse kanalisatsiooni Käina-Heltermaa põhiteega paralleelselt, kuid selle seisukord ei ole teada.

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad põhimõtted sademeveesüsteemide edasisel hooldamisel ja arendamisel:

- olemasolevaid torustikke ja kraave peavad hooldama ja hoidma töökorras nende omanikud;
- vältida tuleb kraavide kinniajamist ja torudega asendamist ning eelistada tuleks alternatiivseid sademevee käitlusviise (nt biopuhvrid, tiigid, haljaskatused, dreenasfalt jne).
- eraomandis paiknevaid, laiemat piirkonda teenindavaid kraave ei tohi täita ning nende asendamine torudega on lubatud vaid kohaliku omavalitsuse loal ja tingimustel;

- kinnisasja omanik peab lubama teostada tema kinnistul paikneva, laiemat piirkonda teenindava kraavi toimimiseks vajalikke tegevusi (voolutakistuse eemaldamine jms), et ära hoida kahju tekkimine kolmandatele isikutele;
- detailplaneeringutes ja hoonete ehitusprojektides tuleb lahendada maa-ala sademeveekäitlus;
- sademevee ärajuhtimise kavandamisel tuleb maksimaalselt arvestada loomulike äravoolutingimustega ning valgalade piiridega;
- põhjalik ülevaade, hinnang seisukorrale ning suunistele tuleb anda ühisvee ja -kanalisatsiooni arendamise kavas (ÜVKA);
- sademevee käitlusel tuleb eelistada looduslähedasi meetodeid, mis ühtlasi aitavad efektiivselt tulvavett ära juhtida (vett läbilaskvad pinnakatted, tiigid, tehismärgalad, imbsüsteemid, filtersüsteemid, avatud kraavid);
- arengute kavandamisel kombineerida krundipõhised sademeveelahendused piirkondlike lahendustega;
- keskkonnakaitselisest aspektist lähtuvalt tuleb eelistada ühisvoolsele kanalisatsioonile lahkoolset ehk sademevee eraldi kogumist ja ärajuhtimist;
- kui piirkonnas ei ole lahkoolset kanalisatsiooni, võib kinnistu eritüübilised kanalisatsiooniveed juhtida ühisvoolsesse kanalisatsioonivõrku ainult vee-ettevõtja loal;
- kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, tuleb sademevesi või vähemalt osa sellest immutada samal alal, kus see tekib;
- kui sademevett ei saa tekkekohas immutada või selle viibeaega pikendada, tuleb sademevesi juhtida edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkude jms kaudu, kus vesi saab aeglaselt imbuda pinnasesse (seda takistab taimestik) ja vesi saab aurustuda;
- kui sademevett ei saa immutada ega juhtida tekkekohast edasi aeglustava (tõkestava) ja viivitava immutussüsteemiga, tuleb vesi edasi juhtida toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid) ja puhastust;
- üldjuhul ei ole lubatud juhtida arendusalade sademevett riigitee kraavidesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.

## 7.7 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus peab olema lahendatud ehitise omaniku poolt vastavalt kehtivatele õigusaktidele.<sup>14</sup>

Üldplaneeringu koostamise raames analüüsiti asustatud piirkondade kaetust veevõtukohtadega tuginedes registritest saadud infole (Päästeamet, RMK). Üldplaneeringus tuuakse esile piirkonnad, kus veevõtukohta rajamine võimaldaks teenindada mitmeid majapidamisi, kuid mille läheduses veevõtukoht puudub. Üldplaneeringuga märgitakse veevõtukohta rajamise vajadus järgnevasse piirkondadesse:

- Lepiku küla elamute piirkonnas;
- Õngu (Õngu-Hindreka tee) tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Hausma (Matsa-Kuusiku tee) tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Külaküla tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Haldi tee tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Vahtrepa tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Paluküla tihedamalt asustatud piirkonnas;

<sup>14</sup> Tuleohutuse seadus, <https://www.riigiteataja.ee/akt/122032021009>



- Lauka korterelamute ja kooli piirkonnas;
- Reigi külas;
- Laasi külas;
- Luidja küla asustatud keskosas;
- Lehtma sadamas;
- Kõrgessaare Nõmmega tee piirkonnas;
- Kalana tihedamalt asustatud külaosas;
- Suureranna külas;
- Kõpu küla eramute piirkonnas;
- Esikülas rahvamaja piirkonnas;
- Esiküla Hindre tee piirkonnas;
- Selja küla Hiiu maanteel;
- Esiküla Säde tee piirkonnas;
- Reheselja külas;
- Lõpe küla kortermajade piirkonnas.

Asukohad on kantud punktobjektina planeeringu põhikaardile. Üldplaneering ei määra millisele maaüksusele veevõtukoht rajatakse, vaid märgib vajaduse antud piirkonnas. Üldplaneeringus vajaduse märkimine ei tähenda, et mujal pole vajadust või et veevõtukohta rajamine pole lubatud. Olemasolevatele ja kavandatavatele veevõtukohtadele tuleb tagada piisava kandevõimega juurdepääsutee, veevõtukaev (looduslike veevõtukohtade puhul) ning piisav vooluhulk (hüdrantidel). Tuletõrje veevõtukohtade ja hüdrantide arendamise põhjalikum käsitus ja analüüs tuleb läbi viia valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (ÜVKA) uuendamisel.

## 8 Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine

Üldplaneering võimaldab tuulepargi arendamist vastavalt peatükis 7.3.1 toodud tingimustele. Muu olulise ruumilise mõjuga ehitise kavandamise korral tuleb kõik sellega seonduv lahendada läbi eriplaneeringu või mõne muu ajahetkel õiguslikult sobiva planeeringuinstrumentiga, kui KOV või mõni valitsusasutus peab vajalikuks protsessi algatada.

## 9 Supelranna ala määramine

Supelrand on selleks üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Supelrannad on oluline osa valla puhketaristust, kuna meelitavad suvitajaid ja muudavad valda atraktiivsemaks. Supelrannad peavad peale väljaehitamist vastama õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Nõuetele vastavusse viimine toimub peale üldplaneeringu kehtestamist järkjärgult, vastavalt valla rahalistele võimalustele. Supelrandadele on peatükis 4.2.18 määratud supelranna maa-ala juhtotstarve, kus rakenduvad looduskaitseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused. Üldplaneeringuga määratud supelrannad:

- |                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| ▪ Luidja;                         | ▪ Prähnu;              |
| ▪ Mangu;                          | ▪ Kaleste;             |
| ▪ Tõrvanina;                      | ▪ Surfiparadiisi;      |
| ▪ Kärkla supelrand (Rannapaargu); | ▪ Tohvri (Liivalauka); |
| ▪ Kassari;                        | ▪ Hellamaa;            |
| ▪ Piibunina;                      | ▪ Heltermaa;           |
| ▪ Lussuliiva;                     | ▪ Kärkla (Hausma).     |
| ▪ Sõru;                           |                        |



Järgmises loetelus on supluskohad. Neile ei märgita ehituskeeluvööndis rajatiste ehitamist lubavat supelranna maa-alata (vt ptk 4.2.18):

- Hirmuste;
- Mägipe;
- Palli;
- Sarve;
- Säärenina;
- Kuri;
- Tähvanina.

Tingimused supelrandade ja supluskohtade arendamiseks:

- supelrannas või supluskohas tagada ligipääs ja tähistatud parkimisala;
- kui supluskohas ei teostata suplusvee uuringuid, tuleb suplejaid teavitada, et kasutatav veekogu ei ole supluskoht ning suplusvee kvaliteeti ei kontrollita;
- supelrannas ja supluskohas tuleb tagada esmaabivahendite kättesaadavus.

Kaitstavatele aladele jäävates supelrandades on supelranna rajatiste püstitamine lubatud üksnes juhul, kui sellega ei kahjustata ala kaitse eesmärke ning tegevus on kooskõlas vastavate alade kaitse eeskirjade ja looduskaitseadusega.

Kaleste puhke ja supluskohta rajatiste püstitamisel tuleb läbi viia taimeistiku inventuur, et välja selgitada kaitstavate liikide täpsed asukohad ja vältida supelranna teenindamiseks vajalike rajatiste püstitamist loodusväärtustele. Samuti tuleb looduskaitsealale määratud juurdepääsuteel vältida mootorsõidukitega liiklemist (Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskiri), kui kaitseala valitseja ei ole selleks väljastanud vajalikku nõusolekut.

## **10 Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal, kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusosaladega siseveekogul ning üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine**

### **10.1 Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal**

Korduva üleujutusega ala mererannal on kohaliku omavalitsuse poolt üldplaneeringuga<sup>15</sup> määratav ala rannajoonest maismaa poole, kus üleujutused toimuvad sageli ning mille piirjoon on looduskaitseaduse kohaselt mererannal ehituskeeluvööndi ulatuse määramise lähtejooneks.

Korduvalt üleujutatavateks aladeks ei loeta looduskaitseaduse kohaselt automaatselt kõikjal rannikul olevaid alasid, vaid lähtutakse reaalsest olukorrast looduses. See tähendab, et üleujutus peaks toimuma sageli. Keskkonnaministeerium on andnud suunise, et korduva üleujutusega ala ei oleselline ala, mis võib olla üle ujutatud erakordsete tormide või muude ebatavaliste juhtude puhul. Erakordsete veetasemetõusude poolt esinev risk ja sellest tulenevad tingimused on esitatud peatükis 10.3.

Üldplaneeringu põhikaardile kantud korduva üleujutusala piir määrati GisPlan OÜ 2020 aastal koostatud uuringu „Korduva üleujutusega ala piiri määramine ja ehituskeeluvööndi täpsustamine“ põhjal, mis on esitatud üldplaneeringu lisas 4. Uuringus määratud korduva üleujutusega ala piir määrati tuginedes Keskkonnaagentuuri Hiiumaa ranniku mõõdistusjaamades mõõdetud veetasemete aegridadele ja maapinna kõrgusmudelile. Määramisel lähtuti põhimõttest, et sagedase üleujutuse all mõistetakse mudeli põhjal tuletatud iga-aastaselt toimuvat üleujutust.

<sup>15</sup> Looduskaitseadus § 35 lg 3<sup>1</sup> ja planeerimisseadus § 75 lg 1 p 9.

Keskonnaministerium on oma suunistes kirjeldanud, et korduva üleujutusega ala piiri määramisel tuleks muuhulgas lähtuda ka mullastikust (ranniku sooldunud mullad) ja taimestikust (nt roostikud, madalamad rannaniidud). Üldplaneeringu alusuuringu koostamisel leiti, et mullastiku ja taimestiku omadustel on küll seos ranniku maapinna kõrgusväärtusega, kuid need seosed olemasolevate andmetike võrdlemisel ei ole ühesed. KOV, olles tellinud sellekohase uuringu, võrrelnud tulemusi väljakujunenud asustuse paiknemisega ranniku piirkonnas ja kaalunud erinevaid meetodeid, ei pea asjakohaseks üldplaneeringuga olulise omandipiirangu (ehituskeeld) seadmist looduses muutlikke ning sageli üheselt tuvastamata tunnuste alusel. KOV peab asjakohaseks väljakujunenud asustumustri säilimist ning kalda suhtes sarnasel kaugusel jätkumist. Korduva üleujutuse piiri määramine eelpool kirjeldatud uuringu alusel toetab seda. Kaldast kaugele ulatuvate, ehituseks ebasobivate madalate ja liigniiskete alade kohta seatud tingimused on toodud peatükis 10.3 ja 11.3.

## 10.2 Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusosaladega siseveekogul

Suurte üleujutusosaladega siseveekogud Hiiumaa vallas puuduvad<sup>16</sup> ning kõrgveepiiri üldplaneeringuga ei määrata.

## 10.3 Üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine

Tuginedes Keskkonnaagentuuri 2023 aastal koostatud tööle „Rannikualade üleujutuste tõenäosusstsenaariumite koostamine ja kaardistamine“<sup>17</sup> määratakse täiendavad tingimused alade osas, kus esineb üleujutusrisk 1% (1 kord 100 aasta jooksul) ja üle selle ehk sagedamini. Üleujutusriskist tulenevate ehituspiirangutega ala on kantud üldplaneeringu põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi riiklik regulatsioon ei ole otseses seoses üleujutusohu määratlusega, mistõttu on vajalik täiendavate üleujutusriskist tulenevate tingimuste seadmine üldplaneeringus, et minimeerida võimalikku ohtu elule ja varale.

Üldplaneeringuga määratud üleujutusohuga alal on sisekliima tagamisega hoonete rajamine üldjuhul keelatud.

KOV võib kaaluda üleujutusohuga alal erandite tegemist, kui on täidetud järgnevad tingimused:

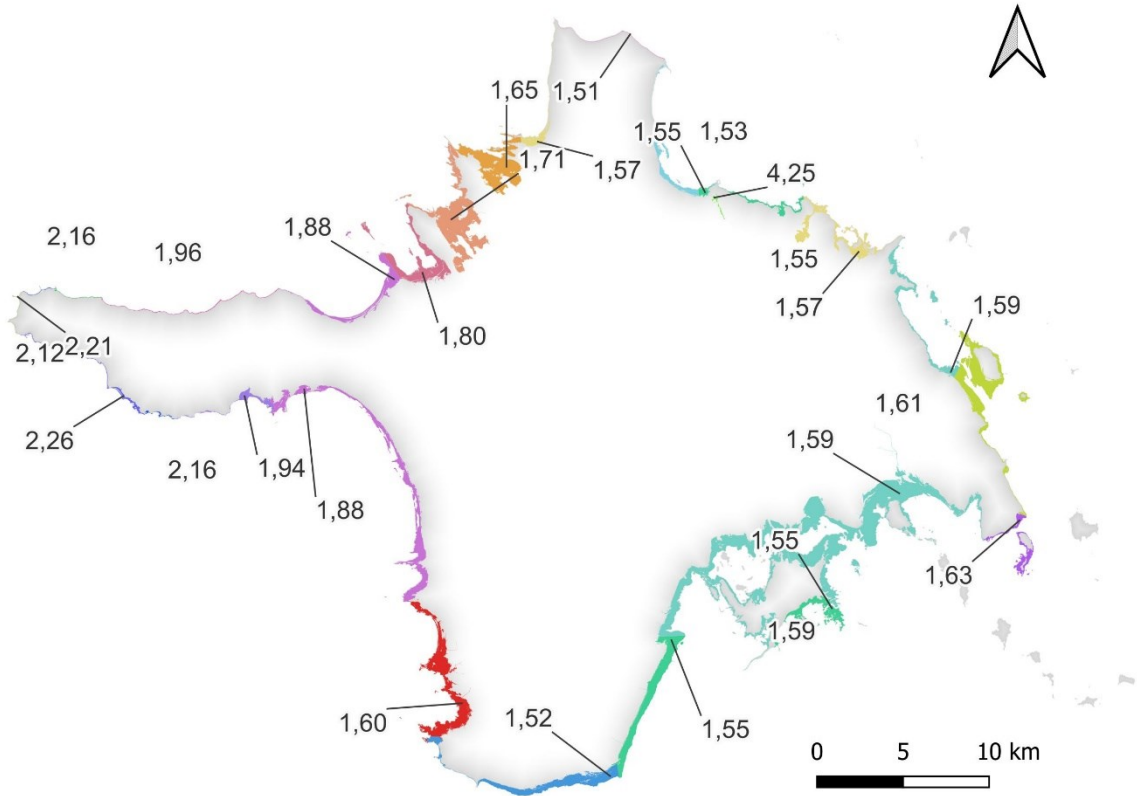
- ehitusprojekti tagatakse, et uute avalike ning elukondlike hoonete (sh. suvilad) põrandapinna absoluutkõrgus oleks joonis 16 toodud piirkondlikust kõrgusväärtusest suurem, välja arvatud sisekliima tagamiseta ja ilma eluruumita abihooned nagu kuurid ja garaažid;
- tagatakse, et uute elukondlike majapidamiste juurdepääsutee tasapind ei oleks madalamal, kui joonis 15 toodud piirkondlikud väärtused miinus 0,3 m (eesmärk on, et üksikud majapidamised ei oleks ekstreemsete ilmaolude korral muust maailmast ära lõigatud);
- sisekliima tagamisega hoone olulised tehnosüsteemid, mis jäävad allapoole joonis 15 märgitud absoluutkõrgusi peavad olema üleujutuskindlad (nt. elektripaigaldised, reoveesüsteemid, küttesüsteemide osad);
- avalikud tehnovõrgud, mis jäävad allapoole joonis 15 märgitud absoluutkõrgusi peavad olema üleujutuskindlad;
- sadamaid teenindavate hoonete konstruktsioonide ja tehnosüsteemide kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskiga. Kui eelpool esitatud tingimuste järgimine ei ole võimalik

<sup>16</sup> Keskkonnaministri 28.05.2004 määrus nr 58 „Suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“

<sup>17</sup><https://keskkonnaportaali.ee/et/rannikualade-uleujutuste-toenaosusstsenaariumite-koostamine-ja-kaardistamine-2023>

siis tuleb valida lahendused, kus üleujutuse ja ka tormituulte esinemise korral oleks kahjud võimalikult väikesed;

- riskipiirkonnas paiknevate hoonete olulisel rekonstrueerimisel tuleb arvestada võimaliku veetaseme tõusuga ning eelpool toodud tingimustega.



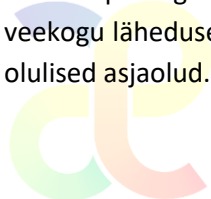
Joonis 15 Üleujutusohuga ala ning täiendavate piirangute aluseks olev maapinna kõrgusväärtus EH2000 süsteemis.

## 11 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

### 11.1 Üldosa

Looduskaitseeaduse kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud seaduses nimetatud juhtudel. Kohalikke elanikke enim mõjutavaks erisuseks on see, et ehituskeeld ei laiene olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Õueala ulatuse määramisel lähtutakse kohapealsest olukorrast, vajadusel viiakse Eesti põhikaart kooskõlla tegeliku olukorraga maastikul.

Planeeringusse on kantud ranna ehituskeeluvööndi piir, mis mereranna suhtes lähtub ptk 10.1 määratud korduva üleujutusega ala piirist ning sellele liidetud looduskaitseeaduse kohasest ehituskeeluvööndi laiuselt. Ehituskeeluvööndi ulatust võib täpsustada järgnevates ehitamise kavandamise etappides tuginedes looduskaitseeadusele (sh tuleb arvestada, et ehituskeeluvöönd laieneb piiranguvööndisse jäävale metsamaale). Ehitussoovi tekkimisel ehituskeeluvööndit omava veekogu läheduses on vajalik võimalikult varajane koostöö Keskkonnaametiga, et selgitada välja kõik olulised asjaolud.



## 11.2 Varasemalt kehtinud üldplaneeringutega määratud ehituskeeluvööndi ulatusega arvestamine.

Üldplaneeringus on esitatud varasemad ehituskeeluvööndi vähendamise ulatused, mis vastavad kohaliku omavalitsuse tänastele ruumilistele vajadustele ning on esitatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekutena. Varasemad üldplaneeringud on ehituskeeluvööndi baasjooneks võtnud põhikaardile kantud veekogu veepiiri, kuid hetkel kehtiva õiguse kohaselt tuleb üldplaneeringuga määrata rannajoone suhtes korduva üleujutusega ala piir, mis saab ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejooneks. Korduva üleujutusega ala piir on määratud ptk 10.1.

Varasemates üldplaneeringutes kujutatud ehituskeeluvööndi ulatused on kohalikku kogukonda kaasavates planeerimisprotsessides selgelt piiritletud ning need on olnud oluliseks aluseks mereäärse asustuse kujundamisel. Üldplaneeringu koostamisel on aluseks võetud varasemad kokkulepitud ruumiotsused, mis käesoleva planeeringu koostamise käigus on täiendavalt kaalutud, ruumilist paiknemist analüüsitud ning tänast parimat teadmist arvestades üldplaneeringu kaardile kantud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekutena.

## 11.3 Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) vähendamised ja suurendamised on märgitud aladena, mis on kujundatud vastavalt üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega ala piirist lähtuva ehituskeeluvööndi ulatusele põhijoonisel.

Üldplaneeringu põhijoonisel on märgitud varasemate detailplaneeringutega teostatud ehituskeeluvööndi vähendamised (tabel 5), mis jäävad kehtima detailplaneeringus määratud ulatuses ja tingimustel.

Tabel 5. Detailplaneeringutega vähendatud ehituskeeluvööndid.

Detailplaneeringu nimetus	Vähenduse aluseks oleva kirja nr
Veskiranna maaüksuse detailplaneering	11416
Järve, Niidi-Mäe ja Saare maaüksuste detailplaneering	17880-3
Peebu maaüksuse detailplaneering	3089
Raudmäe maaüksuse detailplaneering	3517
Niidu maaüksuse detailplaneering	15228
Paasi maaüksuse detailplaneering	2357
Kopli maaüksuse detailplaneering	1558-4
Pikaranna maaüksuse detailplaneering	7-13/20/11193-3
Kiviaia maaüksuse vähendus (ei ole DP)	2642
Palli telkimisala laiendamise detailplaneering	6-2/23/21463-8
Heliranna kinnistu detailplaneering	8311
Lautri kinnistu detailplaneering	Keskonnaministeeriumi 08.09.2008 kiri nr 18119-4/16-3
Toomaste kinnistu detailplaneering	3560
Kaleste lautri ja puhkekoha detailplaneering	42367
Hirmuste lautrikoha ja puhkeala detailplaneering	945

<i>Detailplaneeringu nimetus</i>	<i>Vähenduse aluseks oleva kirja nr</i>
Mägipe lautrikoha maa-ala detailplaneering	945
Paradiisiranna maaüksuse detailplaneering	9398
Ninaotsa lautri- ja puhkeala detailplaneering	945
Lautri paadisadama maaüksuse detailplaneering	945
Vaatluspunkti kinnistu detailplaneering	puudu
Heli kinnistu detailplaneering	-
Liivaranna maaüksuse detailplaneering	8211-3
Hiiu tn 23 maaüksuse detailplaneering	4702-3
Sambla ja Rambla maaüksuste detailplaneering	10154-6
Puhkeneeme maaüksuse detailplaneering	13393-3; 7-13/20/5079-3
Lahe maaüksuse detailplaneering	21855-3
Kirikulahe ja Künaaugu äärsed ala detailplaneering	8672-3
Jüri maaüksuse detailplaneering	Keskkonnaameti 03.05.2011 kirjaga nr HLS 14-9/11/8119-3
Lasketiiru maaüksuse detailplaneering	10350-2
Kassari elamuala detailplaneering	4196-3
Maasi maaüksuse detailplaneering	7-13/19/8357-2
Lepaniidu maaüksuse detailplaneering	7 13/20/45 45 2
Kröönuki maaüksuse detailplaneering	7-13/18/10180-2; 10987-2
Niidumäe maaüksuse detailplaneering	21980-3
Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneering	7-13/18/3446-2
Otsa maaüksuse detailplaneering	7-13/20/4594-2
Kibuspuu maaüksuse detailplaneering	7-13/20/4545-2
Lepametsa maaüksuse detailplaneering	7-13/18/19842-2
Saarnaki maaüksuse detailplaneering	Kaskkonnaameti 14.02.2012 kiri nr HLS 14-9/11/39132-4
Vähe-Saarnaki maaüksuse detailplaneering	16502-2
Rannaniidu maaüksuse detailplaneering	31602-3
Koppelde maaüksuse detailplaneering	527-2
Hõralaiu maaüksuse detailplaneering	22355-4
Ristiranna ja Nuudiranna maaüksuste detailplaneering	9555-3
Tikka-Villemi ja Tikka-Mati detailplaneering	7-13/21/6630-2
Jundo maaüksuse detailplaneering	7-13/22/22819 2
Pärnapõllu maaüksuse detailplaneering	7-13/22/16769-2
Lennuki kinnistu detailplaneering	7-13/23/5841-3
Tagukülas asuva Otsa maaüksuse detailplaneering	7-13/24/7537-5
Orjaku küla Ristiku maaüksuse detailplaneering	7-1/42902-3
Orjaku küla Mäeella kinnistu detailplaneering	7-9/22/24977-2

Üldplaneeringu põhijoonisel ja tabel 9-s (seletuskirja lõpus) on esitatud ettepanekud täiendavateks ehituskeeluvööndi vähendamisteks koos nendel aladel rakenduvate tingimustega.

Looduskaitseaduse kohaselt ei rakendu ehituskeeluvöönd sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Sadama arengu ja külastuskeskkonna parendamise seisukohalt on vajalik tagada erinevate teenuste mitmekesisus (majutus, toitlustus, meelelahutus, teadus- ja haridustegevus vmt), kuid selliste tegevustega seonduvate ehitiste rajamise võimaldamiseks on vaja ehituskeeluvööndit vähendada. Sadamate arendamine, nendes tegevuste mitmekesistamine ja kaasaegse infrastruktuuri loomine aitavad koondada tegevusi rannikul olemasolevate tehispindade lähedusse, mis omakorda aitab vähendada rannikul ja looduskaitsealal tundlikel aladel isetegevust (tallamist, purgimist, tule tegemist jne) ning ebaseaduslike puhkekohtade teket. Sadamate käsitlus vaata ka peatükk ptk 5.8.1.

Alade arendamisel, millel on ehituskeeluvööndit vähendatud tuleb hinnata kaitstavatele loodusobjektidele võimalik avalduv mõju, vähemalt keskkonnamõjude eelhindamise raames (sh Natura eelhindamise) ning vajadusel läbi viia taimestiku inventuur.

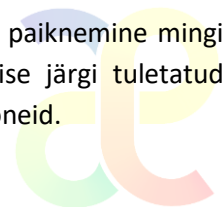
Kõikidest ehituskeeluvööndi (EKV) vähenduste aladest lõigati üldplaneeringu menetlemise käigus välistusmeetodil välja järgmised Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS kaardikihid: Natura loodusaladel paiknevad natura elupaigatüübid ja I kaitsekategooria looma-, taime- ning seene- ja samblikuliikide leiukohad ja püsielupaigad. Samuti lõigati välja 1 m samakõrgusjoonega (1,25 EH2000) või sellest madalamate aladega kattuvad alad kõikidel EKV vähendamise aladel, va puhkealad ja olemasolevate sadamate alad.

Ainsa erandina ei tehtud lausalist väljalõiget kaitstavate loodusobjektidega ja natura elupaikadega seoses RMK puhkealadega seotud Hirmuste (nr 12) ja Mägipe (nr 9) EKV vähendamiste aladel. 1m samakõrgusjoonega (BK77) kattumisi ei lõigatud samuti välja RMK puhkealadel ja ka olemasolevatel sadamaladel ja paatide veeskamiskohtadel. RMK puhke- ja telkimisaladel kattumised I kaitsekategooria liikidega puuduvad, kuid esineb kattumisi Natura elupaigatüüpidega. Tegemist on olemasolevate puhkealadega ning EKV vähendamiste eesmärk on puhkeala teenindavate väikerajatiste püstitamise võimaldamine. Olemasolevate telkimisplatside ja puhkealade juurde väikesemahuliste ehitiste/rajatiste rajamine (nt välikäimlad, prügikastid, lõkkeasemed jmt) toob kaasa Natura aladele soodsaid mõjusid, kuna inimesed suunatakse kindlatele aladele ja nimetatud rajatistega välditakse võimalikku külastajate poolset alade prügistamist või reostamist. Samuti on olemasolevate puhkealade arendamine vaatamata võimalikule tallamismõjule konkreetses asukohas kogu loodusala vaates pigem positiivne, kuivõrd selliselt vähendatakse inimtegevuse kontrollimatut survet loodusalale väljaspool olemasolevat puhkeala. Nimetatud objektid on niivõrd väikesemahulised, et nende rajamisega ei kaasne elupaigatüüpidele ebasoodsaid mõjusid.

Rannikust kaugemale ulatuvate madalate ja niiskete alade osas, kus on olulised loodusväärtused ning kuhu ehitamine pole otstarbekas, on üldplaneeringuga täiendavalt kavandatud ehituskeeluvööndi suurendamine. Suurendamise ulatuste määratlemisel lähtuti 1 m (BK77) samakõrgusjoonest ning Natura rannikelupaikade paiknemisest. Lisaks rakenduvad ehituskeeluvööndist väljaspoole jäävatele madalatele aladele ehitamisel punktis 10.3 esitatud tingimused.

#### **11.4 Väljakujunenud ehitusjoone määramine**

Varem väljakujunenud ehitusjoon on tiheasustusega alal olemasolevate hoonete paiknemine mingi joonobjekti suhtes, näiteks jõekallas, tee vmt ning nende objektide joondumise järgi tuletatud lihtsustatud joon, millele võib joondada ka olemasolevate hoonete vahele uusi hooneid.



Looduskaitse seadus sätestab, et ehituskeeld ei rakendu tiheasustusega ala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Üldplaneeringuga määratakse Kärdla linnas väljakujunenud ehitusjoon, võttes aluseks hoonestuse paiknemise kaldajoone suhtes. Väljakujunenud ehitusjoon on kantud üldplaneeringu põhijoonisele.

## 12 Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõju tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev katkematu süsteem, mis koosneb tugialast ja tugialasid ühendavatest rohekoridoridest. Rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid on elurikkuse kaitse ja säilimine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine ning rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine. Rohevõrgustiku üldiste kasutustingimuste määramisega tagatakse võrgustiku toimivus.

Üldplaneeringus on täpsustatud Hiiumaa maakonnaplaneeringus esitatud rohevõrgustiku tugialasid ja koridore. Rohevõrgustiku piiride määramisel on arvestatud üldplaneeringu täpsusastmega, kõlvikulisel koosseisuga, loomaõnnetustega teedel ning perspektiivsete ruumiliste arengutega.

Rohevõrgustiku täpsustamisel on võetud arvesse maakasutus ning uute kohalike koridoride määramisega on parandatud rohevõrgustiku kui terviku sidusust. Ennekõike oli olemasolevatel struktuurielementidel puudulik sidusus rannikul paikneva rohevööndiga ning seetõttu on lisatud täiendavaid rohekoridore. Rohevõrgustiku sidususe parandamiseks on lisatud koridoridena vooluveekogude kaldaid, mis on looduslikult mitmekesised ning asustusest vähem puudutatud. Rohevõrgustiku piirjooni on täpsustatud looduskaitsealade piiride järgi. Planeeritud rohevõrgustik ning riiklikult kaitstavate alade paiknemine on esitatud joonis 16.

Üldplaneeringuga on seatud hajaasustuses (väljaspool tiheasustusega alasid) paikneval rohevõrgustikul majandamisele järgmised tingimused:

- rohevõrgustiku koridoridele ehitamisel peab koridori alaga risti suunas säilima vähemalt 50 m laiune katkematu loodusliku koridori riba (vahekaugus nt hoonete, sh kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrgete väikeehitiste, tarastatud õuealade jms vahel). Järgmine sarnane koridori vähendav koht võib olla minimaalselt 200 m kaugusel;
- rohevõrgustiku tugialadel ehitamisel peab katkematu tugiala laius olema vähemalt 200 m;
- rohevõrgustiku alal ei tohi uus aiaga piiratud õueala olla suurem kui 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine;
- rohevõrgustiku avatud alasid võib kasutada loomade karjatamiseks. Metsloomade liikumise soodustamiseks avada elektrikarjus või karjaia läbikäigud ajal, mil karjatamist parasjagu ei toimu;
- metsamaa raadamisele tuleb jälgida, et looduslike alade<sup>18</sup> osatähtsus roheline võrgustiku igal tugialal ei langeks alla 80%<sup>19</sup> (vt joonis 17);

<sup>18</sup> Eesti põhikaardi ETAK andmetes esitatud (jooksvalt uuenevad) kõlvikute alad: E\_202\_seisuveekogu\_a, E\_203\_vooluveekogu\_a, E\_304\_lage\_a, E\_305\_puittaimestik\_a ja E\_306\_margala\_a. Vastavate kõlvikute liitmisel on võimalik monitoorida muutuseid looduslike alade osakaaludes rohevõrgustikul.

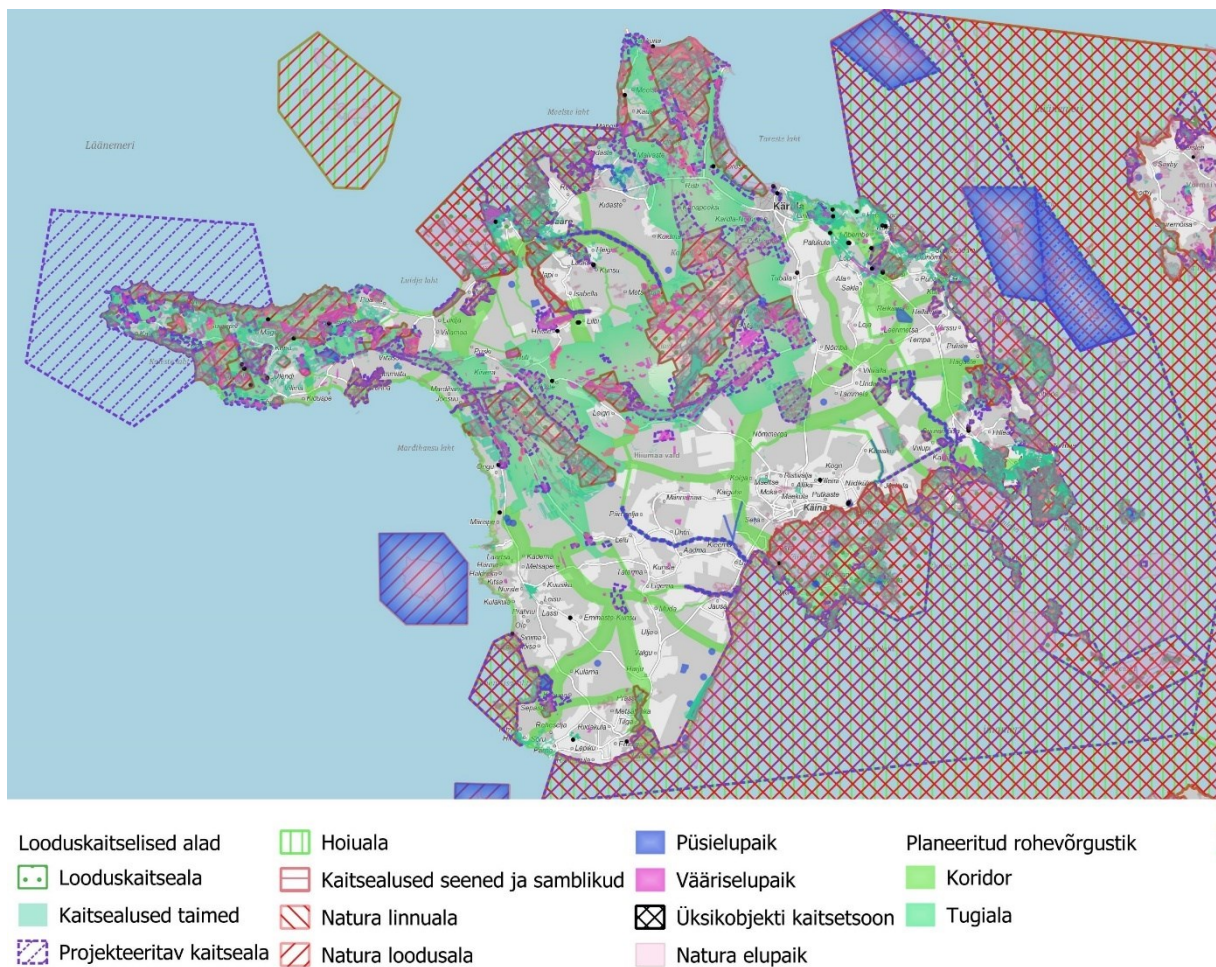
<sup>19</sup> Nõuet peavad (koostöös) järgima kõik looduslike alade ulatust mõjutavaid otsuseid tegevad haldusorganid (nii riigi kui KOV tasandil).



- niitude säilimiseks tuleb jätkata nende traditsioonilist majandamist – niitmist, karjatamist, puu- ja põõsaside harvendamist. Ei ole soovitatav niitude ülesharimine, väetamine ja mürkkemikaalidega pritsimine, samuti metsaistutamine ja niiskusrežiimi muutmine;
- kui konkreetse juhtumi korral on näha, et tingimust ei ole võimalik täita, tuleb vallavalitsusel/volikogul teha kaalutusotsus kaasates otsuse tegemisse asjakohased eksperdid.

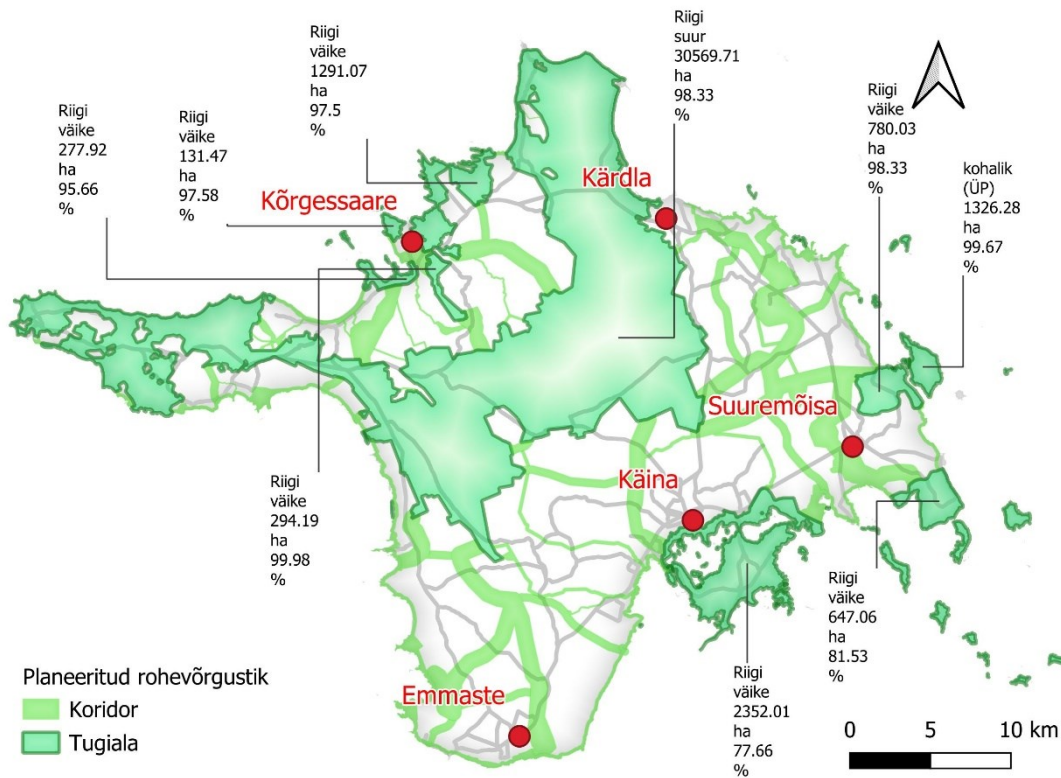
Juhul, kui rohevõrgustik ei kattu väärtusliku metsamaastikuga, kehtivad järgnevad tingimused rohevõrgustikul paiknevate metsade majandamisele:

- rohevõrgustiku alal võib majandada raieviisidega, millega ei teki üle 2 ha suuruseid lageraielanke. Lageraie langiga piirnevas metsas võib lageraiega alustada kui puittaimestik langil on uuenenud. Uuenenud metsaks üldplaneeringu mõistes loetakse vähemalt 3 m kõrgust puistut ning okaspuu enamusega noorendiku puhul 1,5 m kõrgust puistut;
- langid sobitada võimalusel maastikku selliselt, et ei tekiks sirgete servadega alasid;
- raietöid võib teostada vaid lindude pesitsemishooaja välisel ajal ehk 15.07-15.04, kaitstavates metsades vastavalt kaitse-eeskirjas toodule (tingimus ei kehti ümarmaterjali kokku- või väljaveole);
- kõrvalekalded eelpool esitatud tingimustest on lubatud ainult metsaseaduse mõistes koostatud metsakaitseeksperimenti alusel.



Joonis 16. Kavandatud rohevõrgustik ja riiklikud kaitsealad.





Joonis 17. Planeeritud rohevõrgustiku elemendid ning nende looduslike alade pindala ja osakaal.

### 13 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine

Üldplaneeringu põhijoonisele on märgitud avalikud juurdepääsud kallasrajale.

Kas juurdepääs on vaid jalgsi liikumiseks või on lubatud ka mootorsõidukitega liikumiseks määratakse juurdepääsu edasisel kavandamisel. Kui juurdepääs kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvilil selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja kallasraja või huviväärsuse kaugust.

Juhul kui mootorsõidukiga liiklemine juurdepääsuteel on looduskaitsealistest kitsendustest tulenevalt keelatud, tuleb rakendada meetmeid, mis välistavad mootorsõidukitega edasimineku (viidad, piirded jms).

Planeeritav juurdepääs Mangu supelranda kulgeb üle II kaitsekategooriasse kuuluva taimeliigi rand-orasheina kasvukoha (*Elymus farctus*), mis kuulub ohualtite liikide hulka, tuleks (mootorsõidukiga) juurdepääsu tee rajamisel järgida olemasolevaid pinnasteid ja nendest mitte kõrvale kalduda. Tee laiendamise soovi korral tuleb kaaluda liigi inventuuri läbiviimist.

Olemasolevat pinnasrada Mägipe külas juurdepääsuteena kasutamisel ei kaasne ebasoodsat mõju loodusväärtustele, samas tuleb vältida mootorsõidukitega liiklemist, välja arvatud juhul kui kaitseala valitseja on selleks väljastanud vajaliku nõusoleku.

Kalana külas määratud juurdepääsutee alal paiknevad mitmete kaitsealuste liikide leiukohad, mille tõttu on mootorsõidukitega liiklemine väljaspool parklat keelatud. Välja arvatud juhul, kui kaitseala valitseja on selleks väljastanud vajaliku nõusoleku.

Ristna säärele viiva kallasrajale juurdepääsu kasutamine mootorsõidukitega on keelatud (Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskiri)., Välja arvatud juhul kui kaitseala valitseja on selleks väljastanud vajaliku nõusoleku.

Kärdla linnas Valli tänava lõpust kavandatav kallasrajale juurdepääs on antud piirkonnas ainuke alternatiiv. Selle projekteerimisel tuleb läbi viia taimestikuinventuur ning vajadusel kaitsealuste isendite ümberasustamine. Juurdepääsutee edasisel kavandamisel tuleb loodushoiust lähtuvalt eelistada jalgte rajamist ning mootorsõidukitega liiklemise keelamist.

## 14 Väärtuslike põllumajandusmaade määramine

Hiumaa põllumajandusmaad on Eesti mõistes väheviljakad, olles keskmiselt mullaviljakuselt (maakonna keskmine boniteet 29) oluliselt alla eesti keskmise (41). Väärtuslike põllumajandusmaade piiritlemisel võeti alusandmeteks Põllumajandusuuringute Keskuse Põllumajandusseire ja uuringute osakonnast saadud algandmed seisuga 2019.

Selleks, et tagada väärtuslike põllumassiivide terviklikkus ja muldade säilimine, määratakse üldplaneeringus väärtusliku põllumajandusmaaga alad ja sätestatakse üldised piirangud.

Väärtuslikuks põllumajandusmaaks on määratud kompaktsed üle 2 ha suured põllumajandusmaad, mis:

- jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem kui 29 hindepunkti;
- ei jää üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alale.

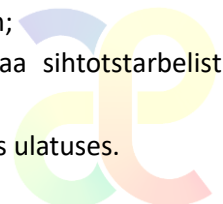
Väärtuslikul põllumajandusmaal on üldjuhul hoonete ehitamine ja metsastamine keelatud. Erandjuhtudel on ehitustegevus põllumajandusmaadel lubatud, kuid vaja on tagada olemasolevate maaparandussüsteemide jätkuv toimivus. Väärtuslikku põllumajandusmaad võib kasutada taimlana, puukoolina või kuni viie aasta vanuse raieringiga puude ja põõsaste kasvatamiseks. Väärtuslikul põllumajandusmaal võivad kasvada puittaimed kõrgusega kuni 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti, kui nimetatud põllumajandusmaa on poolloodusliku koosluse esinemisala, marja- ja viljapuu- või aiandi maa. Poolloodusliku koosluse esinemisalal asuv väärtuslik põllumajandusmaa peab vastama poolloodusliku koosluse esinemisala tunnustele ning seda ei tohi kasutada puu- ja põõsaistandikuna.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks ehitada uue hoone või rajatise (edaspidi põllumajandusehitis), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- põllumajandusehitise ehitamine mujale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- põllumajandusehitis kavandatakse teele võimalikult lähedale või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega;
- põllumajandusehitis ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone või rajatise (edaspidi elamu), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- elamu ehitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalale kuni 0,5 hektari suurusele alale;
- elamu ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- elamu ehitamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus säilib olulises ulatuses.



Väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimusi ei kohaldata alale, kus on koostatud asjakohane kohapõhine uuring, mis tõendab, et ala ei vasta eelpool kirjeldatud väärtusliku põllumajandusmaa tingimustele.

## 15 Väärtuslike maastike määramine

Väärtuslikel maastikel on Eestis levinud metoodika kohaselt viit tüüpi väärtusi:

- kultuurilis-ajalooline väärtus;
- esteetiline väärtus;
- looduslik väärtus;
- identiteediväärtus;
- puhkeväärtus.

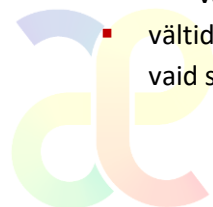
Üldplaneeringuga on eristatud kahte tüüpi väärtuslikke maastikke: maakonnaplaneeringust tulenevaid väärtuslikke maastikke (ptk 15.1) ja kohaliku omavalitsuse jaoks olulisi väärtuslikke metsamaastikke (ptk 15.2).

### 15.1 Väärtuslikud maastikud

Üldplaneeringu koostamise käigus on läbi kordusinventuuri uuendatud ja täpsustatud maakonnaplaneeringus esitatud väärtuslike maastike register, täpsustatud maastike piire ning tingimusi (vt joonis 18 ja üldplaneeringu lisa 3). Väärtuslikud maastikud on kantud üldplaneeringu põhijoonisele.

Väärtuslikel maastikel tuleb:

- tundlikus (traditsioonilise ilmega) külamiljööos hoonete ehitamisel ja renoveerimisel arvestada külastruktuuri ning ehitustraditsioonidega;
- uued hooned sobitada hoolikalt maastikku, võimalusel olemasoleva haljastuse varju, et leevendada uute ehitiste domineerimist maastikul;
- sobilike ehituskohtadena eelistada:
  - endiseid taluasemeid teede ja muu taristu läheduses;
  - kuivade/kuivendatud rohumaade servaalasid, võsastunud või noore metsaga (< 40a) kaetud endiseid põlde ja rohumaaid teede ja muu taristu läheduses;
  - kadaka, männi, kase või muu lehtpuuga võsastunud kuivemaaid rohumaaid (puistut harvendades saab luua meelepärase, vähest hooldust nõudva "valmis" haljastuse. Haljastus loob hoonete ümber privaatsuse ja sulgeb vaated teedelt);
- uued põllumajandushooned hoolikalt maastikku sobitada ning vajadusel rajada täiendavalt haljastust;
- võimalusel vältida ehitamist:
  - aktiivses põllumajanduslikus kasutuses olevatel maadel (va servaaladel, kui see sobitub küla struktuuriga);
  - lagedatel rohumaadel (sh lagedatel looniitudel);
  - endistel ja praegustel rannaniitudel;
  - põlistes okas- ja segametsades;
  - vanadel metsa kasvanud niisketel puisniitudel;
- vältida väiketuulikute püstitamist rannikule (erandina on väiketuulikuks lubatud püstitada vaid suuremates sadamates, vt tabel 3);





olulised külastuskeskkonna visiitkaardina laiemalt, kuid kannavad endas ka iga konkreetse piirkonna identiteeti ja aitavad kujundada elanike igapäevaseid liikumisharjumusi. Metsade ülesanne märgitud kohtades on säilitada, parandada ja tõsta elurikkust. Oluline on luua ja hoida asulate ümber elutervet keskkonda, mis pakub esteetilist elamust nii liigirikkuse, ökoloogilise mitmekesisuse ja elupaikadega, kui pakub erinevaid võimalusi vaimu värskenduseks, puhkamiseks ja liikumiseks. Elanike igapäevaste harjumuste kujundamisel on oluline puhkealade kättesaadavus ja kasutusmugavus, et kaugematele puhkealadele sõitmise alternatiivina oleks inimestel võimalikult lihtne eelistada jalgsi, ratta või suuskadega liikumist kodu lähedal. Väärtuslikel metsamaastikel on oluline tagada väärtuste järjepidev püsimine, mistõttu on vajalik tundlik lähenemine seal asuvate metsade majandamisele. Eeltoodust tulenevalt ei ole nendes metsades majandamisel esmatähtsad majanduslik kasu ja kiirus. Väärtuslikel metsamaastikel tuleb rakendada püsimeetsandust, kus eesmärgiks on puistu erivanuseline ja eriliigiline struktuur ning suurte alade lagedaks raiumise vältimine. Majandada tuleb väikeste häilude kaupa, mis tähendab, et igal ajahetkel võiks leiduda uuenemisel olevaid häile, tugevalt harvendatud osi ja harvendamata metsatukki. Metsauuendusele (maapinna ettevalmistamine ja uute puittaimede istutamine) üldjuhul kulutusi ei tehta. Minimaalsel määral reguleeritakse loodusliku uuenemise käigus kasvama hakanud puid, et saavutada nõnda metsa soovitud liigiline koosseis ja struktuur. Oluline on metsakasvataja loov lähenemine ja hea koostöö raiet teostavate masinajuhtidega.

Üldplaneeringus määratud väärtuslike metsamaastike väärtusteks (olenevalt nende asukohast) on lisaks metsa majanduslikule väärtusele:

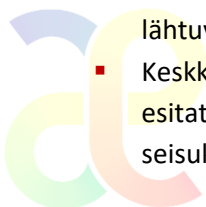
- marjade, seente ja muude metsasaaduste varumise võimalus;
- rekreatiivne potentsiaal;
- esteetilisus;
- puude liigiline koosseis;
- elustiku mitmekesisus;
- erivanuseliste puude rohkus;
- head ühendused elamualladega (asustuse servas);
- hästi läbitavad rajad ja teed puhkamiseks ja sportimiseks.

Eelnevalt tulenevalt määratleti väärtuslike metsamaastikena:

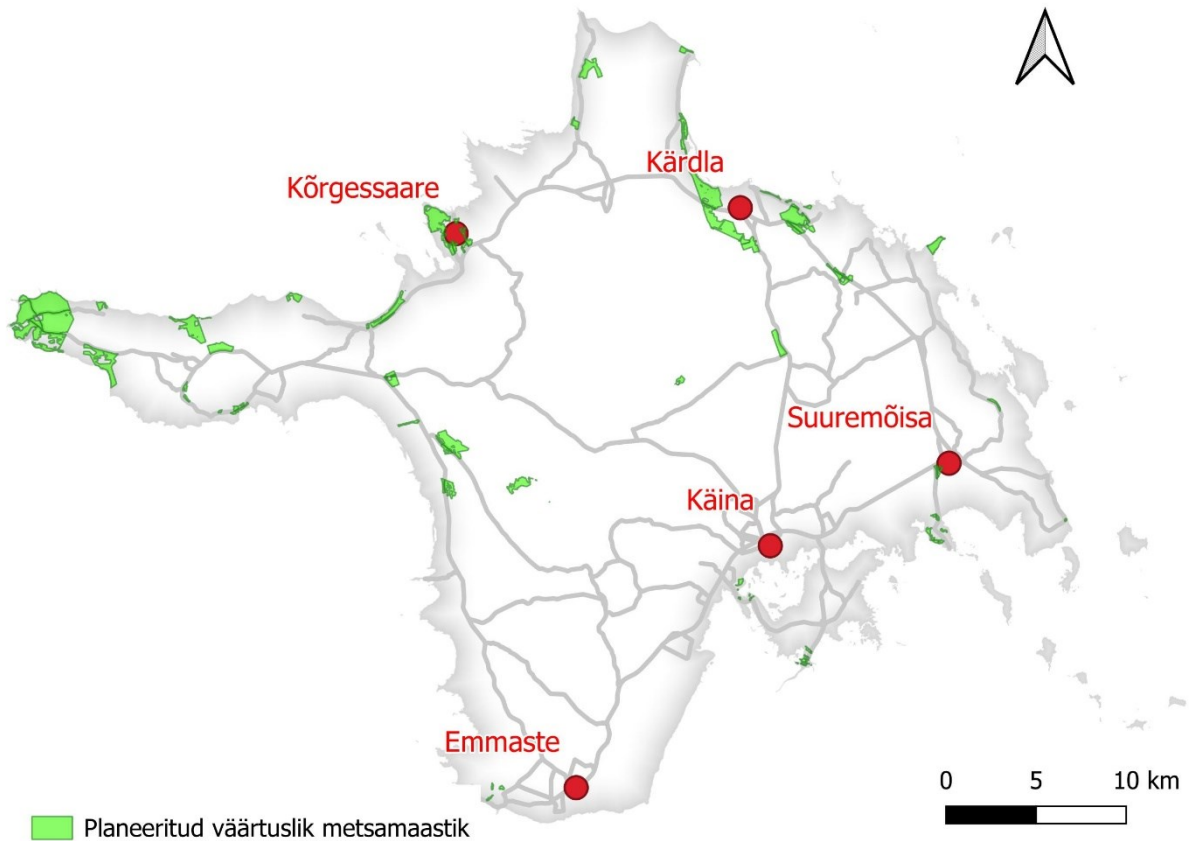
- kõrgema avaliku huviga puhkemajanduslikult olulised metsamassiivid;
- matkaradade, puhkekohtade ja kalmistute lähedusse jäävad metsa-alad;
- Üldplaneeringus määratud miljööväärtuslikel aladel paiknevad metsad, mis on osaks väärtuslikust miljöst.

Üldplaneeringuga määratavad tingimused väärtuslike metsamaastike alal metsa majandamisele :

- raieküpset metsa võib majandada raietega, millega lagedaks raiutava ala ulatused (häilud) ei ole suuremad kui 0,3 ha. Häilude asukoht ja nende kuju maastikus valida vastavalt puistu omadustele ja kasvukohatüübile püüdes vältida sirgeid piirjooni;
- lagedaks raiutud alad (häilud) ei tohi asetseda kõrvuti ning lagedaid häile ei tohi ühel tervikalal olla rohkem kui 25% uuendamiseks sobivatest puistutest;
- harvendusraied on lubatud eesmärgiga soodustada loodusliku uuenduse teket, tagades loomulikule järelkasvule piisava valguse ning toitainete kättesaadavuse;
- raiete perioodilisus on alal 15-30 aastat. Järgmise raievõtte aja otsustab metsakasvataja lähtuvalt looduses tekkinud situatsioonist;
- Keskkonnaamet teavitab kohalikku omavalitsust väärtuslikule metsamaastiku alale esitatud metsateatisest ja selle sisust (kui KOV ei ole 7 päeva jooksul esitanud oma seisukohta, siis loetakse, et täiendavat seisukohta ei ole);



- raietöid võib teostada vaid lindude pesitsemishooaja välisel ajal ehk 15.07-15.04, kaitstavates metsades vastavalt kaitse-eeskirjas toodule (tingimus ei kehti ümarmaterjali kokku- või väljaveole);
- laoplatsid tuleb korrastada ühe kuu jooksul peale materjali äravedu. Raidmed tuleb hajutada selliselt, et taimestik suudaks kasvuperioodil sellest läbi kasvada;
- raielankidele ja kokkuveoteedele ei tohi jääda sügavamaid roopaid kui 30 cm ehk raie teostamiseks tuleb eelistada kuiva perioodi või aega mil maapind on külmunud. Võimalusel hajutada kokkuveoteid selliselt, et koormust ühele asukohale vähendada;
- elurikkuse soodustamiseks tuleb säilitada väga vanu ja huvitava võrakujuga puid, osalt ka jalal kuivanud puid, kui need ei kujuta endast ohtu teedel liiklejatele;
- eelpool määratletud tingimused ei rakendu seaduslikul alusel toimuva raadamise korral (nt kaevandamisloa alusel);
- kõrvalekalded eelpool esitatud tingimustest on lubatud ainult metsaseaduse mõistes koostatud metsakaitseeksperimenti alusel.



Joonis 19. Planeeritud väärtuslikud metsamaastikud (piirid kantud üldplaneeringu põhijoonisele).

## 16 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

Maardlad on esitatud üldplaneeringu põhikaardil. Mäetööstusmaa juhtotstarve on määratud kehtivatele mäeeraldistele ning nende teenindusmaadele (vt pkt 4.2.12). Tugiinfona on üldplaneeringu kaardile märgitud taotletavad mäeeraldised, mis võivad muutuda mäetööstusmaaks, kui nende osas väljastatakse kaevandamisluba.

Kaevandamistegevuse korraldamisel, sh kaevandamise lõpetamise järgsel korrastamisel, tuleb arvestada järgivate nõuetega:

- rohevõrgustiku alal tuleb arvestada roheline võrgustiku eesmärke (vt ptk 12);
- Kaevandamistegevus peab olema keskkonnasõbralik, st kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh olulist negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule;
- Ehitusmaavarade kaevandamisel tuleb järgida müra, tolmu ja võimalike maavõngete tekitamisel keskkonnanorme, oluliselt ei tohi halveneda joogivee, õhu, ja ümbritseva pinnase kvaliteet.
- Uute maardlate kavandamisel tuleb igakordselt hoolega kaaluda kuidas kavandatav tegevus muudab piirkonnas elukeskkonda ja veerežiimi;
- vältida uute maardlate avamist enne kui piirkonnas olevate maardlate ressursid on ammendumas ja taastamistöödega alustatud;
- Uusi maardlaid mitte kavandada eluhoonetele lähemale kui 0,5 km ning kaevanduse ja elamute vahele tuleb säilitada või rajada vähemalt 100 m laiune kõrghaljastusega riba.

Maavara kaevandamine ja kaevandatud ala korrastamine peab toimuma võimalikult kiiresti peale kaevandamistegevuse lõppemist. Ala korrastamise tingimused määratakse korrastamisprojekti kaevandamisloa andmisel koostöös kohaliku omavalitsusega tuginedes maapõueseaduses sätestatule. Maapõue ja maavara kaitse põhimõtted on määratud maapõueseaduses. Ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga ehitiste ja rajatiste kavandamisel üldplaneeringus märgitudmaardlatega kattuvatele aladele, kui maavara selles konkreetses kohas pole ammendunud, tuleb kavandatavale tegevusele küsida Keskkonnaministeeriumilt või valdkonna eest vastutava ministri poolt volitatud asutuselt luba. Kaevandamise alustamine maardlates toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele olenemata sellest, kas tegu on üldplaneeringu koostamise ajal olemas olnud või tulevikus maardlana arvele võetavate maardlatega. Kuivõrd kaevandamislubade menetlused toimuvad olenemata planeeringulistest suunistest, siis maardlate ja mäetööstusega seonduvates otsustusprotsessides tuleb iga kord lähtuda ajakohasest registriinfost, mis on kättesaadav Maa-ameti kaarditeenuste kaudu. Ehituslik kultuuripärand

## 17 Kultuuripärand

### 17.1 Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised

Riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste kaitset reguleerib muinsuskaitseadus ning käesoleva üldplaneeringuga ei tehta riikliku kaitse osas ettepanekuid. Üldplaneeringus on esitatud informatsioonina kinnismälestised 2022. a seisuga. Kultuurimälestiste ja nende piiranguvööndite aktuaalne seis kajastub kultuurimälestiste registris ([register.muinas.ee](http://register.muinas.ee)) ja seda tuleb enne iga järgmist etappi (detailplaneeringu algatamine, projekterimistingimuste andmine, ehitusloa andmine jms) registrist üle kontrollida. Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurimaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekterimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada, et nende suhtes kehtib oluline avalik huvi. Kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine on ühiskonna ühine kohustus ning peab olema järjepidev. See säilitab piirkonna identiteeti ja eripära ning kindlustab praegustele ja tulevastele põlvedele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna. Üldplaneeringus arvestati teadaoleva kultuuripärandiga ulatuses, mis vastab üldplaneeringu täpsusastmele. Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb võimalike ehitus-, raie-, kaeve- ning haljastuse istutamistööde teostamisel täita muinsuskaitseaduse kohaseid nõudeid.



Ehitus- ja kaevetöödel kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiks tulekul tuleb tööd katkestada, jätta leid leiukohta ning teavitada sellest Muinsuskaitseametit. Projekteerimistingimuste andmisel ja projekti koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Kinnismälestise asukohas tööde teostamiseks peab taotlema Muinsuskaitseametilt kinnismälestisel tööde tegemise luba.

### 17.2 Arheoloogiatundlikud alad

Kuna arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei ole veel kaitse alla võetud, tuleb arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks. Muinsuskaitseameti poolt tehtud arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandatavates kohtades, kuid seni avastamata ja prognoosimata muistiseid võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlikke alasid. Seetõttu tuleb:

- KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus;
- prognoositud arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
  - algatatakse detailplaneeringut;
  - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m<sup>2</sup>.

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused.

### 17.3 Miljööväärtuslike alade määramine

Miljööväärtuslikud alad on oma olemuselt selgelt ja omanäoliselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmavad inimeste loodud ja kujundatud elamupiirkondi ja külakeskkondi. Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on planeerimise ja ehitamise käigus tagada ehitusajaloolise väärtusega põhi- ja abihoonete, planeeringu, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, meeolelu ja kultuurikeskkonna säilimine.

Väärtusliku üksikobjekti korrastamisel või miljööväärtuslikul alal ehitamisel ja rekonstrueerimisel tuleb plaanitav tegevus kooskõlastada kohaliku omavalitsuse vastava valdkonna spetsialistiga. Õigusaktidest tulenevaid energiatõhususe nõudeid ei rakendata üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikule alale või väärtusliku üksikobjektina määratletud hoonetele, kui on täidetud allpool esitatud nõuded.

Tingimused miljööväärtuslikul alal:

- Miljööväärtuslikul alal on lubatud muudatused miljööväärtust tagava hoone esialgselt projektlahendusest (juurdeehitused, katuseakende tegemine jne), kuid avalikust ruumist vaadeldavate fassaadide välisilme peab jääma algse arhitektuuriga tuntavalt sarnaseks, säilitades ja edasi kandes väärtustena esile tõstetud detaile. Uute ehitise osade lisandumisel tuleb need algse stiiliga kokku sobitada (sobitamiseks võib olla ka ajastute eristamine), kuid algupärane peab jääma domineerivaks.
- Tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsioonivad, liitumiskapid jms) ja reklaamid tuleb paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone terviklikku välisilmet. Tehnilised seadmed paigaldada soovitatavalt maapinnale.
- Soojustamisel tuleb tagada algsete proportsioonide ja dekoratiivelementide säilimine/taastamine. Miljööväärtuslikul alal ei pea uute ehitiste korral tingimata projekteerima ajaloolise ilmega lahendust, sobivuse korral on lubatud ka kaasaegsed

lahendused – näiteks kui esmakordselt ehitatakse alale välisvalgustus, siis see võib olla ka kaasaegses 21. sajandi võtmes, kuid see peab arhitektuuriselt/kujunduslikult kokku sobituma miljööväärtusliku alaga.

- Miljööväärtuslikule alale uute hoonete kavandamisel on projekti koosseisus vaja koostada piirkonda sobivuse analüüs, milles tuleb välja tuua kuidas planeeritav lahendus arvestab piirkonna loodus- ja kultuurimiljöoga. Uued hooned ei tohiks pindalalt oluliselt erineda lähipiirkonna tüüpiliste hoonete suuruselt. Miljööd loovate hoonete lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 40%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida pädevalt spetsialistilt ehitustehniline ekspertiis. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemis- ja ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolevaid ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja ülesmõõtmisjooniseid. Igasuguse hoone välisilmet mõjutava ehitustegevuse kavandamisel (sh akende ja uste väljavahetamisel), ka siis kui ei ole nõutav ehitusteatis või ehitusluba, tuleb koostöös vallavalitsusega arutada läbi, kuidas vana ja uue aja kihistused kokku sobitada. Vajadusel koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse käigus miljööväärtuslikul alal väärtuste säilimine. Uute hoonete kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist. Miljööväärtust tagava hoone ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidete tööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid.

Miljööväärtuslikul alal ja väärtusliku üksikobjekti ümbruses tuleb ehitustegevusega tagada ala terviklik algne välisilme, mille iseloomulikeks näitajateks on:

- krundi ja hoone suurus;
- ehitusjoon ja hoonete omavaheline paigutus ja paiknemine krundil;
- hoone iseloomulik arhitektuur, kõrgus, proportsioon ja mastaap;
- traditsioonilised viimistlusmaterjalid, avatäidete (aknad, ukсед) ja fassaadidetailide (sh vihmaveelahendus) kujundus;
- tänav ja hoovi katendimaterjal;
- haljastustava, piirded ja muud väikevormid (pingid, valgustid, graniitpostid, kuulutustulbad, veekivid jms);
- iseloomulik abihoone;
- miljööväärtuslike hoonete vaadeldavus (mõjutajateks on nii haljastus, kui lisanduvad hooned).

Üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikud alad on esitatud tabel 6-s.

Tabel 6. Planeeritud miljööväärtuslikud alad.

Nimi	Suunis
Emmaste miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ja tõsta esile mõisasüdamele omaseid arhitektuurseid jooni, piirdeid ja haljastust.
Hellamaa küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ning nende vaadeldavus teelt. Piirete osas eelistada roigasaedu.
Jausa küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ning selle algupärast välisilmet. Külateed ei tohiks muuta laiemaks. Uus hoonestus paigutada ridakülale omaselt. Uus arhitektuur ei tohiks muutuda domineerivaks.

Nimi	Suunis
Kaleste küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada küla keskkosas avatud vaateid hoonestusele. Ajalooliste hoonete puhul tuleks säilitada algset välisilmet. Mitte lubata võrkaedu.
Kassari, Esiküla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ning selle algupärast välisilmet. Säilitada ja taastada ajaloolised kiviaiad.
Kiduspe ja Tiharu küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ning nende vaadeldavust teelt.
Kõpu küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada eriajastusliste hoonete algupärast välisilmet ning nende vaadeldavust teelt. Teed mitte õgvendada. Eelistada traditsioonilisi piirdeid.
Kõrgessaare sadama tee miljööväärtuslik hoonestusala	Eraldi tööna tuleks välja töötada ühtsed renoveerimisvõtted ja lahendused, mida kõigi hoonete puhul ühte moodi järgida. Oluline on säilitada iseloomulikud arhitektuurid elemendid, värvilahendus ning avatäited.
Kärdlas, Oja tänava miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada/tagada ühtne arhitektuur, harmoneeruvad värvilahendused, paiknemine tänavajoone suhtes ja fassaadilahendused.
Kärdlas, Pika-Paju-Valli-Tiigi tänava miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada eriajastusliste hoonete algupärast välisilmet ning nende vaadeldavust tänavatelt.
Kärdlas, Rookopli korterelamute miljööväärtuslik hoonestusala	Eraldi tööna tuleks välja töötada ühtsed renoveerimisvõtted ja lahendused, mida kõigi hoonete puhul ühte moodi järgida. Oluline on tagada ühtne välisilme ja vorm.
Kärdlas, Rookopli-Rootsi-Kraavi-Kalda-Uue-Mere tänava miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada eriajastusliste hoonete algupärast välisilmet ning nende vaadeldavust tänavatelt.
Kärdlas, Ümarmäe tänava miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada/tagada ühtne arhitektuur, harmoneeruvad värvilahendused, paiknemine tänavajoone suhtes ja fassaadilahendused.
Külaküla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ja mahte. Küla läbivat teed ei tohiks laiendada.
Lepiku küla miljööväärtuslik hoonestusala	Uute majapidamiste kavandamisel säilitada väljakujunenud hoonestustihedus ja ridaküla struktuur. Ajaloolisteid hooneid säilitada võimalikult algupärases. Eelistada traditsioonilisi roigas ja kiviaedu.
Moka küla miljööväärtuslik hoonestusala	Ajaloolise hoonestuse osas säilitada algupärast välisilmet. Uue hoonestuse kavandamisel järgida olemasolevat ridaküla struktuuri. Hoone maht ja vorm peab vastama ümbritsevale hoonestusele. Säilitada kiviaedaid.
Nõmme küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ning selle algupärast välisilmet. Uus arhitektuur ei tohiks muutuda domineerivaks.
Salinõmme küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada keskkosas avatust, kus keskel asuvad põllud ja heinamaad ning servades majapidamised. Olemasolevates hoonegruppides säilitada traditsioonilist hoonestusstiili. Uute majapidamiste kavandamisel on lubatud piirkonda sulanduvad moodsad lahendused
Tohvi - Hindu - Sõru miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajalooliste hoonete algset välisilmet (rehelamud, kaptenite majad) ning tagada võimalusel nende vaadeldavust läbivatelt teedelt.

Nimi	Suunis
Vahtrepa küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ja mahte. Uue hoonestuse kavandamisel järgida olemasolevat ridaküla struktuuri. Küla läbivat teed ei tohiks laiendada.
Ülendi küla miljööväärtuslik hoonestusala	Oluline on säilitada kitsast külalähte, kiviaedu ja senini suhteliselt rikkumatat taluhoonete välisilmet.

Hiiumaa valla väärtuslikud üksikobjektid on toodud ptk 17.4.

Väärtuste selgemaks esiletoomiseks ning konkreetsemate juhiste määramiseks nende rekonstrueerimisel on omavalitsusel plaanis koostada täpsustav uuring või teemaplaneering, mis analüüsib väärtusi objektide või sarnaste piirkondade kaupa ning esitab analüüsile tuginevad ettepanekud ja tingimused olemasolevate väärtuste säilimiseks.

#### 17.4 Kohaliku tähtsusega väärtuslike üksikobjektide määramine

Kohaliku tähtsusega väärtuslikud üksikobjektid on toodud tabel 7-s ning nende puhul tuleb järgida miljööväärtuslike alade peatükis 17.3 kirjeldatud põhimõtteid. Hinnangu, kas hoonel on piisavalt miljööväärtusele iseloomulikke tunnuseid, annab valla vastav eriteadmistega spetsialist. Riikliku kaitse all mitte olevate väärtuslike üksikobjektide nimekirja kuuluvate hoonete ja rajatiste lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga, eesmärgiga anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamist. Samuti tuleb kaasata amet juba mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti lammutamise ja ümberehitamise protsessi. Hooned hoida võimalusel kasutuses. Kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve.

Tabel 7. Planeeritud kohaliku tähtsusega üksikobjektid.

Nr kaardil	Objekti nimi	Seisukord	Aadress	Asustusüksus
1	Tuulik-veepump	Halb, eraomand	Mõisalauda	Emmaste küla
2	Hiiessaare päevamärk	hea, riigiomand	Hiiessaare tule torn 625	Hiiessaare küla
3	Aadma mõisa ait Aadma külas	hea, eraomand	Ankru	Aadma küla
4	Mäeltse palvela	hea, eraomand	Mäeltse palvela	Allika küla
5	Taluõu	hea, eramaa	Põlluääre	Allika küla
6	Taluõu	hea, eraomand	Palu-Juhani	Allika küla
7	Haldreka majakas	hea, riigiomand	Haldreka päevamärk 690	Haldreka küla
8	Sõru liitsihi tulepaagid	Hea, riigi omand	Sõru tulepaak 702	Hindu küla
9	Sõru liitsihi tulepaagid	hea, riigi omand	Sõru tulepaak 701	Hindu küla
10	Ühtri palvemaja	hea, eraomand	Palvela	Ühtri küla
12	Taluõu	hea, eraomand	Kubjaõue	Kiduspe küla
13	Taluõu	hea, eramaa	Väike-Paavle	Kuri küla
14	Taluõu	hea, eraomand	Peedu	Lõbembe küla
15	Elamu	rahuldav, eraomand	Aia tn 20	Kärdla linn

Nr kaardil	Objekti nimi	Seisukord	Address	Asustusüksus
16	Elamu	rahuldav, eraomand	Rookopli tn 4	Kärdla linn
17	Elamu	rahuldav, eraomand	Tiigi tn 32	Kärdla linn
18	EELK kogudusemaja	hea, eraomand	Pikk tn 26	Kärdla linn
19	Elamu	hea, eraomand	Vabaduse tn 35	Kärdla linn
20	Elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 33	Kärdla linn
21	Elamu	hea, eraomand	Metsa tn 22	Kärdla linn
22	Elamu	hea, eraomand	Kalda tn 7	Kärdla linn
23	Elamu	hea, eraomand	Aia tn 11	Kärdla linn
24	Elamu	rahuldav, eraomand	Linnumäe tn 2	Kärdla linn
25	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 6	Kärdla linn
26	Elamu	hea, eraomand	Paju tn 4	Kärdla linn
27	Elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 30	Kärdla linn
29	Elamu	hea, eraomand	Paju tn 6	Kärdla linn
30	Elamu	hea, eraomand	Valli tn 12	Kärdla linn
31	Elamu	hea, eraomand	Valli tn 4	Kärdla linn
32	Kärdla nelipühi palvemaja	hea, eraomand	Käina mnt 13	Kärdla linn
33	Elamu	hea, eraomand	Allika tn 1	Kärdla linn
34	Elamu	rahuldav, eraomand	Uus tn 10	Kärdla linn
35	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 21	Kärdla linn
36	Kaksikelamu	hea, eraomand	Pikk tn 28a	Kärdla linn
37	Elamu	hea, eraomand	Kraavi tn 7	Kärdla linn
38	Elamu	rahuldav, eraomand	Rookopli tn 10	Kärdla linn
39	Elamu	rahuldav, eraomand	Rookopli tn 1	Kärdla linn
40	Elamu	hea, eraomand	Rookopli tn 2	Kärdla linn
41	Elamu	rahuldav, eraomand	Väike-Aia tn 2	Kärdla linn
42	Bussijaam, büroohoone	hea, eraomand	Sadama tn 13 // Bussijaama	Kärdla linn
43	Elamu	hea, eraomand	Uus tn 14	Kärdla linn
44	Elamu	hea, eraomand	Metsa tn 44	Kärdla linn
45	Elamu	rahuldav, eraomand	Vabaduse tn 40	Kärdla linn
46	Elamu	hea, eraomand	Vabaduse tn 42	Kärdla linn
47	Kauplus, elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 5	Kärdla linn
48	Elamu	hea, eraomand	Uus tn 18	Kärdla linn
49	Elamu	hea, eraomand	Allika tn 26	Kärdla linn
50	Elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 28	Kärdla linn
51	Apteek-päevakeskus-teenindushoone	hea, eraomand	Põllu tn 1	Kärdla linn
52	Endine lastesõim	hea, eraomand	Uus tn 22	Kärdla linn
53	Elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 22	Kärdla linn
55	Elamu	hea, eraomand	Mere tn 4	Kärdla linn
56	Elamu	hea, valla omand	Vabaduse tn 47	Kärdla linn
57	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 58	Kärdla linn
58	Elamu	rahuldav, eraomand	Pikk tn 8	Kärdla linn

Nr kaardil	Objekti nimi	Seisukord	Aadress	Asustusüksus
59	Elamu	Rahuldav, eraomand	Tiigi tn 34	Kärdla linn
60	Korterelamu	rahuldav, eraomand	Uus tn 24	Kärdla linn
61	Elamu	halb, eraomand	Metsa tn 30	Kärdla linn
62	Elamu	rahuldav, eraomand	Vabaduse tn 41	Kärdla linn
63	Endine saun-võõrastemaja	halb, eraomand	Vabaduse tn 13	Kärdla linn
64	Haigla	hea, riigomand	Rahu tn 2	Kärdla linn
65	Elamu (endine polikliinik)	rahuldav, eraomand	Uus tn 12	Kärdla linn
66	Elamu	rahuldav, eraomand	Pikk tn 3	Kärdla linn
67	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 12	Kärdla linn
68	Elamu	halb, eraomand	Kalamaja tn 3	Kärdla linn
69	Elamu	hea, eraomand	Tiigi põik 2	Kärdla linn
70	Elamu	hea, eraomand	Kalda tn 9	Kärdla linn
71	Elamu	hea, eraomand	Aia tn 18	Kärdla linn
72	Elamu	rahuldav, eraomand	Aia tn 10	Kärdla linn
73	Elamu	halb, eraomand	Aia tn 5	Kärdla linn
74	Taluõu	hea, eraomand	Nigula	Lõpe küla
75	Taluõu	hea, eraomand	Niidi	Lõpe küla
76	Taluõu	hea, eraomand	Haeste	Lõpe küla
77	Malvaste koolihoone	halb, eraomand	Majade	Malvaste küla
78	Männamaa küla tuulegeneraatori hoone	rahuldav, eraomand	Matseni	Männamaa küla
79	Männamaa keskusehoone	halb, eraomand	Klubi	Männamaa küla
80	Taluõu	hea, eraomand	Kärneri	Nasva küla
81	Emmaste-Nurste baptisti palvemaja	hea, eraomand	Palvemaja	Nurste küla
82	Taluõu	hea, eraomand	Põllumaa	Nõmme küla
83	Taluõu	rahuldav, eraomand	Kadaka	Nõmme küla
84	Taluõu	hea, eraomand	Kopli	Nõmme küla
85	Palade priikoguduse palvemaja	hea, eraomand	Palvela	Palade küla
86	Taluõu	rahuldav, eraomand	Hindre	Paluküla
87	Taluõu	hea, eraomand	Väike-Küti	Paluküla
88	Taluõu	hea, eraomand	Varigo	Paluküla
89	Taluõu	hea, eraomand	Jürna	Paluküla
90	Taluõu	hea, eraomand	Sooba	Paluküla
91	Elamu	hea, eraomand	Jaagu	Paluküla
92	Hagaste baptisti palvemaja	hea, eraomand	Hagaste palvela	Puliste küla
93	Kõrgessaare õigeusu kihelkonnakool	halb, eraomand	Puski kirik	Puski küla
94	Taluõu	hea, eraomand	Lepaniidi	Ristivälja küla
95	Taluõu	hea, eraomand	Õunapuu	Ristivälja küla
96	Taluõu	rahuldav, eraomand	Vana-Tooma	Hausma küla
97	Taluõu	hea, eraomand	Kreisi	Hellamaa küla
98	Taluõu	hea, eraomand	Adu	Sakla küla
99	Taluõu	rahuldav, eraomand	Päheli	Sakla küla
100	Elamu	hea, eraomand	Hiiu mnt 31	Selja küla
101	Taluõu	hea, eraomand	Matse	Selja küla
102	Taluõu	hea, eraomand	Laasi	Selja küla

Nr kaardil	Objekti nimi	Seisukord	Aadress	Asustusüksus
103	Hilleste baptisti palvemaja	hea, eraomand	Piiko	Hilleste küla
104	Jausa priikoguduse palvemaja	rahuldav, eraomand	Palvela	Jausa küla
105	Nuudi talu rehielamu Kaigutsi külas	hea, eraomand	Nuudi	Kaigutsi küla
106	Peetri talu rehielamu Kaigutsi külas	hea, eraomand	Peetri	Kaigutsi küla
107	Taluõu	hea, eraomand	Matsu	Sääre küla
108	Pühalepa vennastekoguduse palvemaja	hea, eraomand	Palvela	Pühalepa küla
109	Taluõu	hea, eraomand	Vähe	Kolga küla
110	Taluõu	hea, eraomand	Raba	Kolga küla
111	Taluõu	rahuldav, eraomand	Simmo	Kukka küla
112	Elamu	hea, eraomand	Hiiu mnt 24	Käina alevik
113	Hoone Hiiu mnt 13	hea, eraomand	Hiiu mnt 13	Käina alevik
114	Elamu	rahuldav, eraomand	Tobiase tn 2	Käina alevik
115	Sõpruse kolhoosi keskus	hea, eramaa	Lõokese tn 14	Käina alevik
116	Käina vana apteek Papli 4	halb, eraomand	Papli tn 4	Käina alevik
117	Rehielamu Käinas Hiiu mnt 19	väga hea, eraomand	Hiiu mnt 19	Käina alevik
118	Käina teemeistri maja	hea, eraomand	Hiiu mnt 1a	Käina alevik
119	Endine Käina EPT keskus ja tootmishoone	hea/rahuldav, valla omand	Mäe tn 2	Käina alevik
120	Elamu	hea, eraomand	Hiiu mnt 20	Käina alevik
121	Külama priikoguduse palvemaja	hea, eraomand	Palvela	Külama küla
122	Elamu, algupärane	hea, eraomand	Uuetoa	Lepiku küla
123	Luguse priikoguduse palvemaja	hea, eraomand	Palvela	Luguse küla
124	Kapten Saarna maja Luguse külas	hea, eraomand	Tohvri	Luguse küla
125	Luguse jõe vana sild	rahuldav, eraomand	Veski	Luguse küla
126	Elamu	hea, eraomand	Peetri-Mihkli	Moka küla
127	Väärtuslik hoone, heas korras	hea, eraomand	Pootsmani	Moka küla
128	Kõrtsihoone	hea, eraomand	Soolalao	Heltermaa küla
129	Kõrgessaare kalatehas	rahuldav, eraomand	Kalatehase	Kõrgessaare alevik
130	Saarnaki talukompleks	rahuldav, eraomand	Mäeotsa/Rehe/Saarnaki välibaas	Salinõmme küla

### 17.5 Looduslikud pühapaigad

Looduslikud pühapaigad on olulise inimõjuta rahvapärismärgid ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud paigad või esemed. Need on olulised rahvapäriskultuuri ning kohaliku identiteedi kandjad. Tegemist on eriilmeliste objektidega, milleks võivad olla metsad, puuderühmad, üksikud puud, kivid, allikad, jõed, ojad, koopad või erinevad maastikuvormid nagu künkad, orud või lohud. Ajaloolise loodusliku pühapaiga peamiseks tunnuseks on suulise rahvapärismärgi olemasolu, mis kõneleb pühakspidamisest, ohvrite toomisest, palvetamisest ja ravitsemisest. Üldplaneeringu koostamisel hinnati olemasolevaid pühapaiku kirjeldavaid andmestikke ja kohalik kaitse määrati objektidele, mis on säilinud ning millel puudub riiklik kaitse. Üldplaneeringuga määratud kohaliku tähtsusega pühapaigad on esitatud tabel 8-s.



Tabel 8 Kohaliku tähtsusega pühapaigad.

Nr põhijoonisel	Nimetus	Küla
1	Loitsukivi	Heiste küla
2	Vanapagana jälgedega kivi	Reheselja küla
3	Kivi, kus ei lastud magada	Leisu küla
4	Trepikivi	Reheselja küla
5	Leevälja ohvrikivi	Lõpe küla
6	Palade Silmaallikas	Partsi küla

## 18 Riigikaitse ehitiste ja riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Kaitseministri määrus näeb ette, et riigikaitse ehitise piiranguvööndi ulatus määratakse võimaluse korral planeeringus. Üldplaneeringuga määratakse riigikaitse ehitisena kavandamisel olev Kapasto lasketiir ja selle piiranguvöönd 2000 m (Lasketiiru katastriüksuse piirist), mis on esitatud põhikaardil. Üldplaneeringus on märgitud Hiiu maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneeringuga planeeritud laskeharjutuste ala merel ning Hiiu maakonnaplaneeringuga kavandatud laskekoht Ülendi külas. Edasiste ruumiotsuste tegemisel arvestada, et atmosfääriõhu kaitse seaduse alusel ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitse tegevusega tekitatud müra. Seetõttu ei kehti keskkonnaministri poolt vastu võetud määruses välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid sätestatud müra normtasemed riigikaitse tegevusega tekitatud mürale.

Müratundlike objektide kavandamisel lasketiiru lähedusse tuleb objekti kavandajal rakendada müra leevendavaid meetmeid.

Riigikaitse ehitistel maa-aladel ja kaitsevööndites tuleb järgida õigusaktidega sätestatud ohutusnõudeid ning alade kasutaja kohustub teavitama kavandatavast tegevusest lähialade elanikke ja maa-alade kasutajaid, et tagada ohutus ja elanike informeeritus võimalikust lühiajalise müra tekkest.

Metsaseaduse alusel võivad Kaitseväge ja Kaitseliit kasutada riigimetsa riigikaitse väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb vastava piirkonna elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitse tegevusest tulenevate keskkonnanäringutega ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

## 19 Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Üldplaneeringuga on määratud virgestuse maa-alaks elukeskkonna kvaliteedi tõstmise eesmärgil oluliseks peetud mänguväljakute ja külaplatside maad. Puhke- ja virgestusalad on kaardil esitatud virgestuse maa-ala juhtotstarbega ning määratletud ptk 4.2.13. Üldplaneeringu põhijoonisel on kajastatud olemasolevad puhkekohad ning järgnevad matka- või terviserajad:

- Hiiumaa matkatee;
- Kaleste õpperada;
- Hirmuste õpperada;
- Rebastemäe õpperada;
- Orjaku õpperada;
- Neljateeristi õpperada;
- Palli õpperada;
- Leemeti matkarada;



- Kärkla matkarada;
- Vanajõe oru õpperada;
- Ristna õpperada;
- Leemeti matkarada;
- Tihu õpperada;
- Paluküla terviserada;
- Soera talu metsanduslik õpperada.

Alale ehitamisel või selle korrastamisel tuleb lahendada:

- parkimine (sh ka jalgrataste, tasakaaluliikurite jms vajalik);
- teabetahvlite ja viitade süsteem;
- tualeti kasutamise võimalikkus;
- jäätmekäitlus.

Üldplaneering näeb ette Hiiumaa Heltermaa-Ristna-Sarve matkatee ühendamise lõigus Suuremõisa-Määvli. Arendatav lõik seob ühtlasi tervikuks ka kergliiklusteede võrgustiku suunal Suuremõisa – Nõmba.

Matka- ja terviserajad läbivad ka kaitsealasid, ületades õrnu maastikke. Seetõttu võib matkateedel olla lõike, mis on läbitavad vaid jalgsi.

## 20 Müra normtasemete kategooriate määramine

Üldplaneeringuga määratakse mürakategooriad vastavalt maakasutuse juhtotstarbele tabel 1-s. Täpsed müra normtasemed (piir- ja sihtväärtused) on määratud õigusaktis<sup>20</sup>.

Müra tekitava ehitise ehitamisel tuleb tagada mõjutatava ala ulatuses üldplaneeringuga määratud või olemasolevate ehitiste kasutusele vastav mürakategooria. Ehitades uut ehitist, millele on määratud mürakategooria, tuleb tagada müra normtasemed arvestades piirkonnas väljakujunenud mürataset. Vajadusel peab ehitist kavandav isik võtma kasutusele leevendavad meetmed. Olemasolevate hoonete puhul lähtutakse eespool viidatud määruses toodud normtasemetest ja lähtuvalt probleemi olemusest leitakse asjakohane lahendus.

Kuna üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbed, mis võivad kattuda olemasoleva maakasutusega, kuid võib ka määrata perspektiivset maakasutust, mis antud piirkonnas on soositud, siis reaalsete mürakaebuste korral tuleb müra normatiivide määratlemisel lisaks üldplaneeringule arvestada ka selle ajahetke tegeliku maakasutusega ning kehtiva õigusruumiga.

## 21 Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Planeerimisseaduse § 75 lg 1 punkt 28 sätestab maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramise. Maaparandussüsteemidel kehtivad õigusaktides sätestatud nõuded ning üldplaneeringuga täiendavaid nõudeid ega uusi maaparandussüsteemide alasid ei määrata. Olemasolevate maaparandussüsteemide paiknemine on põhijoonisel kajastatud tugiinfona.

<sup>20</sup> Planeeringu koostamise ajal: Keskkonnaministri määrus *Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*.



## 22 Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine

Üldplaneeringuga määratakse tulevikuvisionina objektide üldised asukohad, olgu selleks kohalik tee, kergliiklustee, tehnilise taristu objekt, juurdepääs kallasrajale jms. Üldise asukoha määramisel ei ole tegu planeeritud objekti täpse asukoha ega selle ruumilise lahendusega. Samuti ei ole üldplaneeringu koostamine menetlustoiming, mida saaks lugeda nende objektide otseseks kavandamiseks. Üldplaneeringuga määratakse üldine suundumus ja märgitakse ruumi otsuste vajadus, mille poole tuleb planeerimise järgmiste etappide ja omandiga seotud kokkulepete abil liikuda. Maaomand on pidevalt muutuv ning mõne üldplaneeringus määratud objekti elluviimine võib aset leida aastakümne pärast (sõltudes näiteks omavalitsuse eelarvest) – seega omandisuhete muutumise täpse vajaduse märkimist ei peeta üldplaneeringu koostamisel asjakohaseks. Üldplaneeringus kujundatud tulevikuvision on parim teadmine ja tervikpildi loomine, kuid detailides siiski üldistav ja suundi seadev. Sellest tulenevalt ei ole üldplaneering piisavaks aluseks kohesele maasuhete ringivaatamisele.

Kõik maasuhteid puudutav lahendatakse üldplaneeringu elluviimise perioodil lähtuvalt iga objekti täpsustatud lahendusest ning rajamise eelsest omandiõiguste situatsioonist. Täpsustatud lahendusena võib käsitleda projekteerimistingimusi, ehitusprojekti või selle eskiisi, detailplaneeringut, eriplaneeringut või muud ruumilist kontseptsiooni, mis on kohaliku omavalitsuse või muu pädeva asutuse jaoks piisav objekti täpse ruumilise olemuse edasi andmiseks.

Juhul, kui üldplaneeringus üldiselt planeeritud objekti elluviimisele asumisel selgub ülekaalukast avalikust huvist lähtuv vajadus piirata eraomandi õigusi või asuda täpselt selgunud ulatuses eraomandi võõrandamisele (sh omaniku tahte vastaselt) tuleb läbi viia vastav haldusmenetlus, mis vastab kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele. Üldplaneeringuga ei määrata konkreetselt ühtegi objekti, mille osas on vaja läbi viia avalikes huvides omandamine või sundvalduse seadmine.

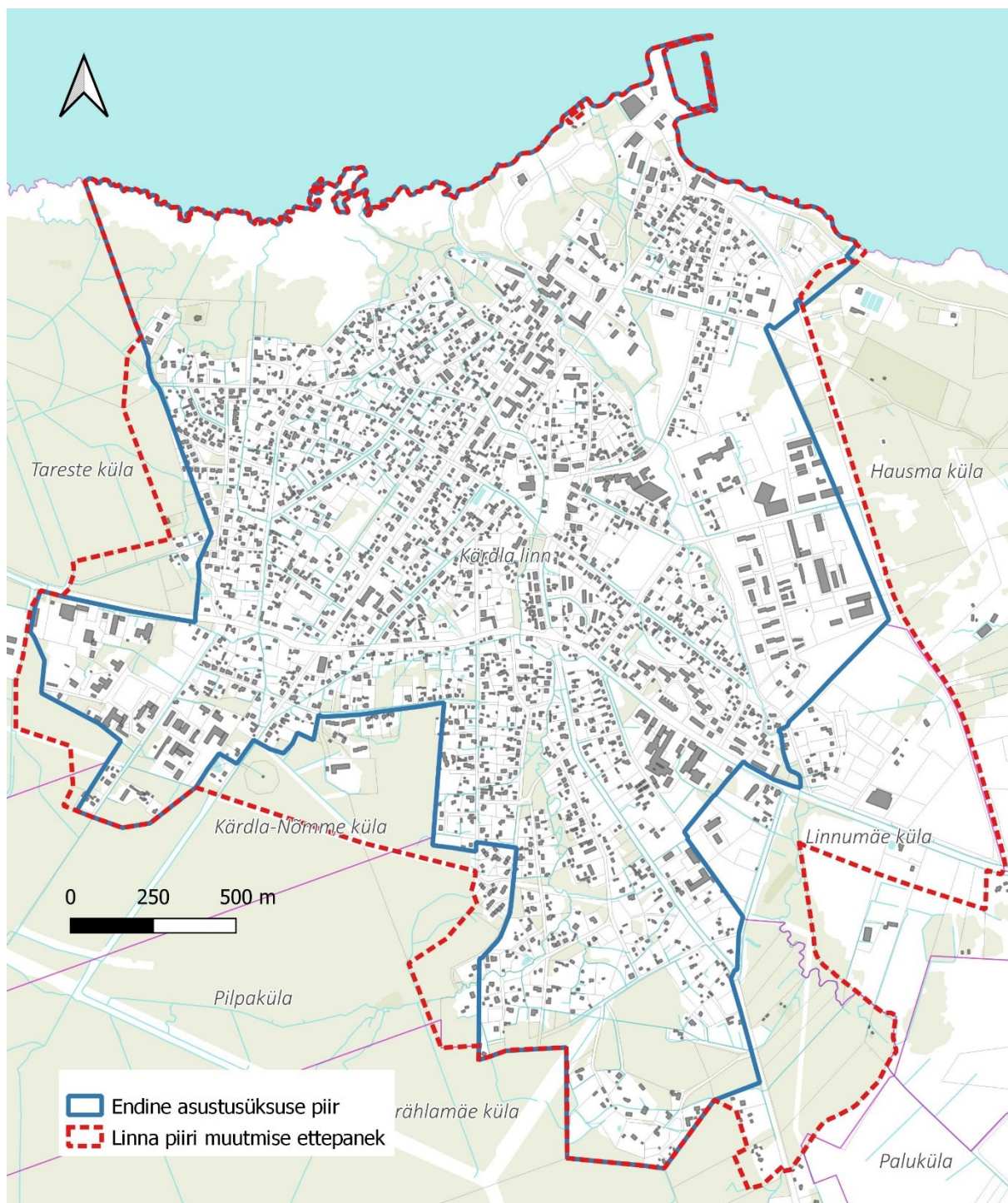
## 23 Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanekud

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kärkla linna ja Kõrgessaare aleviku asustusüksuste piire, viies alevike piirid ptk 3 määratud tiheasustusega ala piirini.

Kärkla linnapiiri laiendamisel (vt joonis 20) lisatakse linna koosseisu piirkonnad, mis praegu või perspektiivselt moodustavad linnaga ühtse terviku ja milles esinevad linnalise ala tunnused. Üldplaneeringu koostamise ajal on selge arendussurve täiendavate elamukruntide loomise järele ning seetõttu on vaja laiendada ka Kärkla linnalise asustuse piiri. Mitmel pool on linna koosseisu arvatavatel aladel kehtestatud detailplaneeringud, mis näevad ette elamuarendusi ja tihedama asustuse struktuuri.

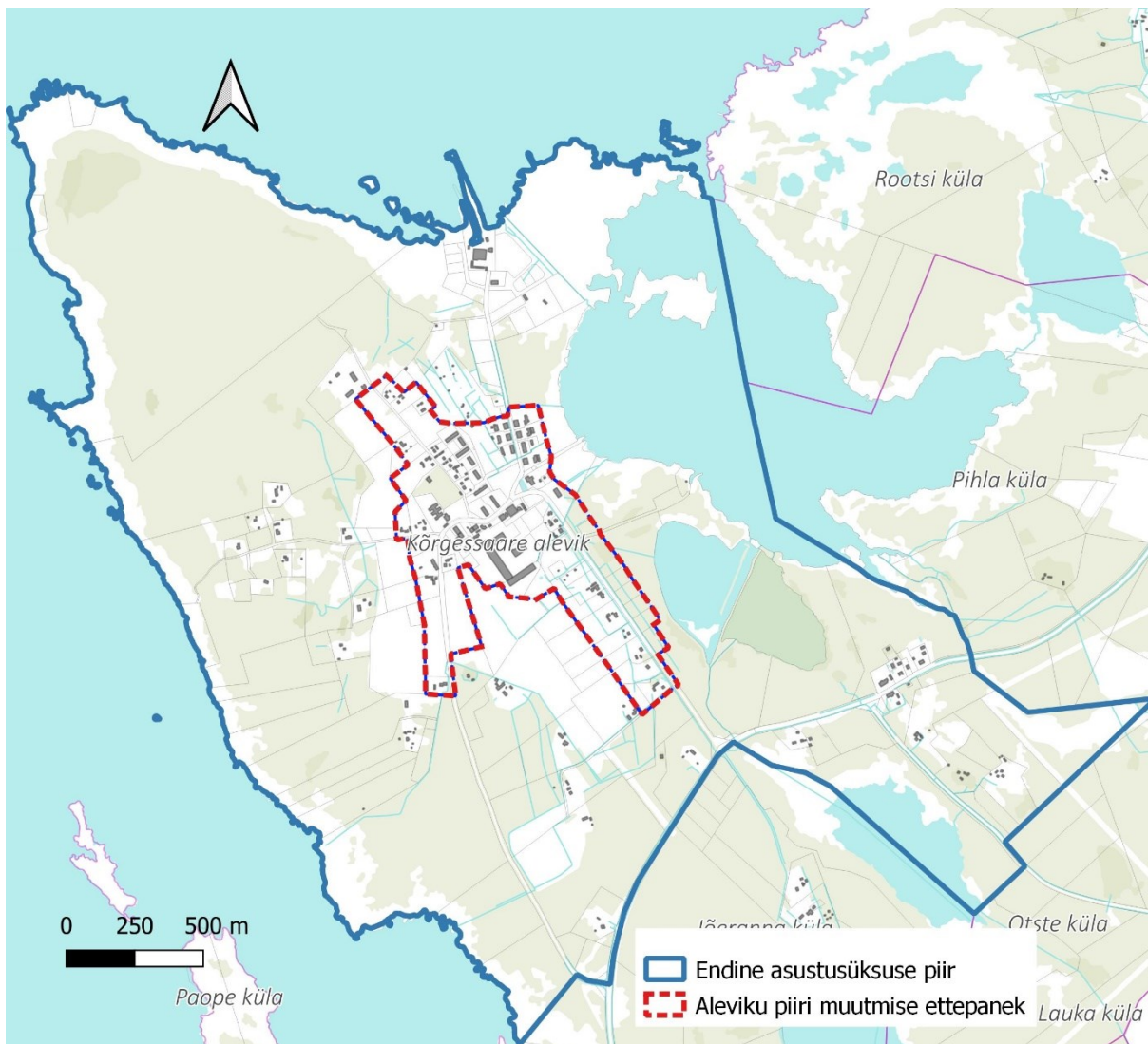
Kõrgessaare alevik tänastes piirides (vt joonis 21) hõlmab suuri looduslikke metsa- ja rannaalasid, kus tihedama asustuse kujunemine pole piirangutest tulenevalt võimalik. Samuti puudub piirkonnas tihedama asustuse kujunemiseks arendussurve. Asustusüksuse piiride muutmisel ja ka külaks arvamisel on üheks kaalutluseks vähendada seadusest tulenevat detailplaneeringu koostamise kohustust ilmselgelt hajaasustuse tunnustele vastavatel aladel. Kõrgessaare alevikust välja arvatavad alad arvatakse Jõeranna ja Pihla külade koosseisu.

Asustusüksuste vahelise piiri muutmine on üldplaneeringust eraldiseisev protsess ja tuleb läbi viia vastavalt Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusele ning asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alustele ja korrale.



Joonis 20. Kärdla linna piiri muutmise ettepanek.





Joonis 21. Kõrgessaare aleviku piiri muutmise ettepanek.

## 24 Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneeringu kasutus- ja ehituspõhimõtete hea rakendamise eelduseks on eriteadmistega spetsialistide (nt arhitekt, planeerija, maastikuarhitekt, ökoloog) kaasamine. Olulise tähtsusega on ehitussooviga kodanike nõustamine ning üldplaneeringu abil nende teadlikkuse tõstmine ümbritsevatest väärtustest ja piirangutest.

Üldplaneeringu elluviimine avaliku ruumi osas toimub kooskõlas Hiiumaa valla arengustrateegiaga. Objektide rahastus arvestatakse eelkõige avalikest vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi erinevatest Eesti ja Euroopa fondidest ning eraarendajatelt. Elamu-, tootmis- ja ärialade arendamine toimub üldjuhul eraarendaja soovil ja rahastamisel. Üldplaneeringu elluviimine sõltub suuresti majanduse ja ettevõtlussektori käekäigust. Mida parem on majanduskeskkond, seda suuremad on ka avalikud vahendid, mida avaliku ruumi ja teenuste parendamiseks kasutada saab. Järjest rohkem tegevusi teostub kogukonna ja mittetulundusühingute kaasabil, mistõttu on oluline läbi üldplaneeringu võimestada kohalikke aktiivseid inimesi tegema väiksemaid kogukonnaprojekte, kasutades toetuseks kaasava eelarve mudeleid või eraannetusi.

Lähtudes majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalikud esmalt järgmised tegevused:

- kohalike teede määramine ning nendega seotud maasuhete järkjärguline lahendamine;
- külastustaristu, sealhulgas sadamate arendamine;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu parendamine ja laiendamine;
- puhkealade ja liikumisradade võrgustiku parendamine;
- hoonetevahelise avaliku ruumi kaasajastamine;
- tulekustutusvee võtmiseks määratud veevõtukohtade korrastamine ja uute väljaehitamine;
- piisavas mahus järelevalve tagamine üldplaneeringuga sätestatud tingimuste täitmise üle.

Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist kehtinud tingimuste kohaselt võib viia lõpuni:

- maa menetlustoimingud, kui maakorraldustegevus on alanud enne üldplaneeringu kehtestamist;
- detailplaneeringu koostamise, kui detailplaneering on algatatud enne üldplaneeringu kehtestamist;
- ehitise projekteerimise, kui projekteerimistingimused on väljastatud enne üldplaneeringu kehtestamist;
- ehitise ehitamise, kui ehitusteatis on esitatud või ehitusluba on väljastatud enne üldplaneeringu kehtestamist.

Üldplaneeringu jõustumise järgselt algatatud maakorraldus-, planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustoimingud peavad vastama üldplaneeringus esitatud tingimustele. Üldplaneering kehtib tervikuna, st, et täidetud peavad olema kõik esitatud tingimused samaaegselt.

Enne üldplaneeringu jõustumist algatatud detailplaneeringute koostamine tuleb lõpule viia vastavalt jõustunud üldplaneeringu tingimustele.

Enne üldplaneeringu jõustumist kehtestatud detailplaneeringu ja üldplaneeringu vastuolu korral lähtutakse kehtivast detailplaneeringust.

Enne üldplaneeringu jõustumist väljastatud projekteerimistingimuste või teatise- või loamenetluse vastuolu korral tuleb lähtuda kehtivatest projekteerimistingimusest, teatisest ja/või loast.

Väljaspoole kinnistut ulatuvate mõjutuste (nt kuja, sanitaarkaitseala, müra jne) korral tuleb tagada, et teistele kinnistutele ulatuv mõju võimaldaks nendel aladel nii olemasoleva kasutuse jätkumise kui üldplaneeringuga planeeritud maakasutuse või ehitise liigi kohase ehitise rajamist. Kui kõrvuti asuvatel maaüksustel on ehitise kasutusotstarbest või maakasutuse juhtotstarbest tingituna määratud erinevad võimalikud häiringute piirväärtused (nt tootmismaa ja elamumaa), siis tuleb maaüksuste piiril tagada madalama piirväärtuse kohane väärtus (nt tootmismaa ja elamumaa piiril tuleb tagada elamumaale kohane müratase, vajadusel kasutada leevendusmeetmeid). Aladel, kuhu on antud kaevandamise keskkonnaluba, on loaga kooskõlas olevad negatiivsete välismõjudega tegevused lubatud.

Lisaks üldplaneeringuga seatud tingimustele tuleb üldplaneeringu elluviimisel järgida seadustest ja õigusaktidest tulenevaid kitsendusi (nt looduskaitse objektid ja neist tulenevad kitsendused, muinsuskaitse objektid ja neist tulenevad kitsendused, maapõue ja maavara kaitse tagamine, ehitiste eri-nõuded, kujad, kaitsevööndid jms).

Üldplaneeringu elluviimisel tuleb tagada kohalike teede toimivus vastavate kokkulepete sõlmimisega. Üldplaneeringu elluviimisel otsuste ja nende aluseks olevate kaalutluste tegemisel lähtub omavalitsus avalikust huvist, erahuvist ja ruumilisest situatsioonist. Juhul, kui üldplaneeringu elluviimisel ilmneb, et kohalikuks teeks määratud erakinnistu omanik(ud) ei nõustu ühelgi tingimusel teed kõigile kasutamiseks lubama ning tee kasutamise osas on kaalukas avalik huvi, tuleb läbi viia avalikes huvides omandamise, sh sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise menetlus.

## 25 Maakonnaplaneeringu täpsustamine

Maakonnaplaneeringu täpsustamisel üldplaneeringuga viiakse maakonnaplaneeringu üldpõhimõtted kohaliku omavalitsuse vajadusi arvestades kohalikule tasandile. Täpsustamisel arvestatakse kohaliku omavalitsuse ruumilisi vajadusi ja planeeringu eesmärki. Maakonnaplaneeringu täpsustamisena käsitletakse planeeringute liigilisest hierarhiast ja erinevast täpsustamistest tulenevat vajadust täpsustada ja täiendada andmeid. Täpsustamise käigus ei muutu maakonnaplaneeringu põhilahendus ning seetõttu ei kanta üldplaneeringus tehtud täpsustusi maakonnaplaneeringusse sisse. Allpool on esitatud üldplaneeringus tehtud täpsustuste üldised põhimõtted ja viited.

### 25.1 Rohevõrgustiku piiride ja tingimuste täpsustamine

Rohevõrgustiku piire ja tingimusi täpsustati peatükis 12.

### 25.2 Väärtuslike maastike piiride täpsustamine

Väärtuslike maastike piirid ja tingimused täpsustati vastavalt lisa 3 ja ning peatükis 15.1 esitatule.

### 25.3 Väärtuslike põllumajandusmaade täpsustamine

Üldplaneeringu koostamisel täpsustati väärtuslike põllumajandusmaade piirid ja kaitse- ja kasutus-tingimused (vt ptk 14).

### 25.4 Linnalise asustusega ala täpsustamine

Üldplaneeringus Kärdla tiheasustusega ala piiri määramisega (vt ptk 3) täpsustatakse maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala piiri.

### 25.5 Elektrituulikute arendusalade ja tingimuste täpsustamine

Üldplaneeringuga täpsustati elektrituulikute arendusala piire ning tingimusi edasiseks arendamiseks (vt ptk 7.3.1). Seoses tuuleenergia tehnoloogia arenguga, on kasvanud tuulikute mõõtmed ja efektiivsus, mis võimaldavad samalt maa-alalt rohkem tuult toota. Kui maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu koostamisel lähtuti elektrituulikute, mille kogukõrgus on 150 m siis tänaseks küündivad kavandatavate elektrituulikute kõrgused 290 m-ni. Samuti on vahepealse ajaga muutunud loodusväärtuste asukohad ja elektrituulikute kavandamisel arvestatavad vahekaugused tundlikest aladest või objektidest.

## 26 Maakonnaplaneeringu muutmise

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek eemaldada maakonnaplaneeringu joonistel orienteeruvate liinikoridoride asukohad. Vajadused elektritaristu kaasajastamisel on pidevalt muutuvad ning arendustegevuse kavandamine tuleb ette näha eraldiseisva planeeringuga mille käigus on piisava detailsusega võimalik analüüsida erinevaid stsenaariume ning nende mõjusid.



## 27 Üldplaneeringus kasutatud mõisted

**ABIHOONE** - põhihoonet teenindav hoone (garaaž, saun, kuur, katlamaja, töökoda, ladu vms).

**ASUSTUS** - asustuseks ehk inimasustuseks nimetatakse mingi maa-ala rahvastikku koos asulastiku ehk asulavõrguga või viisi, kuidas maa-ala on asulastikuga kaetud. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

**AVALIK HOONE** -

**AVALIKULT KASUTATAV TEE** – on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee.

**AVALIK RUUM** - avalik ruum Hiiumaa üldplaneeringu mõistes on ala, mis on olenemata selle omandivormist igaühele kas kogu ööpäeva või kokkulepitud aegadel kasutatav.

**EHITUSJOON** - hoone põhimahu paiknemise kohustuslik joon (reeglina peab ehitusjoonel paiknema vähemalt 2/3 hoone esifassaadist).

**ÜKSIKELAMU** - ühel katastriüksusel paiknev elamu, mis on korteriteks jaotamata.

**ELUKONDLIK HOONE** – sisekliima tagamisega ja aastaringseks elamiseks sobiv hoone. Elukondlikuks hooneks ei loeta alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgust aiamaja, kuuri, garaaži jms sisekliima tagamiseta ning tehnovõrkudeta asjade hoidmise hoonet, mille eesmärgiks ei ole inimeste majutamine.

**LOODUSLIKE ALADE OSAKAAL-**

**HALJASTUSE PROTSENT** - katastriüksuse haljastatud ala suhe katastriüksuse pindalasse. Katastriüksuse haljastatud ala alla ei loeta sillutatud või kaetud ala ning konteinerhaljastust.

**HÄIRING** - häiring on tegevusest põhjustatud müra, tolmu, vibratsiooni, lõhna, autoliikluse jms oluline kasv võrreldes varasema/tavapärase situatsiooniga.

**KAKSIKELAMU** - kaks ühele katastriüksusele või kahe kõrvuti asetseva katastriüksuse piirile küljelt kokku ehitatud üksikelamut, kus mõlemal on omaette otsene juurdepääs õue.

**KAUGKÜTTEPIIRKOND** - maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet.

**KESKKONNAMÕJU** - tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju looduskeskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale.

**KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILINE HINDAMINE (KSH)** - Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eesmärk on keskkonna-kaalutlustega arvestamine strateegiliste dokumentide koostamisel ja kehtestamisel.

**KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG** - strateegilise planeerimisdokumendiga eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju olulisuse esialgne hindamine, mille käigus otsustatakse KSH vajalikkuse üle.

**KOHALIK TEE** - kohalik tee on KOV omandis ja/või eraomandis olevad avalikud teed, mille osas omaniku ülesandeid täidab KOV.

**KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALA** - mererannal on kohaliku omavalitsuse poolt üldplaneeringuga<sup>21</sup> määratav ala rannajoonest maismaa poole, kus üleujutused toimuvad sageli ning mille piirjoon on looduskaitseaduse kohaselt mererannal ehituskeeluvööndi ulatuse määramise lähtejooneks.

**KORRUSELISUS** - maapealsete korruste arv (sh tehniline korrus ja katusekorrus).

<sup>21</sup> Looduskaitseadus § 35 lg 3<sup>1</sup> ja planeerimisseadus § 75 lg 1 p 9.



**KORTERELAMU** - mitmest korterist koosnev elamu.

**LAUTER** - Lauter on looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata. Lauter ei hõlma rajatisi. Vajadusel võib veeskamise ja randumise hõlbustamiseks looduslikke materjale vähesel määral ümber paigutada.

**MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA** - miljööväertuslik ala on planeeringuga määratletud ala, mille terviklik kooslus kuulub säilitamisele oma ajastut iseloomustava harmoonilise üldpildi tõttu. Miljöö eripära võib seisneda iseloomulikus tänavavõrgus ja maaüksuste struktuuris, hoonestusviisis ja arhitektuuris, maastikuelementides ja haljastuses ning muudes miljöö seisukohalt olulistes detailides ja linnaruumi elementides (vaated, piirded, värvilahendus, kujunduslikud elemendid jms).

**PÕHIHOONE** - hoone mille järgi määratakse reeglina katastriüksuse kasutamise otstarve ja mis on reeglina mahuliselt domineeriv.

**PÜSIMETSANDUS** – metsa valikraietega majandamise viis, kus metsast tohib raiuda üksikuid puid või väga väikeseid puugruppe (häile). Püsimetsana majandamine käesoleva seaduse tähenduses on välja raiutud või välja langenud puude pidev asendumine või asendamine uute kasvukohale looduslikult omaste puudega.

**RIDAELAMU** - kolm või enam üksikelatut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud (igal sektsioonil on oma katus ja tagatud eraldi sissepääs õuest).

**ROHEKORIDOR** - tugialasid ühendavad rohevõrgustiku elemendid, mille eesmärk on tagada võrgustiku sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule.

**ROHEVÕRGUSTIKU LOODUSLIKUD ALAD** - Rohevõrgustiku alal paiknevad Eesti põhikaardi ETAK andmetes esitatud (jooksvalt uuenevad) kõlvikud (E\_202\_seisuveekogu\_a, E\_203\_vooluveekogu\_a, E\_304\_lage\_a, E\_305\_puittaimestik\_a ja E\_306\_margala\_a);

**TERVIKLIKULT KÄSITLETAV ALA** - ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina võib omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal katastriüksusest või ka iseseisev katastriüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees.

**ROHEVÕRGUSTIKU TUGIALA** - enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, hoiualad, vääriselupaigad, Natura elupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohevõrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad.

**TIHEASUSTUSEGA ALA** – linna, alevi, aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala

**TOIMEPIIRKOND** – keskus-tagamaa süsteem, mis koosneb toimepiirkonna keskustest ja sellega funktsionaalselt seotud kohalikest keskustest ning nende tagamaal asuvatest paikkondadest, mille elanike jaoks on need keskused peamised igapäevase ja perioodilise liikumise sihtkohad (Statistikaamet 2014)

**TUULEPARGI ARENDUSALA** – tuulepargi, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise kavandamiseks mõeldud ala.

**TÕMBEKESKUS** - linlik piirkond, kus inimesed käivad teenuste ja kaupade järel.

**TÄISEHITUSE PROTSENT** - kõigi hoonestatud katastriüksustel paiknevate hoonete (sh alla 20m<sup>2</sup> pinnaga hoonete) ehitisealuste pindade summa suhe katastriüksuse pindalasse.



**VÄLJAKUJUNENUD EHITUSJON** - Varem väljakujunenud ehitusjoon on tiheasustusega alal olemasolevate hoonete paiknemine mingi joonobjekti suhtes, näiteks jõekallas, tee vmt ning nende objektide joondumise järgi tuletatud lihtsustatud joon, millele võib joondada ka olemasolevate hoonete vahele uusi hooneid.

**VÄÄRTUSLIK MAASTIK**- maakonnaplaneeringuga või üldplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

**ÜHISKASUTUSEGA TÄNAVARUUM** - lähenemine linnaplaneerimises, kus kasutatakse autoliikluse ja jalakäijate vahelise eraldusjoonte minimeerimist eesmärgiga suurendada liiklejate tähelepanelikkust ja üksteisega arvestamist, et tagada turvalisem liiklusruum.

**ÜKSIKELAMU** - ühel katastriüksusel paiknev elamu, mis on korteriteks jaotamata.



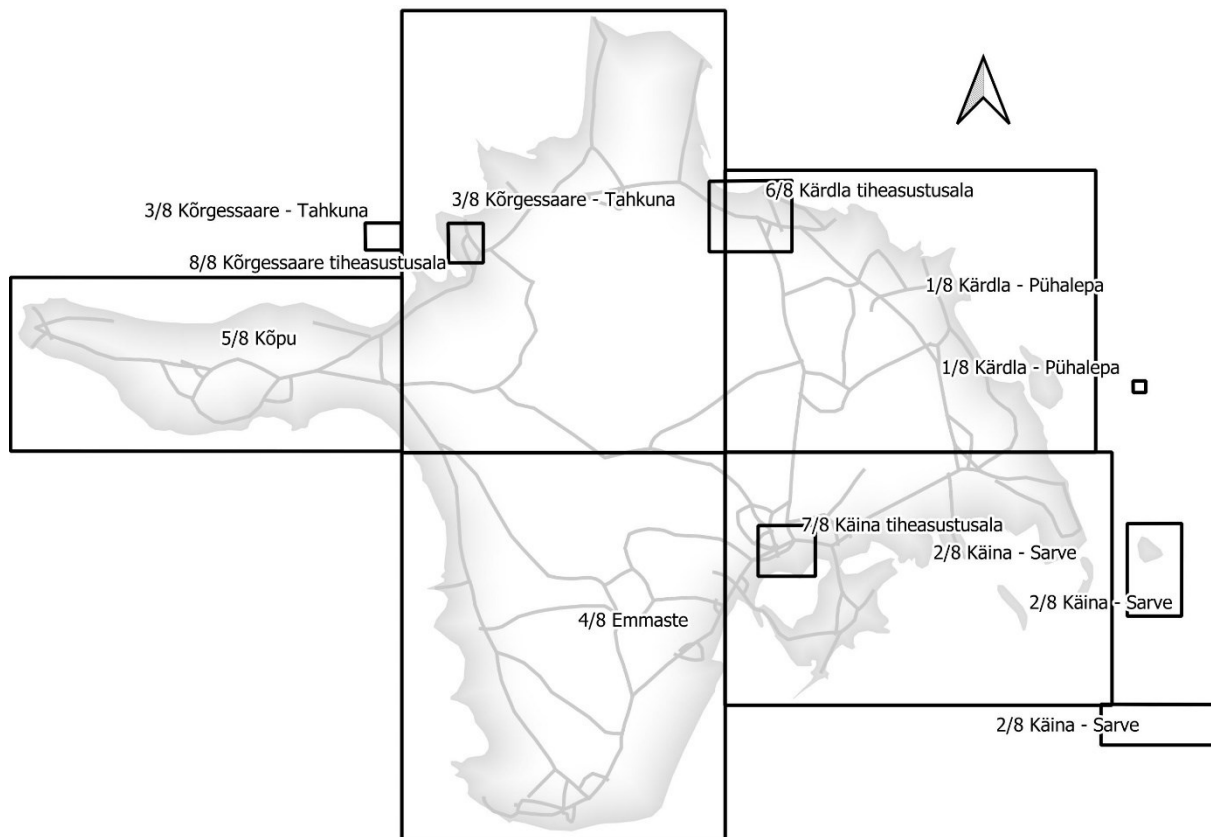
## 28 Üldplaneeringu joonised

Üldplaneeringu joonised on esitatud viiel lehel mõõtkavas 1:20000:

- Kärkla – Pühalepa põhijoonis (nr 1/8);
- Käina – Sarve (nr 2/8);
- Kõrgessaare – Tahkuna (nr 3/8);
- Emmaste (nr 4/8);
- Kõpu (nr 5/8).

Põhijoonise väljavõtted tiheasustusega aladest:

- Kärkla linn 1:7000 (nr 6/18);
- Käina alevik 1:7000 (nr 7/18);
- Kõrgessaare alevik 1:700 (nr 8/8).



Joonis 22. Üldplaneeringu põhijooniste jaotus.



## 29 Üldplaneeringu lisad

Üldplaneeringu eelnõu juurde kuuluvad järgmised lisad:

- Lisa 1. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise välja töötamise kavatsus koos saabunud arvamuste ning omavalitsuse seisukohtadega nende osas;
- Lisa 2. Üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruanne;
- Lisa 3. Hiiumaa väärtuslike maastike kordusinventuur. Kristiina Hellström. 2022;
- Lisa 4. Korduva üleujutusega ala piiri määramine ja ehituskeeluvööndi täpsustamine. GisPlan OÜ. 2020;
- Lisa 5. Kärkla avaliku ruumi visioon. KINO maastikuarhitektid ja Kristiina Hellström. 2023;
- Lisa 6. Tuuleenergia kasutuselevõtu uuring. AB Artes Terrae. 2024;
- Lisa 7. Üldplaneeringu eskiisile esitatud arvamused ning kohaliku omavalitsuse seisukohad nende osas.



Tabel 9. Üldplaneeringuga planeeritud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud.

Nr	Eesmärk	Piirkond	Tingimused (KSH sisend)	Ehitustingimused
1	Sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Heltermaa sadam, varasema EKV vähendusega katmata osas	Arvestati KSH ettepanekut ning ala kärbiti Väinamere loodus- ja linnualaga.	Lisaks olemasolevatele hoonetele võib ilma detailplaneeringuta püstitada uusi hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 10 hoonet kõrgusega kuni 10m maapinnast. Selle mahu ületamisel tuleb teha DP.
2	Haldi sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Haldi sadam	Olemasoleva sadamaala, mis on juba inimtegevusest mõjutatud, kasutamine arendusalana läbi sadamaala kasutuse mitmekesistamise, ei too kaasa täiendavalt olulist ebasoodsat mõju.	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 10m maapinnast.
3	Olulise turismiobjekti arenguvõimaluste tagamiseks	Tahkuna tuletorni kinnistu	EKV vähenduse eesmärgiks on turismitaristu arendamine. Alal paikneb olemasolev parkla. Tahkuna tuletorn on Hiiumaa vallas oluline turismiobjekt, mistõttu on oluline võimaldada turismitaristu kaasajastamist ning turismiobjektide laiendamist, seni kuni need ei too kaasa olulist ebasoodsat mõju. Kuna ei ole teada, milliseid rajatise täpselt kavandada soovitakse, tuleb andmete selgumisel hinnata kehtiva seadusandluse kohaselt nendega kaasuvaid keskkonnamõjusid vähemalt eelhindamise tasemel.	Ehitiste täpne lahendus leitakse detailplaneeringuga.
4	Sadama ja selle lähiümbruse mitmekesiste arenguvõimaluste tagamiseks	Orjaku sadam	Tegemist on olemasoleva sadama alaga, kus on juba pikaajaliselt avaldunud inimtegevuse mõju. Kuigi osaliselt on EKV vähendamise alal tegemist loodusliku ranna-alaga, siis omab inimeste suunamine olemasolevale sadamaalale ka kaudset positiivset mõju. Seeläbi väheneb koormus ranna-alale mujal rannikul. Sadama arenduste kavandamisel, ei näe KSH koostaja ebasoodsa mõju ilmumist kalda kaitse-eesmärkidele, kui välditakse kaitsealuste liikide kasvukohas arendustegevust. Rakendada arendustegevusel meetmeid, et kord 10 aasta jooksul toimuda võib üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda	Lisaks olemasolevatele hoonetele võib ilma detailplaneeringuta püstitada uusi hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 10 hoonet kõrgusega kuni 10m maapinnast. Selle mahu ületamisel tuleb teha DP.
5	Sadama ja selle lähiümbruse mitmekesiste arenguvõimaluste tagamiseks	Kõrgessaare sadam ja selle lähiümbrus	Tegemist on olemasoleva sadama alaga, kus on juba pikaajaliselt avaldunud inimtegevuse mõju. Kuigi osaliselt on EKV vähendamise alal tegemist loodusliku ranna-	Lisaks olemasolevatele hoonetele võib ilma detailplaneeringuta püstitada uusi hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30%

			alaga, siis omab inimeste suunamine olemasolevale sadamaalale ka kaudset positiivset mõju. Seeläbi väheneb koormus ranna-alale mujal rannikul. Leevendava meetmena taimestikuinventuuri läbiviimisel sadama arenduste kavandamisel, ei näe KSH koostaja olulise ebasoodsa mõju ilmumist kalda kaitse-eesmärkidele.	krundi pindalast), sh kuni 10 hoonet kõrgusega kuni 10m maapinnast. Selle mahu ületamisel tuleb teha DP.
6	Väljakujunenud külastruktuuri põhimõttel uushoonestuse võimaldamine üleujutusohuga alast väljapool. Ehituskeeluvööndi vähendamine toetab miljööväärtsliku ala hoonestusstruktuuri säilimist.	Salinõmme küla	Vähenduse läänepoolsest osast loobuti. Arendustegevuse planeerimisel peab läbi viima taimestiku inventuuri. Hoonestuse ja rajatised peab paigutama alal selliselt, et nende alla jääks minimaalselt kaitstavate taimeliikide isendeid ning liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb korraldada töötsooni jäävate kaitsealuste taimeliikide ümberasustamine, taotledes selleks vastavat luba Keskkonnaametilt	Lubatud on väljakujunenud asustusmuutrit ja miljööd järgivad elukondlikud majapidamised.
7	Ninaotsa puhkekoha arendamine	Kõrgessaare piirkonnas paiknev Ninaotsa puhkekoht	Olemasolev puhkeala, kus on juba olemasolevat hoonestust. Puhkekoht paikneb erinevate liikide leiukohal, mis ei ole hõlmatud ei Natura võrgustikku, siseriiklike looduskaitsealade ega ka hoialade koosseisu. Puhkekoha arendamisel on soovituslik läbi viia taimestiku inventuur, et paigutada kavandatavad objektid taimeliikide isendeid kahjustamata ja keskkonnamõju hindamine, vähemalt eelhindamise tasemel. Vältida tuleks kõrghaljastuse eemaldamist, kuna rannikualadel käitub kõrghaljastus kaitsemetsana kaitstes saart merelt tuleva tuule ja tormi eest.	Lubatud ainult puhkeotstarbelised rajatised nagu näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parklad, tähistatud matkarajad, kergliiklusteed, laudteed, tualetid ja prügikonteinerite varjualused.
8	Palli puhkekoha arendamine	Palli ninal paiknev puhkekoht	Olemasolev matkatee, telkimiskoht ja vaadetorn. Puhkekoht paikneb erinevate III kaitsekategooria liikide leiukohal, mis ei ole hõlmatud ei Natura võrgustikku, siseriiklike looduskaitsealade ega ka hoialade koosseisu. KSH ja ÜP koostamise ajahetkel on teada, et sooviks on olemasoleva vaadetorni lammutamine ning tulevikus uue torni ehitamine. Sh vaadetorni alal ei ole kaitstavate taimeliikide leiukohta märgitud. Taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise ala sees on varasemalt vähendatud EKV ala. Ehituskeeluvööndi vähendamise ala laiendamise eesmärgiks on ala arendamine	Lubatud ainult puhkeotstarbelised rajatised nagu näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parklad, tähistatud matkarajad, kergliiklusteed, laudteed, tualetid ja prügikonteinerite varjualused.

			<p>ning alale telkimiskoha teenindamiseks vajalike rajatiste püstitamine (nt välikäimla). KSH koostaja leiab, et kui rajatiste püstitamisel välditakse maksimaalselt kaitsealuste taimeliikide isendite elupaiku, on olemasoleva matkatee ümbruse arendamine, telkimiskohtade ning teenindavate rajatiste loomine asjakohane. Küll aga on soovituslik puhkekoha kavandamisel läbi viia taimestiku inventuur ning keskkonnamõjude eelhindamine. Rajatised peab paigutama selliselt, et nende alla jääks minimaalselt kaitstavate taimeliikide isendeid ning liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb korraldada töötsooni jäävate kaitsealuste taimeliikide ümberasustamine.</p>	
9	Mägipe puhkekoha arendamine	Mägipe puhkekoht	<p>Ala läbib RMK matkatee, alal ei ole olemasolevaid puhkerajatisi. Ala lähistel on varasemalt vähendatud EKV ala, kus on RMK hallatav Mägipe telkimiskoht. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgiks on ala arendamine ning alale telkimiskoha teenindamiseks vajalike rajatiste püstitamine (nt välikäimla). Puhkeala arendamise alal tuleb elupaigatüüpidele ebasoodsa mõju esinemise vältimiseks kasutada ala telkimisalana, mille teenindamiseks on püstitatud väikerajatised (nt välikäimla, prügikastid). Seejuures tuleb eelistada puhkerajatisete püstitamiseks alasid, mis jäävad väljapoole esmatahtsaid elupaigatüüpe. Säilitada tuleb kõrghaljastust. Alale tuleb vältida puhkeotstarbeliste hoonete (ehitiste) rajamist (nt majutushoone, toitlustusasutuste). Küll aga tuleb puhkeala kavandamisel (rajatiste kavandamisel) läbi viia taimestiku inventuur ja seeneliigi pruunikas võõtnarmik (Phellodon fuligineoalbus) inventuur, et rajatiste paigutamisel kaitsealuste liikide isendeid kaitsta. Samuti keskkonnamõjude eelhindamine, sh Natura eelhindamine. Nõmmelõoke on punase raamatu kohaselt ohuväline rändlind, kes saabub meile märtsis ja lahkub oktoobris, vaid üksikud linnud jäävad siia talvituma. Nõmmelõokese peamisteks ohuteguriteks peetakse</p>	<p>Lubatud ainult puhkeotstarbelised rajatised nagu näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parklad, tähistatud matkarajad, kergliiklusteed, laudteed, tualetid ja prügikonteinerite varjualused.</p>

			röövlinde ja väikekiskjaid. Seega puhkeala arendamine nõmmlõokest oluliselt ei mõjuta.	
10	Tareste puhkekoha arendamine	Tareste puhkekoht	Alal on olemasolev parkimisala ning lõkkekoht. EKV vähenduse eesmärgiks on puhkeala arendamine ning selle teeninduseks täiendavate rajatiste püstitamine (nt välikäimla). Puhkeala arendamisel tuleb läbi viia taimestikuinventuur, millega välistatakse puhkerajatiste püstitamist kaitsealuste taimeliikide kasvukohale.	Lubatud ainult puhkeotstarbelised rajatised nagu näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parklad, tähistatud matkarajad, kergliiklusteed, laudteed, tualetid ja prügikonteinerite varjualused.
11	Väljakujunenud hoonestus Emmaste-Tohvri riigiteest maa suunas	Hindu külas mere ääres	Kuivõrd kogu EKV vähendamise alal levivad kaitsealuste taimeliikide kasvukohad, kus rakendub liikide isendi kaitse, siis selgub EKV vähendamise alal arendustegevuse realiseerimise võimalikkus taimestikuinventuuri koostamise järgselt ning seejärel on vajalik detailplaneeringu koostamine. Hoonestus tuleb esmajärgus planeerida väljapoole kaitsealuste liikide kasvukohta. Vajalik on läbi viia taimestiku inventuur, millega selgitatakse välja liikide isendite paiknemine ning nende seisund (sh kasvukoha sobilikkus täna päeval). Sõltuvalt kaitsealuste taimeliikide isendite paiknemisest või kui inventuuri tulemustest lähtub, et kasvukoht ei ole liikidele täna päeval sobiv, võib kooskõlastatult Keskkonnaametiga hoonestust planeerida. Inventuuri tulemustest lähtuvalt võib vajadusel ja võimalusel kaaluda ka üksikisendite ümberasustamine lähtuvalt kehtivale seadusandlusele. Samuti tuleb ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.	Väljakujunenud asustusmuutrit järgiv elamuehitus

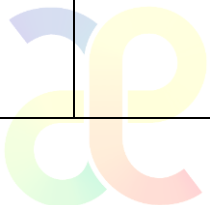


12	Olemasoleva puhkekoha ja laurikoha arendamiseks	Hirmuste puhkekoht	<p>Tegemist on juba osaliselt olemasoleva puhkealaga. Puhkeala arendustegevused ja laiendused tuleks kavandada maastikku sobitavalt ning võimalikult hajusalt, vältida tuleb kõrghaljastuse eemaldamist eelkõige elupaigatüüpidel 2180, 9010 ja 9080. Kuna kogu EKV vähendamise ala on kaetud erinevate elupaigatüüpidega, tuleks arendustegevus hoida minimaalne. Lubada võib puhkeala teenindavaid väikerajatisi. Alale tuleb vältida puhkeotstarbeliste hoonete (ehitiste) rajamist (nt majutushoone, toitlustusasutuste hooned). Küll aga tuleb puhkeala kavandamisel (rajatiste kavandamisel) läbi viia taimestiku inventuur, et rajatiste paigutamisel kaitsealuste liikide isendeid kaitsta.</p> <p>Väiksemate puhkerajatisi ja ehitiste püstitamisel eelistada EKV vähendamise alal elupaigatüübi 2120 alasid (mis ei ole esmatähtis elupaigatüüp), kuna elupaigatüüp on liikuva iseloomuga ning kujuneb ümber olemasoleva maastiku. Vältida tuleb mootorsõidukitega liikumist väljaspool selleks ettenähtud teid, kui selleks ei ole kaitseala valitseja nõusolekut.</p> <p>Arendustegevuse kavandamisel tuleb läbi viia keskkonnamõjude hindamine, vähemalt eelhindamise tasemel, seejuures taimestiku inventuur ning Natura hindamine vähemalt eelhindamise tasemel.</p>	Lubatud ainult puhkeotstarbelised rajatised nagu näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parklad, tähistatud matkarajad, kergliiklusteed, laudteed, tualetid ja prügikonteinerite varjualused.
13	Sääretirbi puhkekoha arendamine	Kassari küla, Sääretirbi puhkekoht	<p>Olemasolev matkatee, telkimiskoht. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgiks on ala arendamine ning alale telkimiskoha teenindamiseks vajalike rajatiste püstitamine (nt välikäimla). Vältida tuleb kõrghaljastuse eemaldamist elupaigatüübil 6280*. Vööt-põõsalind teeb pesa põõsa või noore tiheda okaspuu okste vahele, enamasti üsna maapinna ligidale. Seega tuleb telkimisala ja sellega seotud rajatiste arendamisel säilitada põõsaid ja noori okaspuid. Kui on siiski vajalik põõsaste või noorte okaspuude eemaldamine, siis ei tohi seda teha pesitsusperioodil mai keskpaigast juuli alguseni. Lubada võib puhkeala teenindavaid väikerajatisi. Alale tuleb vältida</p>	Lubatud ainult puhkeotstarbelised rajatised nagu näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parklad, tähistatud matkarajad, kergliiklusteed, laudteed, tualetid ja prügikonteinerite varjualused.



			<p>puhkeotstarbeliste hoonete (ehitiste) rajamist (nt majutushoone, toitlustusasutuste hooned). KSH koostaja leiab, et kui rajatiste püstitamisel välditakse maksimaalselt kaitsealuste taimeliikide isendite elupaiku ja kaitse-eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe, on olemasoleva matkatee ümbruse arendamine, telkimiskohtade ning teenindavate rajatiste loomine asjakohane. Küll aga on vajalik puhkekoha kavandamisel läbi viia taimestiku inventuur ning keskkonnamõjude eelhindamine. Rajatised peab paigutama selliselt, et nende alla jääks minimaalselt kaitstavate taimeliikide isendeid ning liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb korraldada töötooni jäävate kaitsealuste taimeliikide ümberasustamine</p>	
14	Lautrikoha arendamine	Mudaste lautrikoht	<p>Tegemist on olemasoleva ja kasutatava lautrikohaga. Soov on rajada lautrikoha teenindamiseks vajalikke rajatisi. Need tuleb rajada väljapoole kaitsealuse taime kasvukohta ja loodusala kaitse-eesmärkides nimetatud elupaigatüüpi kadastikud (5130). EKV vähendamise ala piire tuleb korrigeerida selliselt, et see jääks väljapoole elupaigatüüpi kadastikud (5130) piiri. Arvestades, et tegemist on olemasoleva ja juba pikaajaliselt kasutatava lautrikohaga, siis võimaldab rajatiste kavandamine kontrollitumat tegevust lautrikohal ja vähendab kaitsealuse taimeliigi ja elupaikade kahjustamise riske. Vajalik on taimestikuinventuuri läbiviimine.</p>	Lautrikoha teenindamiseks vajalikud rajatised.
15	Avaliku puhkeala kavandamine	Paope küla	<p>Alal paiknevad üksikud rajatised ning planeeritud lautrikoht. Lautrikoht on määratud lähtuvalt teadaolevast andmestikust, et ala kasutatakse aktiivselt paatide veeskamiseks. Puhkeala kavandamisel (DP ja/või projekteerimise käigus läbi viia keskkonnamõjude hindamine, vähemalt eelhindamise tasemel, sh Natura eelhindamine), kuna juurdepääsutee läbib loodusala.</p>	Lubatud ainult puhkeotstarbelised rajatised nagu näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parklad, tähistatud matkarajad, kergliiklusteed, laudteed, tualetid ja prügikonteinerite varjualused.
16	Puhkeala arendamine, parkimise, jäätmekäitluse	Kalana küla	<p>Hoonestust lubada vaid EKV vähendamise alal juba paikneva hoone mahus. Parkla rajamiseks teostada</p>	Lubatud ainult puhkeotstarbelised rajatised nagu näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid,

	jne seotud ehitiste vajadus		taimestiku inventuur. Parkla ja jäätmekäitlusrajatised peab paigutama alal selliselt, et nende alla jääks minimaalselt kaitstavate taimeliikide isendeid ning liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb korraldada töötsooni jäävate kaitsealuste taimeliikide isendite ümberasustamine.	pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parklad, tähistatud matkarajad, kergliiklusteed, laudteed, tualetid ja prügikonteinerite varjualused.
17	Väljakujunenud asustus	Reheselja külas olemasoleva vähenduse laiendamine Emmaste-Tohvri teeni	EKV vähendamise alal arendamisel ei kahjustata ranna ja kalda kaitse eesmärke, kuna rannast eraldab ala Emmaste-Tohvri kõrvalmaantee	Väljakujunenud asustusmuutrit järgiv elamuehitus
18	Kärdla sadama arenguvõimaluste tagamine	Kärdla linn	KSH koostaja ei näe olulise ebasoodsa mõju ilmumist kalda kaitse-eesmärkidele. Kui rakendada arendustegevusel meetmeid, et toimuda võib ranniku üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda, siis on võimalik inimtegevuse kahjulikku mõju vältida.	Erinevad teenindushooned ning nendega seotud rajatised. Täpne lahendus leitakse detailplaneeringuga.
20	Varasema üldplaneeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi ulatuse ühtlustamine	Hellamaa küla	Hoonestuse ja taristu rajamine EKV vähendusega aladel on lubatud vaid väljapoole kaitstavate seeneliikide leiukohti. Ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.	Väljakujunenud asustusmuutrit järgiv elamuehitus
21	Kehtiv Laupa kinnistu detailplaneering. Vähendus tagab olemasoleva detailplaneeringu elluviimise.	Suuresadama küla	Kuivõrd kogu EKV vähendamise ala kattub III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaga, kus rakendub liikide isendi kaitse, siis selgub EKV vähendamise alal arendustegevuse realiseerimise võimalikkus taimestikuinventuuri koostamise järgselt. Hoonestus tuleb esmajärgus planeerida väljapoole kaitsealuste liikide kasvukohta. Vajalik on läbi viia taimestiku inventuur, millega selgitatakse välja liikide isendite paiknemine ning nende seisund (sh kasvukoha sobilikkus tänasel päeval). Sõltuvalt kaitsealuste taimeliikide isendite paiknemisest või kui inventuuri tulemustest lähtub, et kasvukoht ei ole liikidele tänasel päeval sobiv, võib kooskõlastatult Keskkonnaametiga hoonestust planeerida. Inventuuri tulemustest lähtuvalt võib vajadusel ja võimalusel kaaluda ka üksikisendite ümberasustamine lähtuvalt kehtivale seadusandlusele. Samuti tuleb ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.	Vastavalt detailplaneeringule



22	Kehtiv Marilehe kinnistu detailplaneering	Sääre küla	<p>Kuivõrd kogu EKV vähendamise ala kattub III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaga, kus rakendub liikide isendi kaitse, siis selgub EKV vähendamise alal arendustegevuse realiseerimise võimalikkus taimestikuinventuuri koostamise järgselt. Hoonestus tuleb esmajärgus planeerida väljapoole kaitsealuste liikide kasvukohta. Vajalik on läbi viia taimestiku inventuur, millega selgitatakse välja liikide isendite paiknemine ning nende seisund (sh kasvukoha sobilikkus täna päeval). Sõltuvalt kaitsealuste taimeliikide isendite paiknemisest või kui inventuuri tulemustest lähtub, et kasvukoht ei ole liikidele täna päeval sobiv, võib kooskõlastatult Keskkonnaametiga hoonestust planeerida. Inventuuri tulemustest lähtuvalt võib vajadusel ja võimalusel kaaluda ka üksikisendite ümberasustamine lähtuvalt kehtivale seadusandlusele. Samuti tuleb ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.</p>	Vastavalt detailplaneeringule.
23	Kehtiv Hopi kinnistu detailplaneering, olemasolev asustus	Suuresadama küla	<p>Hoonestus tuleb esmajärgus planeerida väljapoole kaitsealuste liikide kasvukohta. Vajalik on läbi viia taimestiku inventuur, millega selgitatakse välja liikide isendite paiknemine ning nende seisund (sh kasvukoha sobilikkus täna päeval). Sõltuvalt kaitsealuste taimeliikide isendite paiknemisest või kui inventuuri tulemustest lähtub, et kasvukoht ei ole liikidele täna päeval sobiv, võib kooskõlastatult Keskkonnaametiga hoonestust planeerida. Inventuuri tulemustest lähtuvalt võib vajadusel ja võimalusel kaaluda ka üksikisendite ümberasustamine lähtuvalt kehtivale seadusandlusele. Samuti tuleb ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.</p>	Vastavalt detailplaneeringule.
24	Sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Suuresadam	<p>Tegemist on olemasoleva sadama alaga, kus on juba pikaajaliselt avaldunud inimegevuse mõju. Kuigi osaliselt on EKV vähendamise alal tegemist loodusliku ranna-alaga, siis omab inimeste suunamine olemasolevale sadamaalale ka kaudset positiivset mõju. Seeläbi väheneb koormus ranna-alale</p>	Lisaks olemasolevatele hoonetele võib ilma detailplaneeringuta püstitada uusi hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600m <sup>2</sup> (sh ei tohi ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 10 hoonet kõrgusega kuni 10m maapinnast. Selle mahu ületamisel tuleb teha DP.

			<p>mujal rannikul. Kui rakendada arendustegevusel meetmeid, et toimuda võiv üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda, siis on võimalik inimtegevuse kahjulikku mõju vältida. Olemasoleva sadamaala kasutamine arendusalana läbi sadamaala kasutuse mitmekesistamise, ei too kaasa täiendavalt olulist ebasoodsat mõju.</p>	
25	Suuresadama kinnistu detailplaneering	Suuresadama küla	<p>Arendustegevuse planeerimisel peab läbi viima taimestiku inventuuri. Hoonestuse ja rajatised peab paigutama alal selliselt, et nende alla jääks minimaalselt kaitstavate taimeliikide isendeid ning liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb korraldada töötsooni jäävate kaitsealuste taimeliikide ümberasustamine, taotledes selleks vastavat luba Keskkonnaametilt. Täpne ümberasustamise asukoht ja tingimused tuleb välja selgitada koostöös vastava eriala eksperdiga, lähtudes seejuures Vabariigi Valitsuse 15.07.2004. a määrusest nr 248 Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord. Samuti tuleb ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.</p>	Vastavalt detailplaneeringule.
28	Meretooma kinnistu detailplaneering (lautrikoha hoonestus)	Kiduspe küla	<p>Tegemist on olemasoleva olukorra näitamisega ning EKV vähendamise ei kaasne täiendavaid ebasoodsaid mõjusid kalda kaitse eesmärkidele.</p>	Vastavalt detailplaneeringule.
29	Sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Kassari sadam	<p>Ebasoodsa mõju kaasnemise vältimiseks, tuleb sadamaala arendused kavandada selliselt, et need ei kattuks kaitsealuste taimeliikide kasvukohtadega. Tegemist on olemasoleva sadama alaga, kus on juba pikaajaliselt avaldunud inimtegevuse mõju. EKV vähendamise alal ei ole sisuliselt tegemist loodusliku alaga. Inimeste suunamine olemasolevale sadamaalale omab ka kaudset positiivset mõju. Seeläbi väheneb koormus ranna-alale mujal rannikul. Kaitsealuste taimeliikide kasvukoha säilitamisel, ei näe KSH koostaja olulise ebasoodsa mõju ilmumist kalda kaitse eesmärkidele. EKV vähendamise alal on piisavalt ruumi hoonete ja taristu rajamiseks ka siis, kui kaitsealuste taimeliikide kasvukohti välditakse. Kui rakendada arendustegevusel meetmeid, et toimuda võiv</p>	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast.

			ranniku üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda, siis on võimalik inimtegevuse kahjulikku mõju vältida.	
30	Menetluses olev Käärämäe, Lageda ja Sammalkivi detailplaneering	Kassari küla	Hoonestuse ja taristu rajamine EKV vähendusega aladel on lubatud vaid väljapoole kaitstavate seeneliikide leiukohti. Ala arendamisel tuleb konsulteerida elustikuekspertidega hoonete ja taristu paigutamise ja raadamistööde alaga seoses, et oleks tagatud kaitstavate liikide elupaikade säilimine alal. Ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.	Kaks elukondlikku majapidamist, mille maht täpsustatakse projekteerimistingimustega.
31	Kehtiv Käära kinnistu detailplaneering Laiduranna maaüksuse ulatuses	Nasva küla	Seoses kaitsealuste taimeliikide leiukoha piiride osalise kattumisega tuleb edasiste tegevuste läbiviimiseks teostada taimestiku inventuur. Liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb vältida (tulevaid) ehitustegevusi kasvukohtades ning vajadusel korraldada töötsooni jäävate tundlike isendite ümberasustamine, taotledes selleks vastavat luba Keskkonnaametilt.	Vastavalt detailplaneeringule.
32	Varasema üldplaneeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi ulatuse ühtlustamine ja väljakujunenud asustumustri jätkamine	Värssu küla	Hoonestuse ja taristu rajamine EKV vähendusega aladel on lubatud vaid väljapoole kaitstavate seeneliikide leiukohti. Ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.	Täpsed hoonete ja ehitiste mahud nähakse ette detailplaneeringuga
33	Varasema üldplaneeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi ulatuse ühtlustamine ja väljakujunenud asustumustri jätkamine	Värssu küla	Hoonestuse ja taristu rajamine EKV vähendusega aladel on lubatud vaid väljapoole kaitstavate seeneliikide leiukohti. Ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.	Täpsed hoonete ja ehitiste mahud nähakse ette detailplaneeringuga
34	Elamuehituse võimaldamine Haldi sadama piirkonnas.	Haldi küla	Elamuala arendamisel kápaliste leiukohas on vajalik läbi viia taimestikuinventuur, millega selgitatakse välja liikide olemasolu ning paiknemine. Viimasest lähtuvalt on võimalik määrata täiendavad leevendavad meetmed, nt isendite ümberasustamine, tingimused hoonestuse paiknemisele jms.	Männi ja Kadaka maaüksusele kummalegi kuni 3 eluhoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m <sup>2</sup> . Muud ehitusõiguse tingimused antakse projekteerimistingimustega.
35	Elamuehituse võimaldamine Haldi sadama piirkonnas.	Haldi küla	Elamuala arendamisel kápaliste leiukohas on vajalik läbi viia taimestikuinventuur, millega selgitatakse välja liikide olemasolu ning paiknemine. Viimasest lähtuvalt on võimalik määrata täiendavad leevendavad meetmed, nt isendite	Kuni 3 eluhoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m <sup>2</sup> . Muud ehitusõiguse tingimused antakse projekteerimistingimustega.

			ümberrasustamine, tingimused hoonestuse paiknemisele jms.	
36	Sadama ja selle lähimbruse mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine ning sama ekv ulatuse säilitamine senisel kujul vaatamata tiheasustusega ala kaotamisele.	Kalana sadam ja selle lähimbrus	Arendustegevuse planeerimisel peab läbi viima taimestiku inventuuri Eesti Looduse infosüsteem, EELIS kohastes kaitsealuste taimeliikide leiukohtades. Hoonestuse ja rajatised peab paigutama alal selliselt, et nende alla jääks minimaalselt kaitstavate taimeliikide isendeid ning liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb korraldada töötsooni jäävate kaitsealuste taimeliikide ümberrasustamine, taotledes selleks vastavat luba Keskkonnaametilt. Kokkuvõttes leiab KSH koostaja, et kui arvesse võetakse esitatud meetmeid, siis ebasoodne mõju kalda kaitse-eesmärkidele puudub.	Lisaks olemasolevatele hoonetele võib ilma detailplaneeringuta püstitada uusi hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 10 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast. Selle mahu ületamisel tuleb teha DP.
37	Tõrvanina puhkekoha arendamine	Tareste küla	Puhkekoht paikneb erinevate liikide leiukohal, mis ei ole hõlmatud ei Natura võrgustikku, siseriiklike looduskaitsealade ega ka hoiualade koosseisu. Sellegipoolest tuleb maksimaalselt vältida kõrghaljastuse eemaldamist, kuna kõrged puud pakuvad nahkhiirlastele vajalikke elupaiku. Samuti omavad metsa-alad rannikul kaitseväärtust, kaitstes maismaad merelt tuleva tuule ja tormi eest. Arendustegevusest peab puutumata jätma VEP nr.209679 ala. Lubada võib puhkeala teenindavaid väikerajatisi. Alale tuleb vältida puhkeotstarbeliste hoonete (ehitiste) rajamist (nt majutushoone, toitlustusasutuste hooned). Eelistada olemasoleva telkimisala laiendamist. Puhkeala teenindamiseks vajalike rajatiste (nt välikäimlate) püstitamisel võimalusel vältida kaitsealuste liikide kasvukohti (vajadusel viia läbi taimestiku inventuur). Selliselt ei oma puhkeala arendamine olulist negatiivset mõju kaitsealustele liikidele. Rakendada arendustegevusel meetmeid, et ranniku üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda	Lubatud ainult puhkeotstarbelised rajatised nagu näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parklad, tähistatud matkarajad, kergliiklusteed, laudteed, tualetid ja prügikonteinerite varjualused.
38	Vahtrepa sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Vahtrepa väikepaadisadam	Arvestati KSH ettepanekut ning ala kärbiti selliselt, et ebasoodsad mõjud puuduvad.	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 3 hoonet

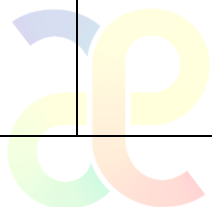
				kõrgusega kuni 10 m maapinnast.
39	Sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Salinõmme sadam	<p>Tegemist on olemasoleva sadama alaga, kus on juba pikaajaliselt avaldunud inimtegevuse mõju. EKV vähendamise alal ei ole tegemist loodusliku ranna-alaga. Inimeste suunamine olemasolevale sadamaalale omab ka kaudset positiivset mõju. Seeläbi väheneb koormus ranna-alale mujal rannikul. Kaitsealuste taimeliikide kasvukoha säilitamisel, ei näe KSH koostaja olulise ebasoodsa mõju ilmnemist kalda kaitse-eesmärkidele. EKV vähendamise alal on piisavalt ruumi hoonete ja taristu rajamiseks ka siis, kui kaitsealuste taimeliikide kasvukohti välditakse ning seal haljastus säilitatakse. Kui rakendada arendustegevusel meetmeid, et toimuda võiv ranniku üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda, siis on võimalik inimtegevuse kahjulikku mõju vältida.</p>	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 400 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 5 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast.
40	Sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Roograhu sadam	<p>Tegemist on olemasoleva sadama alaga, kus on juba pikaajaliselt avaldunud inimtegevuse mõju. Kuigi osaliselt on EKV vähendamise alal tegemist loodusliku ranna-alaga, siis omab inimeste suunamine olemasolevale sadamaalale ka kaudset positiivset mõju. Seeläbi väheneb koormus ranna-alale mujal rannikul. Leevendava meetmena taimestikuinventuuri läbiviimisel ja kaitsealuste taimeliikide kasvukoha säilitamisel, ei näe KSH koostaja olulise ebasoodsa mõju ilmnemist kalda kaitse-eesmärkidele. EKV vähendamise alal on piisavalt ruumi hoonete ja taristu rajamiseks ka siis, kui kaitsealuste taimeliikide kasvukohti välditakse ning seal haljastus säilitatakse. Kui rakendada arendustegevusel meetmeid, et toimuda võiv ranniku üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda, siis on võimalik inimtegevuse kahjulikku mõju vältida.</p>	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast. Hoonete ja rajatiste kõrgus tuleb kooskõlastada Transpordiametiga, et vältida lennuliiklusele ebasoodsa mõju tekkimist

41	Sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Sarve / Naistlaiu sadam	Tegemist on olemasoleva sadama alaga, kus on juba pikaajaliselt avaldunud inimtegevuse mõju. Kuigi EKV vähendamise alal on osaliselt tegemist loodusliku ranna-alaga, siis inimeste suunamine olemasolevale sadamaalale omab ka kaudset positiivset mõju. Seeläbi väheneb koormus ranna-alale mujal rannikul. KSH koostaja ei näe olulise ebasoodsa mõju ilmnmist kalda kaitse-eesmärkidele. Kui rakendada arendustegevusel meetmeid, et toimuda võiv ranniku üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda, siis on võimalik inimtegevuse kahjulikkude mõju vältida.	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast.
42	Tärgma sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Tärgma sadam	EKV vähendamise ala piire on ÜP menetluse käigus muudetud selliselt, et välditakse ehitus- ja arendustegevust ehituskeeluvööndi vähendamise ala kaitsealuste Natura 2000 elupaigatüüpide osas. Sellisel juhul ei näe KSH koostaja olulist negatiivset mõju kalda kaitse-eesmärkidele. Olemasoleva sadamaala kasutamine arendusalana läbi sadamaala kasutuse mitmekesistamise, ei too kaasa täiendavalt olulist ebasoodsat mõju. Arenduseks vajalikud ehitustegevused tuleb läbi viia väljaspool linnuliikide pesitsusaegu.	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast.
43	Sadama ja selle lähiümbruse mitmekesiste arenguvõimaluste tagamiseks	Lehtma sadam ja selle lähiümbrus	Arendustegevuse planeerimisel peab läbi viima taimestiku inventuuri. Hoonestuse ja rajatised peab paigutama alal selliselt, et nende alla ei jääks üldse või jääks minimaalselt kaitstavate taimeliikide isendeid ning liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb korraldada töötsooni jäävate kaitsealuste taimeliikide ümberasustamine, taotledes selleks vastavat luba Keskkonnaametilt. Täpne ümberasustamise asukoht ja tingimused tuleb välja selgitada koostöös vastava eriala eksperdiga, lähtudes seejuures Vabariigi Valitsuse 15.07.2004. a määrusest nr 248 Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord. EKV vähendamise alal on piisavalt ruumi hoonete ja taristu rajamiseks ka siis, kui kaitsealuste taimeliikide kasvukohti välditakse ning seal haljastus säilitatakse. Samuti tuleb ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.	Lisaks olemasolevatele hoonetele võib ilma detailplaneeringuta püstitada uusi hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 10 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast. Selle mahu ületamisel tuleb teha DP.



45	Sadama ja selle lähiumbruse mitmekesiste arenguvõimaluste tagamiseks	Sõru sadam ja selle lähiumbrus	Tegemist on olemasoleva sadama alaga, kus on juba pikaajaliselt avaldunud inimtegevuse mõju. Kuigi osaliselt on EKV vähendamise alal tegemist loodusliku ranna-alaga, siis omab inimeste suunamine olemasolevale sadamaalale ka kaudset positiivset mõju. Seeläbi väheneb koormus ranna-alale mujal rannikul. Leevendava meetmena taimestikuinventuuri läbiviimisel sadama arenduste kavandamisel, ei näe KSH koostaja olulise ebasoodsa mõju ilmumist kalda kaitse-eesmärkidele. Kui rakendada arendustegevusel meetmeid, et toimuda võiv ranniku üleujutus ei too kaasa jäätmete või roovee sattumist merekeskkonda, siis on võimalik inimtegevuse kahjulikkude mõju vältida.	Lisaks olemasolevatele hoonetele võib ilma detailplaneeringuta püstitada uusi hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 10 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast. Selle mahu ületamisel tuleb teha DP.
46	Suuremõisa - Käina - Emmaste maanteest maismaa suunas on mõistlik jätta ehitamise võimalus.	Utu ja Jausa küla	EKV vähendamise alal arendamisel ei kahjustata ranna ja kalda kaitse eesmärke, kuna rannast eraldab ala Suuremõisa - Käina - Emmaste maantee.	Ehitusõiguse tingimused määratakse projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga, kui need on vajalikud.
47	Tulenevalt olemasolevate asustusstruktuuride on mõistlik Tamme maaüksusel ehitada kadastiku serva, mitte avatud väärtuslikule põllumajandusmaale	Orjaku küla	Kinnistu on hoonestatud ja selle õuealale saab ehitada ilma EKVd vähendamata. Väljaspool haritavat maad ja õuealaid arendustegevuse planeerimisel peab läbi viima taimestiku inventuuri. Hoonestuse ja rajatised peab paigutama alal selliselt, et nende alla jääks minimaalselt kaitstavate taimeliikide isendeid ning liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb korraldada töötsooni jäävate kaitsealuste taimeliikide ümberasustamine, taotledes selleks vastavat luba Keskkonnaametilt. Täpne ümberasustamise asukoht ja tingimused tuleb välja selgitada koostöös vastava eriala eksperdiga, lähtudes seejuures Vabariigi Valitsuse 15.07.2004. a määrusest nr 248 Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord.	Lubatud püstitada üks elukondlik majapidamine. Muud ehitusõiguse tingimused antakse projekteerimistingimustega
48	Tulenevalt olemasolevate asustusstruktuuride on mõistlik Uus-Tamme maaüksusel ehitada kadastiku serva, mitte avatud väärtuslikule põllumajandusmaale	Orjaku küla	Vältima peab ehitus- ja arendustegevust ehituskeeluvööndi vähendamise ala Väinamere loodusala kaitse eesmärkides toodud Natura 2000 elupaigatüübil kadastikud (5130). St, et ehitada saab olemasoleva haritava maa servaalale. Seega pole ka vajalik taimestiku inventuuri läbiviimine, kuna haritav maa ei saa olla reaalselt kaitsealuse taimeliigi kasvukohaks.	Lubatud püstitada üks elukondlik majapidamine. Muud ehitusõiguse tingimused antakse projekteerimistingimustega

50	Piirkonnas paratamatu ja kasvava külastajatevoo suunamiseks oleks vajalik kavandada ala, kuhu on lisaks võimalik arendada erinevaid teenuseid. Olemasoleva tee äärde on soov kavandada elamukrunt.	Tahkuna küla	EKV vähenduse eesmärgiks on turismitaristu arendamine Tahkuna tuletorni naabruses (Viktori kinnistu). Tagaääre kinnistu osas vähendatakse ehituskeeluvööndit elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks. Kuna ei ole teada, milliseid ehitisi või rajatisi täpselt kavandada soovitakse, tuleb andmete selgumisel hinnata nendega kaasuvaid keskkonnamõjusid vähemalt eelhindamise tasemel. EKV vähendamise alal ei paikne üldplaneeringu koostamise ajahetkel kaitstavaid loodusväärtuseid.	Täpsed hoonete ja ehitiste mahud nähakse ette detailplaneeringuga
51	Ehituskeeluvöönd vähendatakse tiheasustusega ala kaotamisel eesmärgiga säilitada tänane kehtivates planeeringutes näidatud situatsioon ja ehitusjoon mere suhtes.	Kalana küla	Vältida ehitustegevust metsa vääriselupaikadel VEP nr.207540, VEP nr.207542, VEP nr.207541, VEP nr.207543 ning VEP nr.208408. Arendustegevuse planeerimisel peab läbi viima taimestiku inventuuri. Hoonestuse ja rajatised peab paigutama alal selliselt, et nende alla jääks minimaalselt kaitstavate taimeliikide isendeid ning liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb korraldada töötsooni jäävate kaitsealuste taimeliikide ümberasustamine, taotledes selleks vastavat luba Keskkonnaametilt. Läänepoolsel osal vajalik loomaliigi nõmme-tähniksinitiib (Phengaris arion) elupaiga inventuur, mille alusel selgub, kas nimetatud liigi leiukohas saab ehitustegevust ilma elupaika kahjustamata lubada.	Täpsed hoonete ja ehitiste mahud nähakse ette detailplaneeringuga
53	Sadama läheduses elukondlike hoonete ja teenindushoonete rajamiseks.	Pärna külas Sõru sadama läheduses	Projekteerimistingimuste või detailplaneeringu koostamise etapis on vajalik läbi viia taimestikuinventuur. Kuivõrd kogu EKV vähendamise ala kattub III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaga, kus rakendub liikide isendi kaitse, siis selgub EKV vähendamise alal arendustegevuse realiseerimise võimalikkus taimestikuinventuuri koostamise järgselt. Samuti tuleb ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine.	Väljakujunenud asustumustrit järgiv elamuehitus
55	Sõeru sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Kukka küla	Projekteerimistingimuste või detailplaneeringu koostamise etapis on vajalik läbi viia taimestikuinventuur. Vajalik on rakendada meetmeid, et kord 10 aasta jooksul toimuda võiv üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda.	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast.



56	Hiiessaare sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Hiiessaare küla	Projekteerimistingimuste või detailplaneeringu koostamise etapis on vajalik läbi viia taimeistikuinventuur. Hoonestus tuleb esmajärgus planeerida väljapoole kaitsealuste liikide kasvukohta. Samuti tuleb ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine. Vajalik on rakendada meetmeid, et kord 10 aasta jooksul toimuda võiv üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda.	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast.
57	Värssu sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Värssu küla	Projekteerimistingimuste või detailplaneeringu koostamise etapis on vajalik läbi viia taimeistikuinventuur. Sõltuvalt kaitsealuste taimeliikide isendite paiknemisest või kui inventuuri tulemustest lähtub, et kasvukoht ei ole liikidele tänapäeval sobiv, võib kooskõlastatult Keskkonnaametiga hoonestust planeerida. Inventuuri tulemustest lähtuvalt võib vajadusel ja võimalusel kaaluda ka üksikisendite ümberasustamine lähtuvalt kehtivale seadusandlusele. Samuti tuleb ala kavandamisel läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine. Vajalik on rakendada meetmeid, et kord 10 aasta jooksul toimuda võiv üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda.	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast.
58	Männiku sadama mitmekesiste arenguvõimaluste tagamine	Orjaku küla	Vajalik on rakendada meetmeid, et kord 10 aasta jooksul toimuda võiv üleujutus ei too kaasa jäätmete või reovee sattumist merekeskkonda.	Lisaks olemasolevatele võib ilma detailplaneeringuta püstitada hooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m <sup>2</sup> (sh ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast), sh kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 10 m maapinnast.
59-131	Varasemate üldplaneeringute kohased ehituskeeluvööndi vähendamised, mis jäävad kehtima. Kõik varasemate üldplaneeringute vähendused analüüsiti tänapäevast vajadusest ja loodusväärtustest lähtuvalt üle. Paljudest aladest loobuti, või vähendati ehituskeeluvööndi vähendamise ala, kuna arendustegevus ei oleks seal loodusväärtustest tulenevalt võimalik või arendustegevuse eesmärke arvestades mõistlik.			

