Töö nr AR68-23

MEISTRI KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringuala:	Meistri, Haldi küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Evert Olof Post
Planeeringu koostamise aeg:	2023 / 2026
Väljatrükk:	28.10.2026

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

Kodasoo küla
Kuusalu vald
Tel. 51 47540

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed....5
2. Planeeringuala ja selle mõjuala....7
2.1. Planeeringuala....7
2.1.1 Asukoht....7
2.1.2 Maakasutus....9
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus....10
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse....10
2.1.5 Kitsendused....11
2.2. Planeeringuala mõjuala....11
2.2.1 Asukoht....12
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus....12
2.2.3 Maakasutus....12
2.2.4 Hooned ja rajatised....12
2.2.5 Tehnovarustus....13
3. Ruumilise arengu eesmärgid....14
3.1. Maakonnaplaneering....14
3.2. Üldplaneering....15
3.3. Detailplaneeringud....17
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused....18
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused....20
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine....20
4.2. Krundi hoonestusala määramine....20
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine....21
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed....21
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal....22
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind....22
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus....22
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine....23
4.4.1 Elektrivarustus....23
4.4.2 Veevarustus....23
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus....24
4.4.4 Juurdepääsuteed....24
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine....25
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine....25
4.5.2 Energiakasutus....26
4.5.3 Loodusvarade kasutus....26
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine....26
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine....27
4.6.1 Materjalivalik....27
4.6.2 Hooned....27

4.6.3 Piirded, väikevormid....28
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine....28
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine....29
4.9. Kuja määramine....31
4.10. Avaliku juurdepääsu tagamine....31
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine....31
4.12. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine....32
4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine....32
4.14. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav....33
4.15. Muud planeeringu ülesannetega seonduvad ülesanded....33
5. Planeeringu elluviimine....34
5.1. Projekteerimine....34
5.2. Ehitamine....35
5.3. Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud....35

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan 35
Joonis 1.2. Põhijoonis 36

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Keskkonnaameti 28.10.2022 seisukoht 6-2/22/20881-2 37
Lisa 1.2. Rahandusministeeriumi 21.11.2022 arvamus 15-3/8488-2 30
Lisa 1.3. Transpordiameti 22.11.2022 seisukoht 7.2-2/22/24068-2 44
Lisa 1.4. Maaeluministeeriumi 09.12.2022 arvamus 4.1-5/2088-1 46
Lisa 1.5. Hiiumaa Vallavolikogu 19.01.2023 otsus nr 93 48
Lisa 1.6. Hiiumaa Vallavolikogu 19.01.2023 otsus nr 93 lisa 1 50
Lisa 1.7. Hiiumaa Vallavolikogu 19.01.2023 otsus nr 93 lisa 2 56
Lisa 1.8. Hiiumaa Vallavolikogu 19.01.2023 otsus nr 93 lisa 3 61
Lisa 1.9. Hiiumaa Vallavolikogu 19.01.2023 otsus nr 93 seletuskiri 63
Lisa 1.10. Elektrilevi 05.07.2023 tehnilised tingimused nr 454383 66
Lisa 1.11. Elektrilevi 27.09.2023 kooskõlastus nr 2845889423 68
Lisa 1.12. Transpordiameti 02.01.2024 kooskõlastus nr 7.2-2/24/2081-4 69
Lisa 1.13. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 16.01.2024 arvamus 70
Lisa 1.14. Keskkonnaameti 16.01.2024 arvamus 73
Lisa 1.15. Eelnõu avaliku arutelu 18.12.2023 osalejate leht 75
Lisa 1.16. Eelnõu avaliku arutelu 18.12.2023 protokoll 76
Lisa 1.17. Keskkonnaameti 16.06.2024 seisukoht 7-13/24/6871-4 77
Lisa 1.18. Keskkonnaameti 11.10.2024 seisukoht 7-13/24/6871-8 84

2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia topo-geodeetiline uuring, töö nr AP23_034 84

3. Ruumilised illustratsioonid
Lisa 3.1. Ruumilised illustratsioonid 85

4. Lepingud
Lisa 4.1. Rahastamise leping 88

Käesoleva detailplaneeringu toimiku materjalid on põhiosas koostatud 2023. aastal, mida on asjakohastes lõikudes muudetud või täiendatud 2026. aastal. 2023. aastal kehtinud regulatsiooni kohaselt jäi detailplaneeringuga planeeritud hoonestusala ranna ehituskeeluvööndisse ning ehitustegevuse võimaldamiseks oli vajalik Keskkonnaameti nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Planeeringu menetlemine peatus kui Keskkonnaamet ei andnud 11.10.2024 kirjaga nr 7-13/24/6871-8 nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Alates 01. septembrist 2026 hakkas kehtima looduskaitseseaduse (LKS) § 35 lg 2 redaktsioon, millega määratakse ranna ja kalda ehituskeeluvööndi laiuse arvestamise lähtejooneks põhikaardile kantud veekogu veepiiri. Seega kehtiva regulatsiooni kohaselt ei paikne detailplaneeringuga planeeritud hoonestusala enam ranna ehituskeeluvööndis ning ehitustegevus on võimalik ilma ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseta.

Sellest lähtuvalt võib detailplaneeringu materjalide hulgas enne 01. septembrit 2026 koostatud planeeringudokumentides, kooskõlastustes ja muudes menetlusdokumentides sisalduda viiteid ranna ehituskeeluvööndile või sellest tulenevatele kitsendustele, mis lähtusid tol perioodil kehtinud regulatsioonist ning ei ole käesoleva planeeringulahenduse puhul enam asjakohased.

1. Detailplaneeringu üldandmed

Planeerimisseaduse[1] (PlanS) § 124 kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning selle eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Lisaks linnadele, alevitele ja alevikele on ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust või olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks detailplaneeringu koostamine vajalik ka üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ning juhtudel.

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

Meistri kinnistu detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Haldi küla Meistri kinnistu (*kinnistu registriosa nr 21324350, katastritunnus 20501:001:1520*)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavolikogu 19. jaanuar 2023 otsus nr 93 „Meistri detailplaneeringu koostamise

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

	algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine"[2]
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Planeeringu koostamise eesmärgiks on Meistri kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ühe elamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramisega ning parkimiskorralduse ja liikluse lahendamine, vajalike servituutide asukoha määramine
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringu koostaja:	Koppe OÜ. Arhitekt Veiko Koppe (Volitatud arhitekt, tase 7, tunnistuse nr 173580), tehnik-projektijuht Arno Kuusk
Planeeringu koostamise aeg:	2023 / 2026
Alusmaterjalid:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Haldi küla Meistri kinnistu maa-ala plaan tehnovõrkudega (07.05.2023, AP Geodeesia OÜ töö nr AP23_034).

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

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+[3]
- Emmaste valla üldplaneering[4]
- Tuleohutuse seadus[5]
- Ehitusseadustik[6]
- Looduskaitseseadus[7]
- Jäätmeseadus[8]
- Veeseadus[9]

2 Hiiumaa Vallavolikogu 19. jaanuar 2023 otsus nr 93: http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=254176
3 Hiiu maakonnaplaneering 2030+:https://riigiplaneering.ee/hiiu-maakonnaplaneering-2030
4 Emmaste valla üldplaneering: https://vald.hiiumaa.ee/elukeskkond-transport-ehitus/planeerimine-ja-ehitus/kehtivad-uldplaneeringud#emmaste-
5 Tuleohutuse seadus: https://www.riigiteataja.ee/et/akt/129062024007
6 Ehitusseadustik: https://www.riigiteataja.ee/et/akt/111072026033
7 Looduskaitseseadus: https://www.riigiteataja.ee/et/akt/109072026047
8 Jäätmeseadus: https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026033
9 Veeseadus: https://www.riigiteataja.ee/et/akt/111072026069

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Planeerimisseaduse § 3 kohase planeeringualana käsitleb planeering Haldi küla Meistri kinnistut, mis on 6,92 ha suurune.

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Haldi küla territooriumi, mis jääb Emmaste – Luidja riigitee ja Haldi sadama vahele.

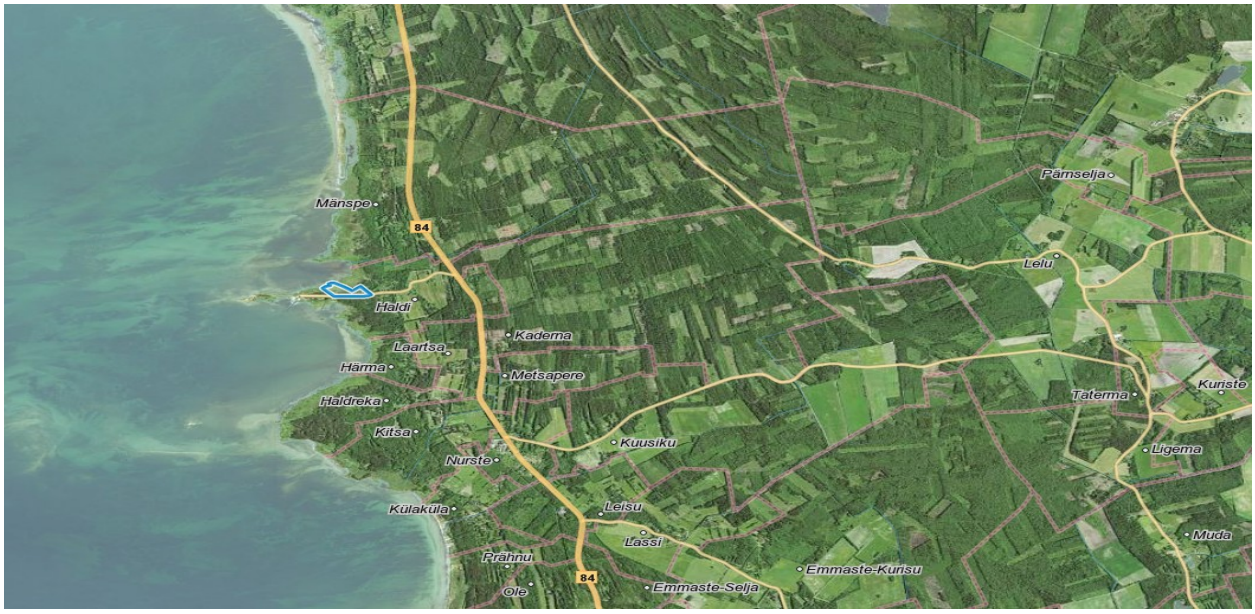
2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Planeeringuala paikneb Haldi küla lääneosas, ca 1 km kaugusel Emmaste – Luidja maanteest. Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja läänest erakinnistutega, lõunast riigimaanteega ja loodest merega.

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

- Emmaste keskus (lähim halduskeskus - kool, lasteaed, raamatukogu, kauplus, perearst, pangaautomaat, tankla, vabatahtlik päästekomando) – 14 km;
- Sõru sadam (Triigi-Sõru parvlaevaliin) – 13 km;
- Käina alevik (Lõuna-Hiiumaa tõmbekeskus – kool, lasteaed, raamatukogu, kauplus, perearst, pangaautomat, apteek, tankla, päästekomando);
- Kärdla linn (maakonnakeskus - lasteaed, kool, raamatukogu, kauplus, pangaautomaat, päästekomando, politseijaoskond, perearstikeskus, kiirabi, haigla) – 27 m;
- Kärdla lennujaam (Tallinn-Kärdla lennuliin) – 29 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 35 km.



Joonis 1: Planeeritava kinnistu paiknemise situatsiooniskeem, M 1:50000
Allikas: Maa- ja Ruumiametii kaardirakendus, http://xgis.maaamet.ee



Joonis 2: Planeeritava kinnistu asukoha skeem, M 1:5000
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, http://xgis.maaamet.ee

Planeeritava kinnistuga piirnevad maaüksused on riiklikus maakatastris registreeritud:

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

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Haldi-Urve	17501:001:0166	10509 m²	100% tootmismaa
Haldi sadama tee	17501:002:2540	3,04 ha	100% transpordimaa

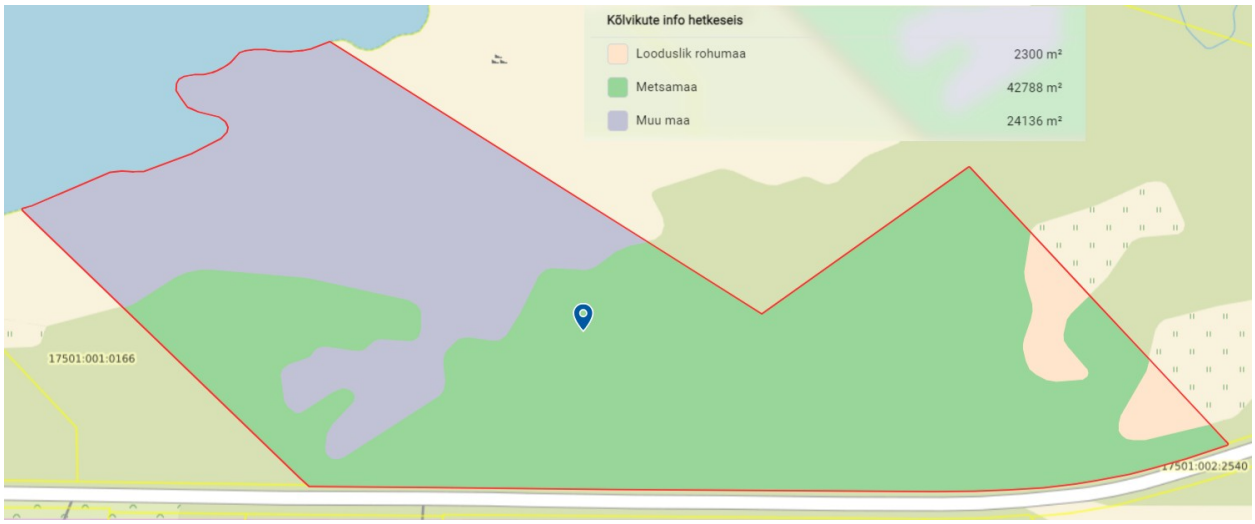
Seere	20501:001:1519	6,87 ha	100% maatulundusmaa

2.1.2 Maakasutus

Riikliku maakatastri järgi on Meistri katastriüksusel maatulundusmaa sihtotstarve. Planeeritava kinnistu maa-ala on lauge reljeefiga, kerge langusega mere suunas. Geodeetilise alusplaani kohaselt on planeeringuala keskmine kõrgus ca. +1,50 m merepinnast, madalaima ja kõrgeima osa erinevus on ca. 1 m (vahemaa ca 150 m).

Maa-ala piirneb lõunast Haldi sadama teega, mis saab alguse planeeringualast ca 1 km kaugusel idas paiknevast Emmaste – Luidja maanteelt ning suundub planeeringualast ca. 500 m kaugusel läänes paikneva Haldi sadamani.

Kõlvikuliselt on planeeritaval kinnistul suurima osakaaluga metsamaa ja muu maa, väikese osa moodustab looduslik rohumaa.



Joonis 3: Katastriüksuse kõlvikukaart

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

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Haldi küla
Lähiaadress	Meistri
Katastriüksuse tunnus	20501:001:1520
Katastriüksuse registreerimise aeg	22.02.2022
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%

Pindala	6,92 ha
Sh looduslik rohumaa	0,23 ha
Sh metsamaa	4,28 ha
Sh muu maa	2,41 ha
Registriosa	21324350
Omandivorm	Eraomand

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Planeeringualal olemasolevaid hooneid ega rajatisi ei paikne.

Planeeringuala piirneb lõunast avaliku kasutusega Haldi sadama kõrvalmaanteega nr 12134 ning ca 1 km kaugusel idas paikneb kahesuunaline riigitee 84 Emmaste - Luidja.

Planeeringualast lõunas, teisel pool Haldi sadama teed, kulgeb keskpinge õhuliin.

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala on suures osas kaetud metsaga, kinnistu idaosas on väikeses osas rohumaid. Pinnakatte moodustavad meresetted (klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi, sapropeel). Õhukese pinnakattega ala, pinnakatte paksus on < 1 m.

Planeeringuala ja lähipiirkonna põhjavesi on suhteliselt kaitstud.

Planeeringuala ei asu ühelgi kaitse- ega hoiualal. Meistri kinnistule jäävad Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS)[10] andmetel ühe II kaitsekategooria taimeliigi, ühe II kaitsekategooria linnuliigi ning kolme III kaitsekategooria taimeliigi soo-neiuvaiba (*Epipactis palustris*), kuradi- sõrmkäpa (*Dactylorhiza maculata*) ja kahelehise käokeele (*Platanthera bifolia*) elupaigad. II kaitsekategooria kaitsealuste liikide kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, on keelatud. III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Planeeritav kinnistu piirneb põhjast mererannaga, millele on määratud 10 m laiune kallasrada, et tagada vaba liikumine. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis takistaksid veekogu avalikku kasutust ja selle ääres viibimist, sealhulgas selle rannal liikumist. Juurdepääs kallasrajale saab toimuda Haldi sadamast (kaugus planeeringualalt ca 500 m).

Läänemere saarte rannal kehtib 200 m laiune ehituskeeluvöönd. 2005. aastal Emmaste vallavolikogu poolt kehtestatud üldplaneeringuga määrati planeeritava kinnistu piirkonnas ranna ehituskeeluvööndi ulatus selliselt, et planeeritava kinnistu idanurk jäi ehituskeeluvööndist välja.

10 Eesti looduse infosüsteem: https://infoleht.keskkonnainfo.ee/

2.1.5 Kitsendused

Tabel 3: Planeeritaval kinnistul kehtivad kitsendused ja piirangud
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kitsenduste päringu portaal: http://kitsendused.kataster.ee

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Korduv üleujutusala piir	Korduv üleujutusala	202710012	ETAK - rannajoon	35052,83 m²
Läänemeri	Veekogu kallasrada	20270175201	ETAK - rannajoon	2259,55 m²
Läänemeri	Ranna piiranguvöönd	20270368183	ETAK - rannajoon	*
	Ranna ehituskeeluvöönd	20270368184	ETAK - rannajoon	*
	Ranna veekaitsevöönd	20270368182	ETAK - rannajoon	*
Maantee	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	12134	Transpordiamet	11832,74 m²
III kategooria kaitsealuse liigi kasvuala	Platanthera bifolia (kahelehine käokeel)	KLO9304192	EELIS; Keskkonna-agentuur	40491,27 m²
	Dactylorhiza maculata (kuradi-sõrmkäpp)	KLO9304477		40491,27 m²
	Epipactis atrorubens (tumepunane neiuvaip)	KLO9304094		2311,14 m²
	Epipactis palustris (soo-neiuvaip)	KLO9305135		40491,27 m²

** riiklikusse kitsenduste andmebaasi kantud ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndi ulatused lähtuvad enne 01. septembrit 2026 kehtinud Looduskaitseseaduse sätestatud lähteandmetest, mille kohaselt hakati vööndi ulatust arvestama korduva üleujutusega ala piirist. Seoses 01. septembril 2026 kehtima hakanud Looduskaitseseaduse §35 lg 2 muudatusega ei vasta andmebaasis toodud väärtused kehtivale regulatsioonile ning kitsendusega kaasnevaid pindalasid käesoleva planeeringu kitsenduste tabelis ei esitata*

2.2. Planeeringuala mõjuala

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

2.2.1 Asukoht

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Haldi küla. Kuni 2017. aasta Eesti omavalitsuste haldusreformini kuulus küla Emmaste, sealt edasi Hiiumaa valla koosseisu.

Küla piirneb põhjas Mänspe, idas Kaderna ning lõunas Härma ja Laartsa külaga. Külas asub Haldi sadam, mis ehitati külla 1950. aastate alguses ja sellest sai mõneks ajaks üks olulisemaid kevadise räime vastuvõtmise ja töötlemise kohti Hiiumaal. Aastatel 1961-1992 käis sealt merele peamiselt vaid kalurikolhoosi „Hiiu Kalur" kõrgelt tunnustatud rannapüügibrigaad. Küla alal kaugemale merre ulatub Haldi nina, millest põhja jääb Mänspe lõugas ja lõunasse Haldi lõugas. Haldi nina tipus asus Nõukogude piirivalve vaatluspunkt.

Küla territooriumi poolitab põhja-lõunasuunaline Emmaste - Luidja riigitee.

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb kahesuunalise Haldi sadama kõrvalmaanteega nr 12134. 2025. aasta loendusandmete järgi kasutab antud maanteelõiku aasta lõikes keskmiselt 42 sõidukit ööpäevas[11]. Küla idaosa piirneb Emmaste – Luidja riigiteega nr 84, mille keskmine liiklussagedus oli 260 sõidukit ööpäevas.

Haldi sadama tee on kruusatee, Emmaste – Luidja maantee freesipurust kattega tee.

2.2.3 Maakasutus

Küla keskosas on rohkem põllumaad ning servades metsamaa. Maapinna kõrgus kogu piirkonnas jääb vahemikku ca 0..8 m merepinnast – merepoolne osa madalam ja maanteega piirnev osa kõrgem.

Küla territooriumil olevad suuremad maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega, hoonestatud kruntidele on määratud ka elamu- ja ärimaa ning Haldi sadamaga piirnevatel maaüksustel ka tootmismaa sihtotstarbeid. Kruntide suurused varieeruvad väga suures ulatuses ning mingit kindlat reeglit suuruste määramisel välja lugeda ei ole võimalik – kui väiksemad elamukrundid on kõigest 2000..3000 m², siis suuremad põllumajandus- ja metsamaad on 11..13 ha suurused.

2.2.4 Hooned ja rajatised

Emmaste-Luidja maanteest ida poole jääb kaks ning lääne poole pea paarkümmend elamukohta. Hooned paiknevad valdavalt küla läbiva tee ääres sumbkülana, hoonestatud alade vahele jäävad põllumaad ja metsatukad.

Hoonestatud maaüksuste valdavaks hoonestuseks on 2-korruseline elamu koos abihoonetega. Enamasti on abihooned põhihoonest väiksemad ja madalamad ning hoonel korraga vaid üks funktsioon (saun, kuur, garaaž, kelder jne).

11 Transpordiameti riigiteede liiklussageduse loenduse andmed: https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus

Haldi sadam on kasutusel peamiselt kalasadamana. Veesõidukite lubatud suurim süvis on 0,8 m, kaide ääres on vee sügavus 1,2 m.

2.2.5 Tehnovarustus

Küla territooriumil paikneb kaks OÜ Elektrilevi elektrialajaama: Jürna ja Peetri. Alajaamade vahel ning alajaamadest kuni lõpptarbijateni on nii õhuliine kui ka maakaableid.

Tsentraalseid vee- ja kanalisatsioonisüsteeme ei ole piirkonda rajatud ning elamumaa kruntidel on veevarustuseks puurkaevud ning kanalisatsioon kas kogumismahuti või imbsüsteemiga. Sademevete ärajuhtimiseks kasutatakse kraave või immutatakse see pinnasesse.

Lähimad nõuetele vastavad tuletõrje veevõtukohad paiknevad Leisu ja Nurste külades (kaugus Haldi külani mööda maanteed ca 3 km). Lähim alaline päästekomando paikneb Käina alevikus (ca 25..30 km).

3. Ruumilise arengu eesmärgid

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

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

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

Detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringuala hoonestamata maaüksusele sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+[12] on kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Õngu-Mänspe-Haldi II klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Maakonnaplaneeringu seletuskirja kohaselt on põllumajandus siinkandis peaaegu täielikult hääbunud, rannaniidud on võsastunud ja madalal liivasel rannal levib jõudsalt pilliroog. Ala peamisteks väärtusteks on ilusad metsad, looklev Õngu oja ning külade ehituslik pärand. Mõlema külas on säilinud tüüpilisi jõukate meremeeste elamuid iseseisvusajast, Õngul lisaks ka tuulik, üks väiksemaid saarel.

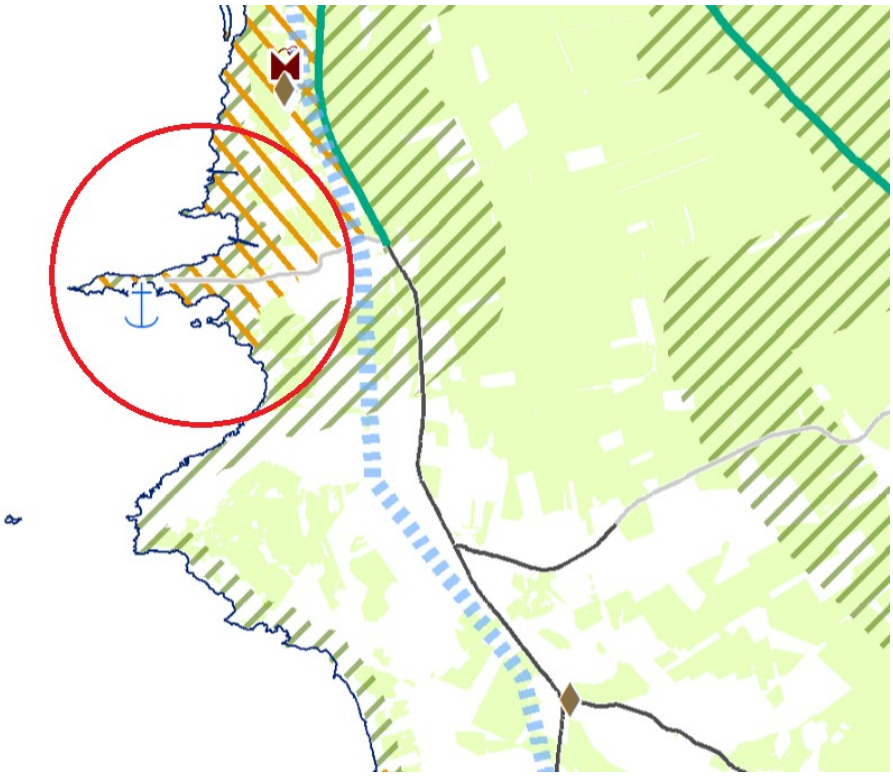
Väärtusliku maastiku kasutustingimused: küla sobib suvilaehituseks, kuid uusi hooneid tuleb hoolikalt maastikku sobitada.

Väärtusliku maastiku hooldussoovitused:

12 https://riigiplaneering.ee/hiiu-maakonnaplaneering-2030

- teega piirnevad külapõllud ja rohumaad tuleks hoida kasutuses (niitmine, karjatamine), et säilitada ala esteetilist ja ajaloolist väärtust;
- soovitav oleks karjatada ka Haldi nina rannaniite;
- ala vanemaid okasmetsi oleks soovitav majandada püsimetsana.

Maakonnaplaneeringu põhijoonise kohaselt on Haldi sadama lähiümbruse ranna-alad ka osaks rohelisest võrgustikust. Haldi sadama ja Emmaste – Luidja maantee vahel kulgevad perspektiivsed elektriliinid ning Puskist kuni Haldi sadama teeni kulgev riigitee on määratud ilusaks teelõiguks.

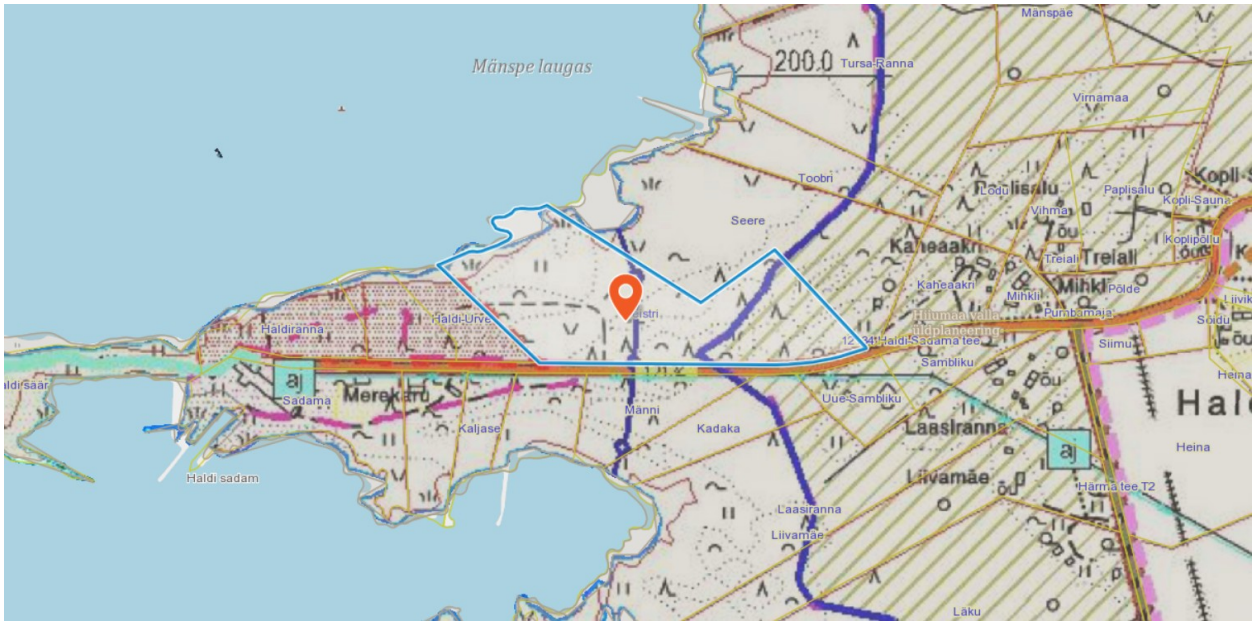


Joonis 4: Väljavõte Hiiu maakonnaplaneering 2030+ põhikaardist

3.2. Üldplaneering

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib detailplaneeringu koostamise perioodil Emmaste valla üldplaneering (koostanud Dagopen OÜ, töö nr 05/35), mis on kehtestatud Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrus nr 39[13].

13 Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrus nr 39: https://www.riigiteataja.ee/akt/427022013025



Joonis 5: Väljavõte Emmaste valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu järgi asub Meistri kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega hajaasustusalal. Suur osa kinnistust jääb ranna ehituskeeluvööndi ulatusse, väljapoole jääb vaid idapoolne nurk, millele on määratud perspektiivne pere- ja ridaelamumaa maakasutus. Krundi kesk- ja lääneosale maakasutust ei ole määratud.

Üldplaneeringuga ei ole antud asukohas ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ette ei nähtud ning ranna ehituskeeluvöönd on määratud planeeritava kinnistu piirkonnas selliselt, et planeeritava kinnistu idanurk jääb ehituskeeluvööndist välja.

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

- planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal. Ehitustegevus ei saa alata enne detailplaneeringu kehtestamist;
- ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud;
- aladel, kuhu ei planeerita otsest ehitustegevust, säilib rohu-, põllu- või karjamaa, metsamaa ja lookooslused, kus saavad pesitseda linnud, elada metsloomad ja taastub või säilib putukate kooslus;
- kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest. Kallasraja laius on 10 m;
- ehitusõigust taotlev krunt peab detailplaneeringu kohustusega alal olema vähemalt 1,0 ha;
- lubatud pereelamu kõrgus planeeritaval alal on kuni 8,0 m (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast);

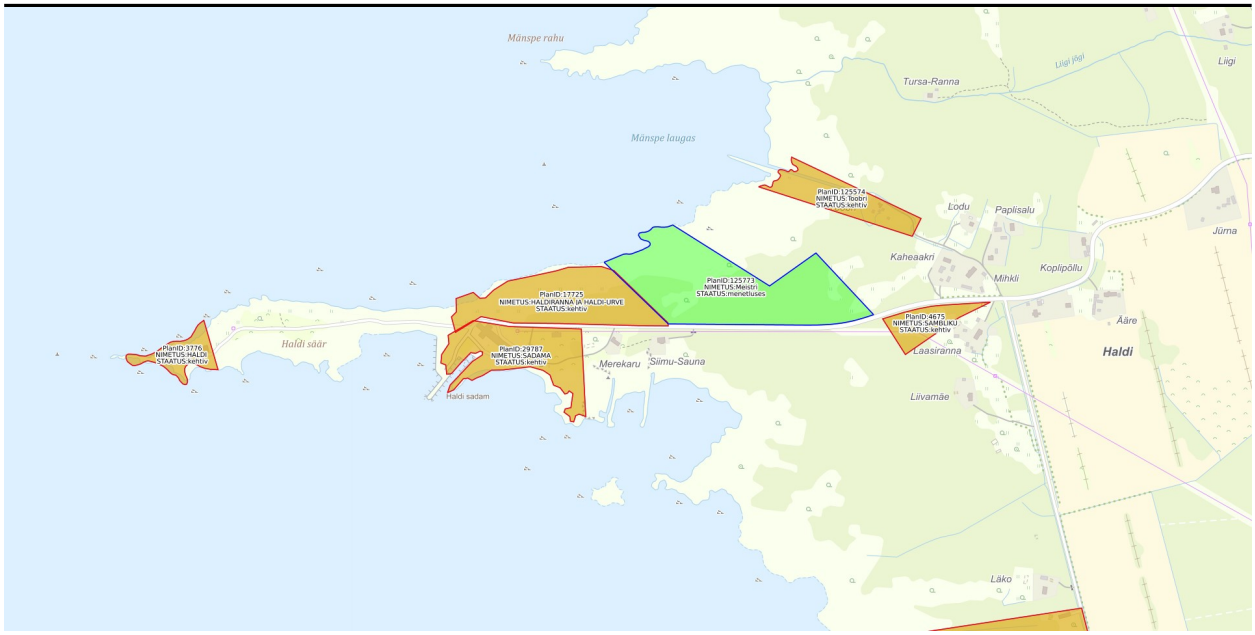
- elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50% säilitada;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab eelistama naturaalseid materjale. Vältida imiteerivaid materjale.

2017. aastal ühinesid varasemalt eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Detailplaneeringu koostamise perioodiks ei ole uut üldplaneeringut vastu võetud ega kehtestatud.

3.3. Detailplaneeringud

Tabel 4: Planeeringualal ja selle mõjualal koostatud detailplaneeringud
Allikas: Maa- ja Ruumiameti andmebaas:
https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
17725	Haldiranna ja Haldi-Urve kinnistute DP	Jagada kinnistud kolmeks kinnistuks, määrata hoonestusalad, muuta SO-d	Jah	Kehtiv
29787	Sadama kinnistu DP	Olemasoleva Haldi väikesadama rekonstrueerimine, hoonestusala määramine ning ehitusõiguse saamine olemasoleva kai laiendamiseks	Ei	Kehtiv
4675	Sambliku	Kinnistu jagamine, sihtotstarbe muutmine	Ei ole teada	Kehtiv
125574	Toobri kinnistu detailplaneering	Ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv



Joonis 6: Väljavõte Maa- ja Ruumiameti planeeringute registrist

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

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

Planeeringuala ja selle mõjuala kohta on arengudokumendid käsitlenud piirkonnana, kus on teadlikult ja suunatult ette nähtud perspektiivset ehitus- ja inimtegevust. Viimastel aastatel omab kõige enam tooni Haldi sadama rekonstrueerimine ja sadamaga seotud rajatiste ning hoonete aktiivsem kasutuselevõtt kohalike kalurite poolt. Sellest tulenevalt on üha rohkem tehtud korda ja ehitatud uusi hooneid ka sadamast kaugemale jäävatel maaüksustel. Kohalik omavalitsus on juba pea 20 aastat tagasi koostatud üldplaneeringus näinud ette võimaluse piirkonna arendamiseks elamu- ja ridaelamumaana. Uute hoonete planeerimine, ehitus- ja arendustegevus ning hoonestamata maa-ala kasutuselevõtt elamupinnana ei oma olulist negatiivset rolli põllu- ega metsamajandusele, ei riku piirkonna miljööd ning on kooskõlas maakonna ja valla arengudokumentidega.

Planeeringuala sobib ehitustegevuseks ja elamumaana kasutuselevõtuks, sest olemas on juurdepääsud, korralikud teed ning tehnovõrgud lähedal – säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut.

Planeeringualal ja selle mõjualas ei ole välja kujunenud kindlat hoonestuse paigutust, mahtu ega ühe krundi piires paiknevate hoonete minimaalset ega maksimaalset arvu, millest tuleks planeerimislahenduse koostamisel lähtuda. Haldi külas on erinevat maakasutust, hoonestust ning erinevatel ajaperioodidele omast arhitektuurset

lähenemist, küla läbiva tee äärde on hooneid paigutatud nii risti, paralleelselt kui nurga all.

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

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse, lähteseisukohtade, tehniliste tingimuste, planeeringust huvitatud isiku soovide ning planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi põhjal ette planeeritavale kinnistule ehitusõiguse määramise. Lisaks määratakse ehitustingimused, liiklus ja parkimiskorraldus ning tehnovõrkude ja -rajatiste vajadus.

Planeeritud hoonestusalast ca 500 m raadiuses paikneb kümme erinevas suuruse krundiga elamukohta. Krundi hoonestusala planeeritakse hoonestamata maa-alale, millel on varem olnud põllu- ja metsamaa funktsioon. Hoonestamata maa-alade kasutuselevõtt hoonestatud kruntidena ei oma olulist negatiivset rolli piirkonna põllu- ja metsamaa kasutusele, sest tegu on väga väikese osaga kogu piirkonna aktiivsest maakasutusest.

Läbi detailplaneeringu luuakse võimalused planeeringualale uute hoonete püstitamiseks, et koos maastikuvormide, kõrg- ja madalhaljastuse, rajatiste ning väikevormidega moodustuks terviklik elukeskkond. Planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatisi, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitis.

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

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga ei kavandata olemasoleva maaüksuse kruntideks jaotamist – ehitusõigus hoonete püstitamiseks lahendatakse krundi protsentuaalse maakasutuse sihtotstarbe kaudu.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Kinnistu idaosas määratakse krundile üks ca 4092 m² suurune hoonestusala, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.

Hoonestusala on määratud suuremana kui planeeritud hoonete ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel valida täpsemalt hoonete asukohti ja paigutada need maastiku ja looduskoosluste säilimise eesmärgil hajusalt.

Hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb väljaspool ranna ehituskeeluvööndit;
- hoonestusala paikneb väljaspool riigitee kaitsevöönit;

- hoonestusala paikneb väljapool kaitsealuste taimede kasvuala;
- kogu hoonestusala ulatuses on maapinna kõrgus merepinnast vähemalt +1,50 m;
- hoonestusala paikneb krundi piirist enam kui 4 m[14] kaugusel, et oleks tagatud nõuetekohane tuleohutuskuja naaberkinnistuga;
- hoonestusalal on piisavalt ruumi, et säilitada olemasolevat ning rajada uut privaatsust ning kaitset pakkuvat kõrghaljastust tuule, müra, tolmu jm eest.

Planeeringuala hoonestusalale planeeritud hoonete püstitamisel peab arvestama, et valdavas osas on planeeritud hooned mitmest suunast vaadeldavad ning hoonete tihedusest ja asukohavalikust sõltub ka õueala terviklikuna tajumise võimalikkus.

Iga planeeritud hoone peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Väljapoole planeeringuga määratud hoonestusala on lubatud püstitada kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitisi (*nt lehtla, kasvuhoone, varikatus, grillnurk vms*), millel on põhihoone kasutamist toetav iseloom. Taoline väikeehitistele kehtiv erisus ei anna iseseisvat ehitusõigust muude looduskaitse- või ehituspiirangute eiramiseks – nimetatud väikeehitised ei tohi paikneda ranna ehituskeeluvööndis, riigitee kaitsevööndis ega naaberkrundi hoonete tuleohutuskujas. Taoliste ehitiste püstitamisel tuleb arvestada õigusaktidest tulenevaid nõudeid, tehnovõrkude kaitsevööndeid ning naaberkinnistute õigusi. Nimetatud ehitiste püstitamine peab arvestama detailplaneeringu põhilahenduse, arhitektuursete nõuete ja alal kehtivate kitsendustega. Taoliste väikeehitiste ehitisealune pind arvestatakse krundile lubatud suurima ehitisealuse pinna sisse.

Hoonestusalast väljapoole võivad jääda hooneid teenindavad tehnovõrgud- ja rajatised.

4.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega:

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

Planeeringuga määratakse ehitusõigus planeeritud krundile uue elamu ja selle abihoonete püstitamiseks.

14 Tulenevalt tuleohutusnõuetest on naaberkruntide hoonete minimaalne nõutud vahemaa 8 m, mis üldjuhul jagatakse krundi piiril pooleks.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

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

Meistri kinnistule määratud sihtotstarbed: EP5, HL95 (EP - pereelamumaa 5%, HL – looduslik maa 95%).

Elamuala rajamine kinnistu idaossa on sobilik, sest hoonestust saab sobitada maastikule ja samas säilitada kõrghaljastust, ehitustegevuse käigus saab ära kasutada olemasoleva juurdepääsutee ja lähikonnas paiknevad tehnovõrgud. Krundile planeeritud sihtotstarbed ega nende osakaal ei ole vastuolus või välistavad võrreldes lähipiirkonna kruntide kasutamise sihtotstarvetega.

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

Planeeringuala hoonete suurim lubatud arv lähtub planeeringualal ja selle mõjualas paiknevatest hoonemahtudest, planeeritud kruntide ja hoonestusalade suurusest ning põhimõttest, et hajaasustatud piirkonnas on vajadus mitme erineva funktsiooniga hoone järgi.

Meistri kinnistu hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 3

Planeeringualale tohib püstitada kuni ühe elamu ja kuni kaks elamut teenindavat abihoonet.

4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind lähtub krundi kasutamise sihtotstarbest ning võtab arvesse ka planeeringuala mõjuala hoonestusmahtusid.

Meistri kinnistu hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m².

Krundi täisehituse osakaal suurima lubatud ehitisealuse pinna ehitamisel: 0,04%.

Planeeringuga määratud suurim ehitisealune pind võimaldab püstitada perele vajalikus suuruses elamu ning seda teenindavad abihooned. Planeeringuala paikneb hajaasustuses ning planeeringuga võimaldatud ehitusmaht ei ole ka maksimaalse täisehituse korral keskkonnale koormav.

4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast.

Meistri kinnistu hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: 8m, sh planeeritud abihoonete maksimaalne kõrgus 6m. Maksimaalne lubatud korruselisus: 2.

Detailplaneeringuga määratud hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus tuleneb kehtivast üldplaneeringust, madalaima tuleohuklassi (TP3) hoonestusele kehtivatest

tuleohutuse nõuetest ning piirkonnas levinud hoonestusmahtudest. Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad kõikidele hoonetele, sh ka kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hoonete projekteerimise korral.

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

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

Planeeritud hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks minimaalsete vajalike tehnovõrkudena on planeeritud tsentraalne elektrivarustus ning lokaalsed vee- ning kanalisatsioonisüsteemid. Planeeringu elluviimisel on võimalik rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatisi, mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkujalt tehnilised tingimused. Tehnovõrgud on võimalik projekteerida ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koosseisus kui ka eraldiseisva projektiga.

Juurdepääsuks avalikule teele rajatakse kinnistuga piirnevale riigiteele mahasõit ning krundisisene juurdepääsutee.

Tehnovõrkude ja -rajatiste täpsed asukohad ja dimensioonid määratakse ehitusprojekti koosseisus - detailplaneeringu joonistele kantud planeeritud tehnovõrkude, riigitee mahasõidu ning krundisisese juurdepääsutee asukohad on näidatud soovituslikuna ning nendest ei pea projekteerimisel lähtuma.

4.4.1 Elektrivarustus

Meistri kinnistu elektrivõrguga liitumiseks rajatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 05.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 454383 ca 300 m kaugusel paikneva Peetri:(Hiiu) alajaama fiidri F1 faasil uuele objektile toiteliini 0,4 kV maakaabelliinina. Krundi elektrivarustuseks on kinnistu juurdepääsutee serva planeeritud 0,4 kV liitumiskilp.

Liitumiskilp peab alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist kuni hooneteni ning kõik krundisisesed ühendused rajatakse maakaabliga.

4.4.2 Veevarustus

Kinnistule planeeritud hoonestuse teenindamiseks rajatakse krundi hoonestusalale üks uus veehaarde puurkaev. Planeeritud kaevu veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas ning selle ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala.

Puurkaevust rajatakse kuni planeeritud hooneteni maa-alune veetrass, millelt tehakse sobivas kohas väljavõte ning lisatakse sulgemist võimaldav maakraan.

Uue puurkaevu täpse asukoha valikul tuleb lähtuda tingimustest:

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

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Planeeringualal ega selle mõjualas ei ole ühiskanalisatsioonivõrgustikku ning hajaasustuse ja suurte vahemaade tõttu seda ka ei planeerita. Kinnistule planeeritud hoonete kanaliseerimiseks rajatakse kas lokaalne kinnine kogumismahuti, mida regulaarselt tühjendatakse, või biopuhastist ja imbväljakust koosnev süsteem.

Biopuhasti asukoha määramisel tuleb lähtuda tingimustest:

- valitud asukoht peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu, et mitte ohustada puhasti avarii korral põhjavett;
- asukohta ei ohusta üleujutused;
- on arvestatud maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- pealt kinnise omapuhasti kuja on >5 m;
- peale reovee bioloogilist puhastust peab heitvesi vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61[15] § 3 lg 3 nõuetele.

Arvestades piirkonna geodeetilist ja geoloogilist olukorda, tuleb imbsüsteem tõenäoliselt rajada maapinnast kõrgema filterpeenrana. Heitvee hajutatult pinnasesse immutamine imbväljaku kaudu on lubatud järgmistel tingimustel:

- imbväljak paikneb planeeritud puurkaevust allavoolu;
- immutada on lubatud kuni 10 m³ ööpäevas;
- immutusväljaku immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest;
- imbväljaku minimaalne kaugus hoonest, teest ja krundi piirist vähemalt 10 m ja vähemalt 50 m puurkaevu hooldusala välispiirist;
- omapuhasti ega imbväljaku kohale ei ole lubatud istutada taimestikku, mis võivad süsteemi rikkuda.

4.4.4 Juurdepääsuteed

Detailplaneeringu koostamiseks on Transpordiamet väljastanud 22.11.2022 kirjas nr 7.2-2/22/24068-2 lähteseisukohad, millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

15 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" https://www.riigiteataja.ee/et/akt/126112024004

Planeeringuala piirneb avaliku kasutusega Haldi sadama teega nr 12134, mille 30 m ulatusega kaitsevöönd ulatub ka planeeringualale. Krundile juurdepääsu tagamiseks rajatakse avaliku kasutusega riigiteele uus mahasõit ning mahasõidust kuni krundi hoonestuseni mööda krundi maa-ala kulgev juurdepääsutee. Mahasõidu nurkade pöörderaadius peab olema minimaalselt 5m, krundisisene juurdepääsutee peab olema minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ning piisava kandevõimega, et aastaringselt kanda päästetehnikat ning muud rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne).

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

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

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette nähtud ehitiste ehituslike tingimuste eristamist kui need ei tulene seaduslikust alusest.

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest[16] ning määrusest "Nõuded ehitusprojektile"[17]. Hoonete ehitusel tuleb järgida radooniohtutu elamu ehitamise üldnõudeid ning takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded:

Hoonete liik	**Hoone liigitus tuleohutuse järgi**	**Hoone tule-ohutusklass**	**Suurim lubatud kõrgus**	**Suurim lubatud korruse-lisus[18]**
Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8 m	Kuni 2

Planeeringu koostamisel on arvestatatud, et kuna krundile ei projekteerita hoonet, mille ehitisealune pind jääb üle 400 m², võib vajadusel ühe krundi siseste hoonete omavaheline kuja jääda tavapärasest minimaalsest 8 m tuleohutuskujast väiksemaks.

Naaberkinnistutel paiknevate eluhoonete tulelevik teistele ehitistele peab olemas takistatud vähemalt 30 minutit.

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

16 Tuleohutuse seadus: https://www.riigiteataja.ee/et/akt/129062024007
17 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: https://www.riigiteataja.ee/et/akt/127122024025
18 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2: https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

Tuleohutuse seaduse § 23 (2) kohaselt peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Üldjuhul tuleb eluhoonetele rajada 200 m *(kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt, siis kuni 400 m)* raadiusesse nõuetekohane veevõtukoht. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala lähipiirkonnas hooneid ei paikne ega planeerita (*st on tagatud erinevate kinnistute hoonete omavaheliseks kauguseks rohkem kui 40 m*), on võimalik ehitise veevõtukohana käsitada lähimat olemasolevat nõuetekohast avalikku veevõtukohta Nurste külas (kaugus mööda maanteed ca 4 km), kust teostatakse õnnetusjuhtumi korral veevedu. Veevõtukoht peab vastama tuleohutuse seaduse alusel kehtestatud määruses[19] toodud nõuetele. Lähim eramaal paiknev veevõtukoht on planeeringualast ca 700 m kaugusel Haldi sadama veevõtuhüdrant, mida ei ole veevõtukohtade ametlikku registrisse kantud.

Kui planeeringualale või naaberkinnistutele püstitatakse hooneid, mille tulemusel ei ole võimalik tagada hoonete omavaheliseks kauguseks 40 m, tuleb hoonetest 200 m raadiusesse rajada uus veevõtukoht, mis peab olema kasutusvalmis hiljemalt hoonestuse kasutusloa taotlemise ajaks.

Lähim riiklik päästekomando paikneb 18 km kaugusel Käinas ning vabatahtlik komando 14 km kaugusel Emmaste keskuses. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik lisaks veevõtukoha rajamisele ette näha ka muid täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks: näiteks automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne.

4.5.2 Energiakasutus

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

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

4.5.3 Loodusvarade kasutus

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada. Lähim olemasolev maardla on Prassi kruusamaardla (linnulennul ca 12 km kaugusel).

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

19 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord": https://www.riigiteataja.ee/et/akt/119012024004

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. Hiiumaa edelaosas, sh planeeringualal ja selle lähipiirkonnas, on 2004. aastal välja antud kaardi[20] järgi määratud alaks, kus on normaalse radooniriski ala ja normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. 2020. aastal uuendatud kaardi[21] andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m³. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele[22] ning standardile[23].

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

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

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

4.6.1 Materjalivalik

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

- hoone projekteerimisel eelistada naturaalseid ja maapiirkonda sobivaid materjale: puit, kivi, betoon, klaas. Korraga tohib ühe hoone puhul kasutada kuni 3 erinevat materjali. Materjalivalikul tuleb vältida imiteerivate materjalide kasutamist: näiteks plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jne;
- võimalikult suures mahus puidu kasutamine hoone arhitektuuris süvendab hoone eripärasust ja looduslähedust. Õigesti ehitatud ja sademete eest kaitstud puit kestab aastakümneid ja lisab väärikust. Puithoone püstitamisel ei tohi kasutada plastaknaid;

20 Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: https://envir.ee/media/1445/download
21 Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga): https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e
22 Radooniohutu elamu: https://envir.ee/media/3996/download
23 EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes": https://www.evs.ee/et/evs-840-2017

- eelistatud katusekattematerjalid on kivi-, sindel-, laastu-, roo- või õlgkatus. Võimalik on kasutada ka plekki, kuid selle valikul tuleks profiilplekile eelistada miljöösse sobivamat ja ajalooliselt laialt kasutatud valtsplekk katust.

4.6.2 Hooned

Peamised arhitektuursed tingimused planeeringuala hoonetele:

- uued hooned projekteerida kahepoolsete viilkatustega. Katusekalde vahemik 30°...45°. Valitud katusekalded peavad kõikidel ühel krundil paiknevatel hoonetel ja sama hoone erinevates osades olema samad – erinevate kallete kombineerimine on häiriv ja lõhub liigselt selget vormi;
- hoonestuse värvilahenduses eelistada sooje toone, välistada erksavärvilised toonid. Värvitud katusekatte valiku puhul valida eelistatult tumedaid toone: näiteks must, tumehall, tumepruun, tumepunane;
- hoonestusalale ei määrata tulenevalt hajaasustuses paiknemisest ega piirkonna eripärasest paigutusmustrist kohustuslikku ehitusjoont ega hoonete suunda;
- hoone kaugust teest või täpset asukohta hoonestusalal detailplaneeringuga ei määrata - iga hoone asukoht tuleb arhitektil sobitada hoonestusalale nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning piirkonna maastiku väärtus ei kahaneks;
- hoone projekteerimisel ja asukoha määramisel tuleb lähtuda hoone asukohas valitsevatest looduslikest tingimustest – ala niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled, kaitset pakkuv kõrghaljastus jne;
- iga hoone asukoht hoonestusalal peab tagama tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse.

4.6.3 Piirded, väikevormid

- Hoonestuse ning hoone ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad olema kaasaegsed;
- krundi või selle osa võib piirata kuni 1,4 m kõrguse piirdeaia või hekiga. Piirde materjalina eelistada kivi või puitu (vertikaalne puitlippaed, saartele omane korendusaed vms). Võrkpiiret võib kasutada vaid kruntide vahel, krundi teepoolsel küljel ei ole lubatud vaid võrkpiiret kasutada. Hooneid või hoonestusala ümbritsevat piiret ei pea rajama vaid piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka maastikus hoonete esile toomine ja aiakujunduse rõhutamine;
- krundi teepoolne osa või sissepääs (värav) peab olema nii materjalivalikul kui ehituslikult kooskõlas hoonestuse arhitektuuriga.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringuala krundile toimub mööda olemasolevalt kahesuunaliselt avaliku kasutusega Haldi sadama teed nr 12134. Krundi juurdepääsu tagamiseks

rajatakse riigiteele mahasõit ning rajatakse krundile ca 70..80 m pikkune juurdepääsutee kuni krundi hooneteni. Krundi sisene juurdepääsutee jääb krundi omanike ja külaliste kasutamiseks ning sellele avalik kasutus ei laiene.

Planeeritud mahasõit peab olema piisavalt lai ja vähemalt 5 m pöörderaadiusega, et seal mahuks lisaks sõiduautodele manööverdama ka jäätmeveok, lumetõrjet teostav sõiduk, päästetehnika jne. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi EhS § 71 alusel määratud riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringualale ulatub vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) [24] 71 lg 2 alusel äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m kaugusele riigitee kaitsevöönd, mis on määratud tagamaks tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendamaks teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teekaitsevööndisse ei planeerita ühtegi ehitusloakohustuslikku ehitist.

2021. aasta loendusandmete alusel on Haldi sadmaa tee nr 12134 keskmine ööpäevane liiklussagedus 35 autot. Planeeringu koostamisel arvestatud, et taolises mahus liikluskoormus on planeeringualale häiringute tekitamiseks ja oluliste leevendusmeetmete kasutuselevõtuks liiga väike, samuti ei kaasne planeeringu elluviimisega müra normtaseme ületamist planeeringualal ja puudub vajadus mürahinnangu koostamiseks. Lihtsaim leevendusmeede teelt leviva müra ja tolmu vähendamiseks on hoonestusala ja riigitee vahele jätta või rajada võimalikult suures mahus kõrghaljastust.

Planeeringust huvitatud isik arvestab planeeringuga kavandatud tegevusi ellu viies, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ega planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Parkimine lahendatakse täies ulatuses planeeritud krundi territooriumil, ühe sõiduauto parkimiskoha minimaalne suurus 2,5 m X 5 m. Parkimiskohtade hulk peab olema piisav nii elaniku kui külaliste sõidukitele. Planeering näeb ette minimaalselt 2 parkimiskoha vajaduse.

Riigiteel kavandatud mahasõidule määratakse nähtavuskolmnurgad 3X150 m, mis vastavad projektkiirusele 80 km/h, kuna üldjuhul riigitee parameetrid (kruuskate) ei võimalda sõita maksimaalse lubatud kiirusega. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, vajadusel tuleb nähtavusalale jääv mets või võsa likvideerida.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Peale ehitusperioodi lõppu tuleb hoonete ümbrus korrastada ja regulaarselt hooldada. Hoonete lähiümbrusesse võib istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid madalaid igihaljaid puid, põõsaid ja heki.

24 Ehitusseadustik: https://www.riigiteataja.ee/et/akt/111072026033

Planeeringuga määratud hoonestusala nähakse tervikliku õuealana, sh kõik hoonestuse rajamise ja kasutamisega seotud tegevused peaksid jääma hoonestusala piiridesse (sh suvisel perioodil hoonete ümbrusest muru niitmine ei tohiks ulatuda hoonestusest enam kui 10 m kaugemale). Õueala haljastamisel ja külvamisel ei tohi kasutada piirkonna looduskooslustele mitteomaseid seemneid ning taime- ega putukamürke, mis võiksid mõjutada ranna-aladele iseloomulikku elustikku, veekeskkonda ja põhjavett.

Piirkondlik sademeveesüsteem puudub ning selle rajamine ei ole hajaasustuses ka majanduslikult mõistlik. Hoonete katustelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi hoonestusala piires või juhtida olemasolevatesse kraavidesse, mis tuleb korrastada ja vajadusel süvendada, kraavide kallastelt tuleb eemaldada võsa ja puud. Uute kraavide rajamist ei planeerita, et seeläbi mitte mõjutada piirnevate rannaniitude niiskusrežiimi. Vajadusel tuleb kaasata olemasolevate kraavide korrastamisse ka teised piirkonna kinnistute omanikud. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires või juhtida kraavidesse, vältida tuleb sajuvete teadlikku juhtimist naaberkinnistutele või riigitee äärde. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused ja lahendused määratakse hoone ehitusprojektis.

Krundisiseste parkimiskohtade ja liikumisteede rajamisel arvestada, et krundi hoonestusalal oleks minimaalselt kõvakattega alasid - kattega pindade rajamise vajadusel eelistada sõmerat kruusa, multši, suurema vuugiga kiviplaate, murukivi vms lahendusi, mis võimaldavad pinnaveel lokaalselt imbuda.

Hoonestusalale hoonete püstitamiseks tuleb raiuda minimaalses mahus puid. Puude raiel tuleb arvestada, et säiliks säilitatavate puude juurestik ja võra ning oleks tagatud hoone insulatsioonitingimused.

Planeeritud hoonetest kaugemale jääval alal maaüksuse kesk- ja lääneosas tuleb säilitada senine rannikuäärne maastik ning planeerida tegevused, et parandada kehvas seisus rannaniidu seisukorda - rannaniitu tuleb regulaarselt hoida kasutuses (sh niitmine ja karjatamine), et see ei kasvaks täis pilliroogu ega metsastuks.

Rannaäärse metsa eesmärk on lisaks loodus- ja miljööväärtuse pakkumisele kaitsta erinevaid alasid tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest. Lageraide teostamine ranna piiranguvööndisse jääval metsamaal ei ole lubatud – kõrghaljastusega aladel tuleb teostada puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused. Võimalusel tuleb säilitada vähemalt 80% ulatuses kõrghaljastusest. Maakonnaplaneeringus toodud hooldussoovituste kohaselt tuleks piirkonna metsi majandada püsimetsana.

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

- erinevad jäätmeliigid tuleb krundil kohapeal sorteerida;
- hoonete eesmärgipärasel kasutamisel tekkivad segaolemejäätmed tuleb sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;

- nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel tekkivad pakendijäätmed tuleb koguda ning kas viia pakendijäätmete tasuta kogumiskohta või anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
- kõik ehitusjäätmed tuleb toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina osavald). Ehitustegevuse lõppedes tuleb hoonete ümbrus haljastada ja heakorrastada.

4.9. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad.

Planeeringuga määratud kujad:

- naaberkruntidel paiknevate hoonete omavaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8 m.

4.10. Avaliku juurdepääsu tagamine

Planeeritav kinnistu piirneb osaliselt rannaga, mille kaldale on määratud 10 m laiune kallasrada, et tagada vaba liikumine rannal. Planeeringuga ei tohi kavandada tegevusi, mis takistaksid veekogu avalikku kasutust ja selle ääres viibimist, sealhulgas rannal liikumist.

Juurdepääs kallasrajale saab toimuda Haldi sadamast - detailplaneeringu koostamisel ei nähta vajadust täiendava avaliku kallasrajale juurdepääsu loomise vajadust.

4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

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

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

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

- territooriumi juurdepääsutee ja krundi põhihoone juures on soovituslikult videovalvesüsteem;
- krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
- hoone uksed on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine lähipiirkonna teiste elanikega, et toimiks parimas mõttes n-ö naabrivalve süsteem.

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

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi.

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

- juurdepääsuks kasutatav avaliku kasutusega Haldi sadama tee on väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürahäiringute leevendamiseks tuleb säilitada või rajada hoonete ümbrusesse hekk või kõrghaljastatud puhveralasid;
- planeeritud hooned ning kõrghaljastus on hoonestusalale võimalik paigutada selliselt, et need ei tekita teineteisele mingeid varje või on ühel krundil paiknevate hoonete varju jääv osa minimaalne. Eluruumide insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid;
- igapärane müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, hoonete ekspluateerimise perioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei suurene.

Kuna planeeritud hoonestusala jääb III kaitsekategooria elupaikadest väljapoole ja II kaitsekategooria taimeliigi elupaigast ca 300 m kaugusele ning linnuliigi elupaigast ca 450 m kaugusele, siis kavandatav tegevus eeldatavalt neid liike ega nende elu- ja kasvupaiku ei ohusta.

Kuna planeeritud tegevuste elluviimisega ei planeerita lageraiet ning säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus looduslike alade osatähtsus, siis võib järeldada, et detailplaneering järgib üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu arengupõhimõtteid ja kasutustingimusi.

Planeeringu koostamise ja elluviimisega seotud isikud on teadlikud, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

Planeeringuala juurdepääsuks kasutatav Haldi sadama tee nr 12134 on avalikus kasutuses ja täiendavaid juurdepääsuservituute ei kavandata.

Tehnovõrkude talumiseks seatakse servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks. Täpne servituudi ala ning ulatuse vajadus sõltub liitumispunktide ning trasside rajamise asukohast ning selgub projekteerimistööde käigus.

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

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Taoliste ehitiste vajaduse või asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur.

Kõik rajatised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada ehitusteatis.

4.15. Muud planeeringu ülesannetega seonduvad ülesanded

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

- planeeringuala paikneb piirkonnas, kus on varasemalt olnud hoonestus;
- planeeritud krunt on pindalalt suur;
- krundile määratud hoonestusala ja hoonete soovituslikud asukohad järgivad looduslikku situatsiooni;
- planeeritud hoonete olemus ja muster järgib lähipiirkonna hoonestuslaadi ning hooned on planeeringualal hajutatud;
- planeeringuala hoonestusalast väljapoole jäävatel maa-aladel jätkatakse ka senist põllumajanduslikku kasutust;
- kruntide elektrivarustuseks vajalikud madalpingekaablid on planeeritud maakaablitena.

Planeeringuala mõjuala rannikuäärsed alad jäävad Hiiu maakonaplaneeringu 2030+ järgi rohelise võrgustiku koosseisu. Kuna planeeringualale planeeritud tegevuste elluviimisega ei kaasne ettevõtlusega seotud majandustegevust, maa-aladele ei planeerita lageraiet ning säilitatakse arengudokumentides nõutud looduslike alade

osatähtsus, siis võib järeldada, et detailplaneering järgib maakonnaplaneeringus toodud rohelise võrgustiku põhimõtteid ja kasutustingimusi.

5. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine. Tegevuste järjekorda või sisu võib muuta kui see on mõistlik ja võimalik, ei ole detailplaneeringu põhilahendusega vastuolus ning on kõikide seotud osapooltega kooskõlastatud.

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

5.1. Projekteerimine

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

Olulisemad projekteerimistööd:

1. riigiteelt mahasõit, krundisisesed juurdepääsuteed, parkimiskohad;
2. tehnovõrgud ja -rajatised;
3. hooned.

Osapoolte kohustused:

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

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

Riigitee mahasõidu projekt ning muude kaitsevööndisse jäävate ehitiste projektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästekeskusega.

Omandisuhted:

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

5.2. Ehitamine

Enne ehitustööde algust tuleb ehitamisest läbi ehitusloa taotluse esitamise teavitada pädevat asutust (üldjuhul kohalik omavalitsus).

Olulisemad ehitustööd:

1. rajatakse riigitee mahasõit, krundisisesed juurdepääsuteed ja parkimiskohad;
2. rajatakse krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid ning elektriühendus uute hoonete asukohtadesse;
3. püstitatakse hooned.

Osapoolte kohustused:

Enne hoonete ehituslubade väljastamist tuleb rajada hooneid teenindavad tehnovõrgud.

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

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

Omandisuhted:

Tsentraalsete tehnovõrkude ja -rajatiste omanikuks kuni krundi liitumispunktini jääb üldjuhul tehnovõrgu kaudu teenust pakkuv ettevõte.

Ehitustööde tulemuse valminud hoone ja krundisiseste rajatiste omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu üldjuhul kinnisasja omanik.

5.3. Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud

Planeeringuga määratud tegevused võivad avaldada mõningast mõju pinnasele, loodusressursside kasutamisele, elurikkusele, välisõhu kvaliteedile, jäätmemajandusele, energiakasutusele ning teistele loodus- ja elukeskkonna aspektidele, kuid need on üldiselt lokaalsed, minimaalse mõjuga, paljud lühiajalised ning ei oma seetõttu arvestatavat mõju.

Mõjud looduskeskkonnale

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

- planeeringuala paikneb kaitstud põhjaveega alal. Igakordne kinnistu omanik peab tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;
- planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kogu vajaminev materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses

kasutatavate materjalide mahte ei ole võimalik detailplaneeringu koostamise raames hinnata, kuid materjalide ning vee kogustesse tuleb suhtuda säästvalt;

- kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jäätmete käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;
- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitamise perioodil ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud väljenduvad eelkõige planeeritud hoonete ehitamisega seotud rahaliste investeeringutega – ehitusmaterjalide soetamine, masinate ja seadmete kasutamine, kvalifitseeritud tööjõu kasutamine jne. Planeeritud tegevus mõjub soodsalt piirkonna kinnisvara väärtusele, sest uute hoonete püstitamine tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Negatiivseid või ebaproportsionaalseid majanduslikke mõjusid planeeringu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne.

Kultuurilised mõjud

Uued hooned ja rajatised peavad vastama kõrguse, mahu ja materjalinõuetele, mis toetavad kohaliku ruumikultuuri säilimist. Kultuuriliste mõjude tagamiseks on planeeringulahenduses määratud vastavad ehituslikud tingimused.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeringu elluviimine loob rohkemaid võimalusi kaasaegse elukeskkonna arendamiseks. Hoonestuse aastaringne kasutus loob sotsiaalse kindlustunde ning teadmise, et ühiselt kasutatav taristu on töökorras – nt on väiksem tõenäosus varjatud kuritegevuseks, lükatakse talvel teed lahti, kiiresti likvideeritakse teele kukkunud puud jne. Võimalikud negatiivsed sotsiaalsed mõjud (nt ehitusaegne müra ja tolm) on ajutised ning neid leevendatakse ehitustööde ajakava, tehnoloogiliste lahenduste ja ohutusmeetmete abil.

Planeeringulahenduse elluviimise seire toimub kohaliku omavalitsuse tavapärase järelevalve raames, sh ehituslubade menetlemisel ning valminud ehitiste kasutusotstarbe ja -tingimuste kontrollimisel. Vajaduse korral rakendatakse täiendavaid seiremeetmeid (nt ehitustööde ajal müra ja tolmu taseme jälgimine ning vajadusel leevendusmeetmete rakendamine; sadevee ärajuhtimise ja heitvete puhastamise toimivuse kontroll. Seire tulemuste alusel on võimalik vajaduse korral täpsustada edasisi korralduslikke ja tehnilisi meetmeid, et tagada planeeringu eesmärkide saavutamine ja keskkonna ning elukeskkonna kvaliteedi säilimine.