

# MEISTRI KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringuala:	Meistri, Haldi küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond
Planeeringu koostamise korraldaja:	Emmaste Osavalla Valitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Evert Olof Post
Planeeringu koostamise aeg:	August 2023
Väljatrükk:	16.10.2023

## 1. SELETUSKIRI

### Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	6
2.1. Planeeringuala.....	6
2.1.1 Asukoht.....	6
2.1.2 Maakasutus.....	8
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	9
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	9
2.1.5 Kitsendused.....	10
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	11
2.2.1 Asukoht.....	11
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....	11
2.2.3 Maakasutus.....	11
2.2.4 Hooned ja rajatised.....	12
2.2.5 Tehnovarustus.....	12
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	13
3.1. Maakonnaplaneering.....	13
3.2. Üldplaneering.....	14
3.3. Detailplaneeringud.....	17
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	17
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	19
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	19
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	19
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	20
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	20
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa- alal.....	21
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	21
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	21
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	22
4.4.1 Elektrivarustus.....	22
4.4.2 Veevarustus.....	22
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....	23
4.4.4 Juurdepääsuteed.....	23
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	24
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	24
4.5.2 Energiakasutus.....	25
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	25
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	25
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	26
4.6.1 Materjalivalik.....	26
4.6.2 Hooned.....	26

---

4.6.3 Piirded, väikevormid.....	27
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	27
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	28
4.9. Kuja määramine.....	29
4.10. Avaliku juurdepääsu tagamine.....	29
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	29
4.12. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	30
4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	31
4.14. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	31
4.15. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.....	31
4.16. Muud planeeringu ülesannetega seonduvad ülesanded.....	32

## 2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan .....	34
Joonis 1.2. Detailplaan .....	35

## 3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

### 1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Keskkonnaameti 28.10.2022 seisukoht 6-2/22/20881-2 .....	36
Lisa 1.2. Rahandusministeeriumi 21.11.2022 arvamus 15-3/8488-2 .....	39
Lisa 1.3. Transpordiameti 22.11.2022 seisukoht 7.2-2/22/24068-2 .....	43
Lisa 1.4. Maaeluministeeriumi 09.12.2022 arvamus 4.1-5/2088-1 .....	45
Lisa 1.5. Hiiumaa Vallavolikogu 19.01.2023 otsus nr 93 .....	47
Lisa 1.6. Hiiumaa Vallavolikogu 19.01.2023 otsus nr 93 lisa 1 .....	49
Lisa 1.7. Hiiumaa Vallavolikogu 19.01.2023 otsus nr 93 lisa 2 .....	55
Lisa 1.8. Hiiumaa Vallavolikogu 19.01.2023 otsus nr 93 lisa 3 .....	60
Lisa 1.9. Hiiumaa Vallavolikogu 19.01.2023 otsus nr 93 seletuskiri .....	62
Lisa 1.10. Elektrilevi 05.07.2023 tehnilised tingimused nr 454383 .....	65
Lisa 1.11. Elektrilevi 27.09.2023 kooskõlastus nr 2845889423 .....	67

### 2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia topo-geodeetiline uuring, töö nr AP23_034 .....	68
--	----

### 3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolte kohustused .....	69
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed .....	71

### 4. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 4.1. Ruumilised illustratsioonid .....	72
---	----

## 1. Detailplaneeringu üldandmed

Planeerimisseaduse<sup>1</sup> (PlanS) § 124 kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning selle eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

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: Hiiumaa 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 algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”<sup>2</sup>

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, üldplaneeringu muutmine, ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja juurdepääsutee osas.

Planeeringu koostamise korraldaja: Emmaste Osavalla Valitsus

Planeeringu koostaja: Koppe OÜ, arhitekt Veiko Koppe

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

<sup>2</sup> Hiiumaa Vallavolikogu 19. jaanuar 2023 otsus nr 93: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=254176>

---

	(Volitatud arhitekt, tase 7, tunnistuse nr 173580)
Planeeringu koostamise aeg:	August 2023
Alusmaterjalid:	Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Haldi küla Meistri kinnistu maa-ala plaan tehnoorkudega (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:

- Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+<sup>3</sup>
- Emmaste valla üldplaneering<sup>4</sup>
- Tuleohutuse seadus<sup>5</sup>
- Ehitusseadustik<sup>6</sup>
- Looduskaitse seadus<sup>7</sup>
- Jäätmeseadus<sup>8</sup>
- Veeseadus<sup>9</sup>

---

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

4 Emmaste valla üldplaneering: [https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24572007/emmaste\\_yp\\_seletuskiri.pdf/7645accc-17d1-4b20-a488-8ee505830568](https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24572007/emmaste_yp_seletuskiri.pdf/7645accc-17d1-4b20-a488-8ee505830568)

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

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

7 Looduskaitse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023035>

8 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023036>

9 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023100>

---

## 2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Detailplaneeringu koostamine on algatatud kogu Hiiumaa maakonna Hiiumaa valla Haldi küla Meistri kinnistu kohta, kuid Planeerimisseaduse § 3 kohase planeeringualana käsitleb planeering planeeritava kinnistu idaosa, mille pindala ca 1 ha.

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

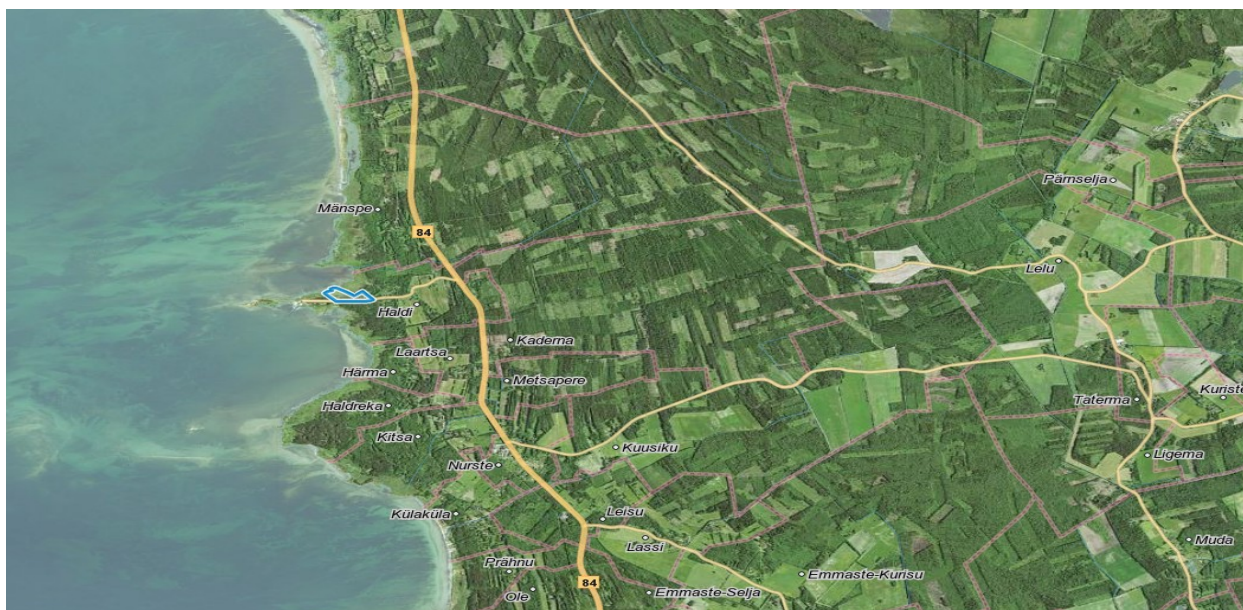
### 2.1. Planeeringuala

#### 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.

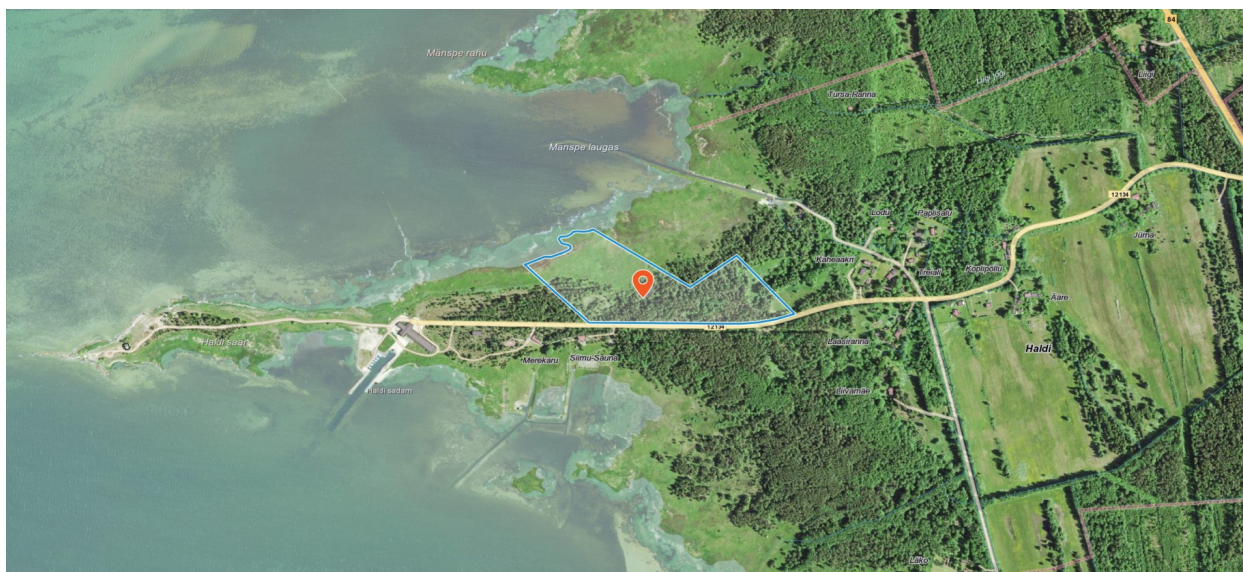
Olulisemate objektide kaugus planeeringualast (*umbkaudne, linnulennul*):

- Emmaste keskus (osavalla 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, pangaautomaat, 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: Planeeringuala situatsiooniskeem, M 1:50000

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>



Joonis 2: Planeeringuala asukoha skeem, M 1:5000

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Planeeritava kinnistuga piirnevad maaüksused on riiklikus maakatastris registreeritud:

Tabel 1: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed

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

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Haldi-Urve	17501:001:0166	10509 m <sup>2</sup>	100% tootmismaa
Haldi sadama tee	17501:002:2540	3,04 ha	100% transpordimaa

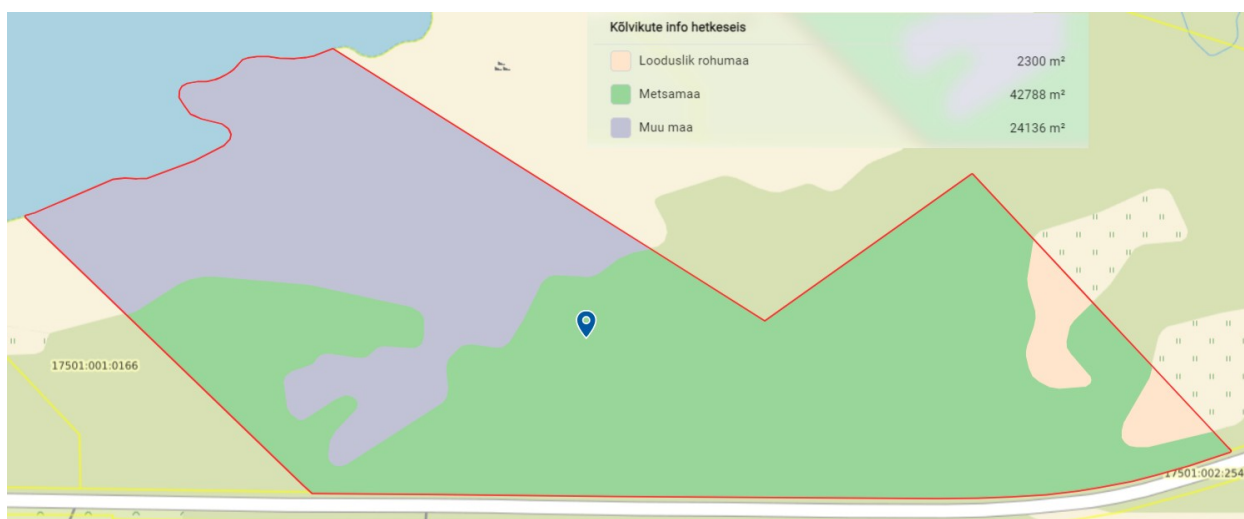
Seere	20501:001:1519	6,87 ha	100% maatulundusmaa
-------	----------------	---------	---------------------

## 2.1.2 Maakasutus

Riikliku maakatastri järgi on Meistri katastriüksusel maatulundusmaa sihtotstarve. Planeeringuala 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 maanteest 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-ameti 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
Hinnatsoon	H0175001 <sup>10</sup> 100%
Viljakustsoon	V0175002 <sup>11</sup> 100%

### 2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Planeeringualal olemasolevaid hooneid ega rajatiseid ei paikne.

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

Planeeringualas 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)<sup>12</sup> andmetel ühe II kaitsekategooria taimeliigi, harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja ühe II kaitsekategooria linnuliigi, väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), ning kolme III kaitsekategooria taimeliigi: soo-neiuvaiba (*Epipactis palustris*), kuradi- sõrmkäpa (*Dactylorhiza maculata*) ja kahelehise kääokeele (*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. 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.

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

<sup>10</sup> Hinnatsoonid: <https://www.maaamet.ee/hv/175.pdf>

<sup>11</sup> Viljakustsoonid: <https://www.maaamet.ee/hv/175.pdf>

<sup>12</sup> Eesti looduse infosüsteem: <https://infoleht.keskkonnainfo.ee/>

liikumist. Juurdepääs kallasrajale saab toimuda Haldi sadamast (kaugus planeeringualalt ca 500 m).

Läänemere saarte rannal kehtib üldjuhul 200 m laiune ehituskeeluvöönd. 2005. aastal Emmaste vallavolikogu poolt kehtestatud üldplaneeringuga keeluvööndi vähendamist ette ei nähtud ning ranna ehituskeeluvöönd määrati planeeritava kinnistu piirkonnas selliselt, et planeeritava kinnistu idanurk oleks jäänud ehituskeeluvööndist välja. Kuna üldplaneeringuga ei määratud korduva üleujutusega ala piiri mererannal, loetakse vastavalt 01.04.2007 kehtima hakanud Looduskaitseaduse redaktsioonile korduva üleujutusega ala piiriks ning ranna ehituskeeluvööndi laiuse määramise aluseks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seetõttu ulatub detailplaneeringu koostamise perioodil kehtiva Looduskaitseaduse § 35 kohane tegelik ranna ehituskeeluvöönd ka nendele aladele, mis on planeeringuala raames üldplaneeringuga kavandatud pere- ja ridaelamumaaks.

## 2.1.5 Kitsendused

Tabel 3: Planeeritaval kinnistul kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Rannajoon	Hiiumaa	2023017520	ETAK - rannajoon	111,02 m <sup>2</sup>
Ranna ehituskeeluvöönd		7248991		39238,8 m <sup>2</sup>
Ranna veekaitsevöönd		7248992		10922,19 m <sup>2</sup>
Ranna piiranguvöönd		7248993		39238,8 m <sup>2</sup>
Veekogu kallasrada		7248994		2259,08 m <sup>2</sup>
Korduv üleujutusala piir		101694		650,93 m <sup>2</sup>
Korduv üleujutusala		7276960		29983,8 m <sup>2</sup>
Maantee	Haldi sadama tee	12134	Transpordiamet	
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd		12134		11828,64 m <sup>2</sup>
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Platanthera bifolia (kaheleheline kääokeel)	KLO9304192	EELIS	40491,26 m <sup>2</sup>
	Dactylorhiza maculata (kuradi-sõrmkäpp)	KLO9304477		40491,26 m <sup>2</sup>

	Epipactis atrorubens (tumepunane neiuvaip)	KLO9304094		2311,14 m <sup>2</sup>
	Epipactis palustris (soo-neiuvaip)	KLO9305135		40491,26 m <sup>2</sup>

## 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 „Hiiuma 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 kahe-suunalise Haldi sadama kõrvalmaanteega nr 12134. 2021. aasta loendusandmete järgi kasutab antud maanteelõiku aasta lõikes keskmiselt 35 sõidukit ööpäevas<sup>13</sup>. 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.

<sup>13</sup> Transpordiameti riigiteede liiklussageduse loenduse andmed:  
<https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus>

---

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 m<sup>2</sup>, 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 parkümmend 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).

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 õhuline kui ka maakaableid.

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

Lähimad nõuetele vastavad tuletõrje veevõtukohtad 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 ülestev huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.
- Üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine.

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

#### 3.1. Maakonnaplaneering

Hiiuma maakonnaplaneering 2030+<sup>14</sup> on kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.

Hiiuma 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 peamiseks 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.

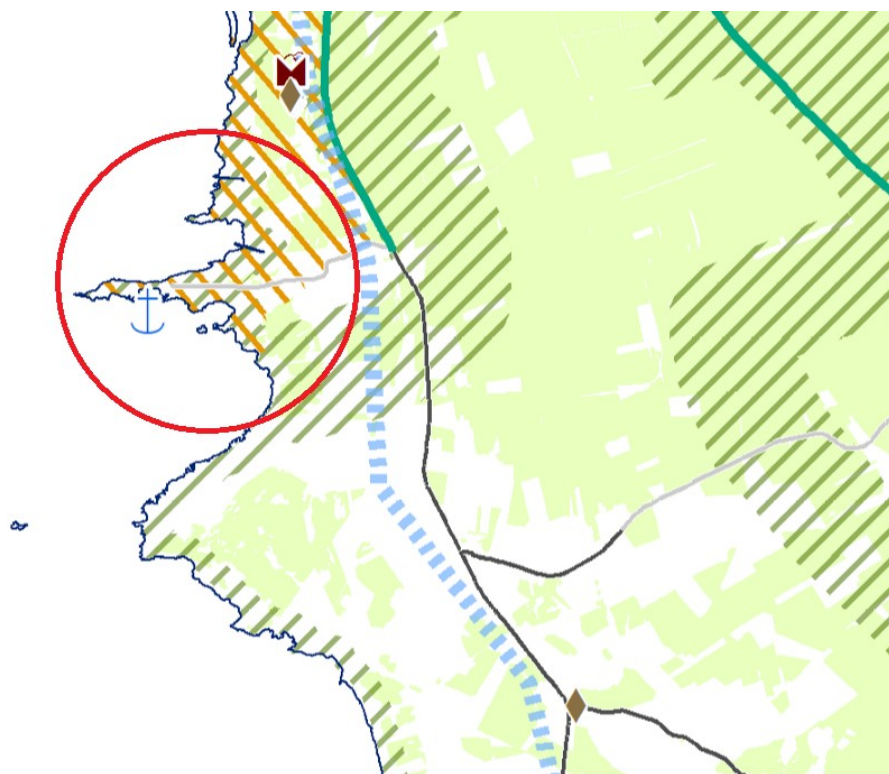
Väärtusliku maastiku hooldussoovitused:

---

<sup>14</sup> [Hiiuma maakonnaplaneering 2030+ | Maakonnaplaneering.ee](#)

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

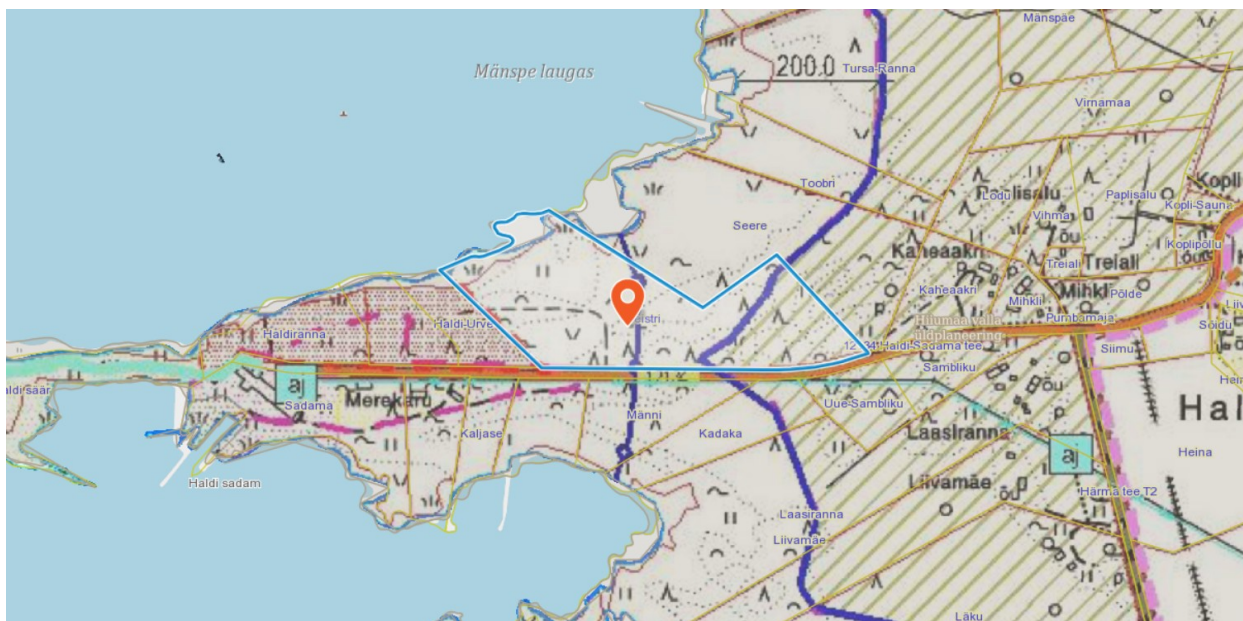


Joonis 4: Väljavõte Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaardist

### 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<sup>15</sup>.

15 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 kohustusega hajaasustusalal. Kinnistu idaosa läbib ranna ehituskeeluvööndi piir ning sellele 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. Kuna üldplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri mererannal, loetakse vastavalt 01.04.2007 kehtima hakanud Looduskaitseaduse redaktsioonile korduva üleujutusega ala piiriks ning ranna ehituskeeluvööndi laiuse määramise aluseks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seetõttu ulatub detailplaneeringu koostamise perioodil kehtiva Looduskaitseaduse § 35 kohane tegelik ranna ehituskeeluvöönd ka nendele aladele, mis on planeeringuala raames üldplaneeringuga kavandatud pere- ja ridaelamumaaks ning detailplaneeringu kehtestamise ja planeeritud tegevuste elluviimiseks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Emmaste valla üldplaneeringu muutmise põhjendatud kaalutlused:

- lähimad majapidamised asuvad planeeringualast ca 200-250 m kaugusel Toobri ja Kaheaakri kinnistutel ehk olemasolev hoonestus asub planeeringualale suhteliselt lähedal;
- planeeringualast ca 750 m kaugusel asub Haldi sadam, mis on kasutusel kohalike kalurite väikesadamana ja on viimastel aastatel läbi teinud suure arengu (sadama kaid on värskelt rekonstrueeritud, hetkel rekonstrueeritakse sadamakuuri);

- 
- sadamaalaga piirnev Haldi säär on munitsipaalomandis ja kasutusel avaliku puhkealana;
  - planeeringualaga piirnevast riigimaanteest lõunapool tee ääres asub kaks majapidamist;
  - planeeringuala ja sadama vahelisel alal on kehtestatud Haldi-Urve, Haldimere ja Haldiranna detailplaneering, kus on Emmaste valla üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud.

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.

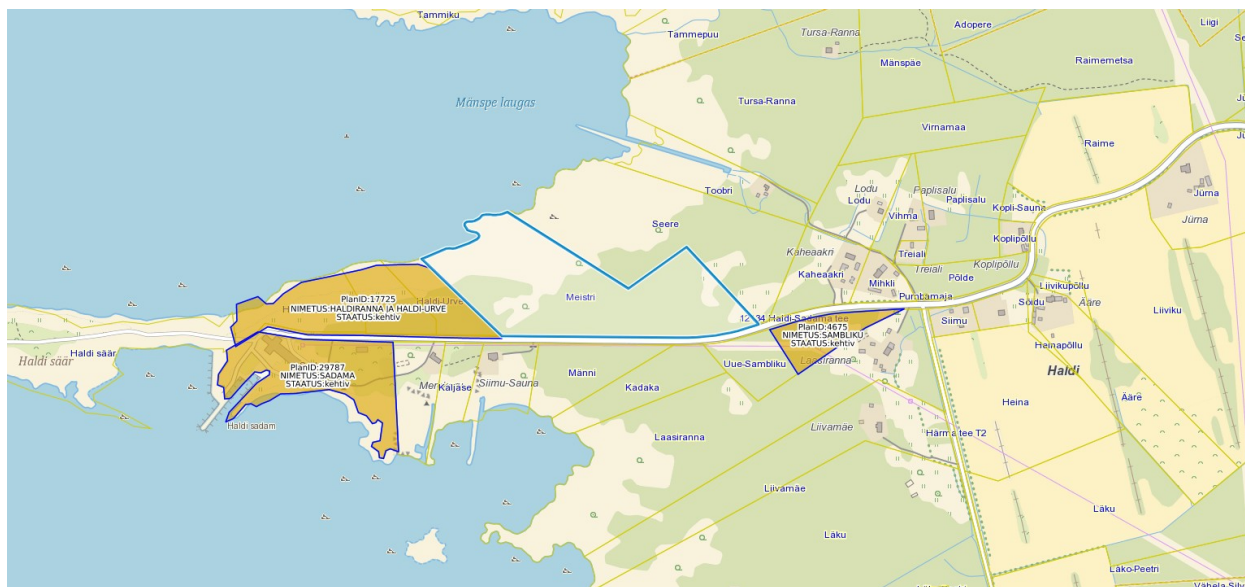
*2017. aastal ühinesid varasemalt eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks. Hiiumaa vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Detailplaneeringu koostamise perioodil on toimumas Hiiumaa valla üldplaneeringu ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise programmi/väljatöötamise kavatsuse avalikustamise järgne muudatuste sisseviimine.*



### 3.3. Detailplaneeringud

Tabel 4: Planeeringuala ja selle mõjualal koostatud detailplaneeringud  
Allikas: <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



Joonis 6: Väljavõte Maa-ameti planeeringute registrist

### 3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks. 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 käsitletud 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 ning olenemata juriidilistest nüanssidest hiljem kehtima hakanud ehituskeeluvööndi määramise aluste ulatuses, on määratud maakasutus tänaseni kehtiv ja omavalitsuse tahet selgelt näitav. Uute hoonete planeerimine ning 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 Emmaste osavalla 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. **Detailplaneering sisaldab ettepanekut Emmaste valla üldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndi osaliseks muutmiseks.**

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 rajatise, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure küllastajate hulga ja pika külustusajaga 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 elamute püstitamiseks lahendatakse krundi protsentuaalse maakasutuse sihtotstarbe kaudu.

### 4.2. Krundi hoonestusala määramine

Krundile määratakse üks hoonestusala, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatise.

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

Hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb väljaspool riigitee kaitsevööndit;

- 
- hoonestusala paikneb väljapool kaitsealuste taimede kasvuala;
  - kogu hoonestusala ulatuses on maapinna kõrgus vähemalt +1,50 m;
  - hoonestusala paikneb krundi idapoolsest piirist 4m<sup>16</sup> kaugusel, et oleks tagatud nõuetekohane tuleohutuskuju naaberkiinnistuga;
  - hoonestusalal on piisavalt ruumi, et säilitada olemasolevat ning rajada uut privaatsust ning kaitset pakkuvat haljastust 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 hoone peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Hoonestusala sees peavad paiknema ka sellised väikeehitised, mis ei eelda püstitamiseks ehitusloa taotlemist, kuid omavad planeeringualal ruumilist mõju – näiteks lehtla, kasvuhoone jne. Taolisi ehitisi ei arvestata suurima krundile lubatud hoonete arvu ega ehitisealuse pinna sisse.

Lähtuvalt asjaolust, et määratud hoonestusalale ehitamise võimalikkus on seotud ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega, siis peavad ka planeeritud hoonestust teenindavad ligipääsuteed, parkimiskohad ja muud rajatised, mis ei vasta hoone tunnustele, paiknema planeeringuga määratud hoonestusala sees.

### 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.

#### 4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

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

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

---

<sup>16</sup> Tulenevalt tuleohutusnõuetest on naaberkrundide hoonete minimaalne nõutud vahemaa 8 m, mis üldjuhul jagatakse krundi piiril pooleks.

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 välistav 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 suurusel ning põhimõttest, et hajaasustatud piirkonnas on vajadus mitme erineva funktsiooniga hoone järgi.

**Meistri kinnistu hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 3**

### 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 m<sup>2</sup>.**

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

Planeeringuga määratud suurim ehitisealune pind võimaldab püstitada perele vajalikus suurusel 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;** 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 alusplaani 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 -rajatise, 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 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:(Hiiumaa) 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 uus veehaarde puurkaev. Planeeritud kaevu veevõtt on alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ning selle ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala.

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

Uue puurkaevu täpse asukoha valikul tuleb lähtuda:

- piirkonna põhjavesi on suhteliselt kaitstud;
- arvestatakse maa-ala hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- planeeritud puurkaevu hooldusala välispiirist 50 meetri raadiuses ei tohi paikneda kanalisatsiooni imbväljakut 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 lokaalne 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.

Heitvee hajutatult pinnasesse immutamine imbväljaku kaudu on lubatud järgmistel tingimustel:

- imbväljak paikneb planeeritud puurkaevust allavoolu;
- immutada on lubatud kuni 10 m<sup>3</sup> 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.

Peale reovee bioloogilist puhastust peab heitvesi vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61<sup>17</sup> § 3 lg 3 nõuetele. 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 seisukohad, millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Planeeringuala piirneb avaliku kasutusega Haldi sadama teega nr 12134. 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 aastaringiselt kanda päästetehnikat ning muud rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne).

---

17 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/122092021002>

## 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<sup>18</sup> ning määrusest "Nõuded ehitusprojektile"<sup>19</sup>. 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 <sup>20</sup>
Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8 m	Kuni 2

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et kuna krundile ei projekteerita hoonet, mille ehitisealune pind jääb üle 400 m<sup>2</sup>, võib vajadusel ühe krundi siseste hoonete omavaheline kuja jääda tavapärasest minimaalsest 8 m tuleohutuskujast väiksemaks.

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

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

Tuleohutuse seaduse § 23 (2) kohaselt peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Üldjuhul tuleb eluhoonetele rajada 200 m (kui voolikuliini veevõtukohest 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 veevõtukohtana käsitada lähimat olemasolevat nõuetekohast veevõtukohta Nurste külas (kaugus mööda maanteed ca 4 km), kust teostatakse õnnetusjuhtumi korral veevedu.

<sup>18</sup> Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

<sup>19</sup> Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023292>

<sup>20</sup> Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2:  
[https://www.riigiteataja.ee/aktiilisa/1230/2202/1013/Lisa\\_2.pdf](https://www.riigiteataja.ee/aktiilisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf)



---

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 tulekustutusüsteem 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 (lennul ca 12 km kaugusel).

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

#### 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<sup>21</sup> järgi määratud alaks, kus on normaalse radooniriski ala ja normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. 2020. aastal uuendatud kaardi<sup>22</sup> 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/m<sup>3</sup>. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele<sup>23</sup> ning standardile<sup>24</sup>.

---

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

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

23 Radooniohutu elamu: <https://envir.ee/media/3996/download>

24 EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“:  
<https://www.evs.ee/et/evs-840-2017>

---

## 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;
- eelistatud katusekattematerjalid on kivi-, sindel-, laastu-, roo- või õlgkatuse. 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 teepoolset 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) <sup>25</sup> 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. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

2021. aasta loendusandmete alusel on Haldi sadama 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 müratase ületamist planeeringualal ja puudub vajadus

<sup>25</sup> Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023002>

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

Kogu planeeritaval kinnistul tagatakse regulaarne hooldus ja heakord. Planeeringuala haljastatakse ning heakorrastatakse ehitusperioodi lõppedes. Hoonete lähiümbrusesse istutatakse kasvukohale ja -tingimustele sobivaid madalaid igihaljaid puid, põõsaid ja vajadusel hekk. Planeeritud elamu lähiümbrusesse rajatakse vajadusel muru ja sillutatud alad. Uut kõrghaljastust ei tohi rajada hoonele lähemale kui 3 m. Hoonetest kaugemale jäävatel osadel säilitatakse senine rannikuäärne maastik, mida hooldatakse vastavalt vajadusele ja nõuetele.

Kõrghaljastuse eesmärk on lisaks miljöväärtuse pakkumisele kaitsta erinevaid alasid tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest. Lageraide teostamine ranna piiranguvööndisse jääval metsamaal ei ole lubatud – kõrghaljastusega aladel tuleb puud võimalusel vähemalt 80% ulatuses säilitada ning vajadusel teostada planeeringualale jääva puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused.

Liigniiske pinnase kuivendamiseks tuleb rajada terviklik kraavide süsteem, vajadusel kaasata ühiste kraavide rajamisele ka teised piirkonna kinnistute omanikud. Hoonete katustelt ning kõvakatttega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires või juhtida kraavidesse, kuid vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele või riigitee äärde. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused määratakse hoone ehitusprojekti.

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 segaolemejätmed tuleb sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
  - nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel tekkivad pakendijätmed tuleb koguda ning kas viia pakendijätmete tasuta kogumiskohta või anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
  - kõik ehitusjätmed 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 vaheline 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 märkamatuult juurde hiilida – hooneid, õuemaad või hoonetusala 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 aastaringiselt korrastatud ja haljastatud;
  - hoone ukсед 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-õ 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 puhveralaid;
- 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 eksploateerimise perioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei suurene.

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.

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. Nimetatud rajatised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonestuse tuleohutusujas.

### 4.15. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib detailplaneeringu koostamise perioodil Emmaste valla üldplaneering. Koostatud detailplaneering esitab ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuses.

Üldplaneeringu muutmine on vajalik, kuna 2005. aastal kehtestatud üldplaneeringuga ei ole mererannale määratud korduva üleujutusega ala piiri, mistõttu loetakse alates 2007. aastal kehtima hakanud Looduskaitseaduse alusel korduva üleujutusega ala piiriks ning ranna ehituskeeluvööndi laiuse määramise aluses üks meeter kaldajoone kõrgusvärtusest.

Kehtiva üldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndi ulatuse muutmine on põhjendatud, sest see on ainus võimalus kuidas ellu viia üldplaneeringuga planeeritud perspektiivset elamu- ja ridaeluumumaa maakasutust. Ehituskeeluvööndi vähendamine arvestab ranna kaitse eesmärke ning lähtub taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

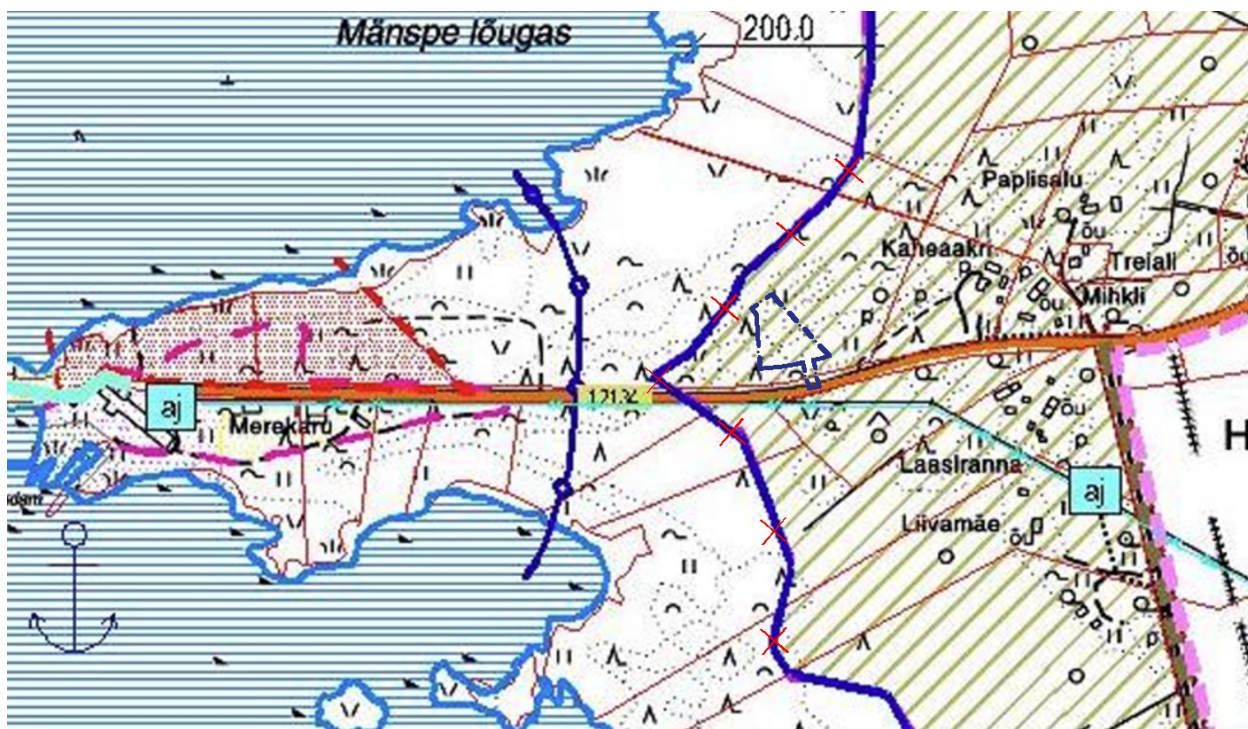
Planeeritud kruntide rajamisel on tegemist planeeringuala mõjupiirkonnas samase funktsiooniga maakasutuse lisandumisega ning sellest tulenevalt ei ole piirkonna arenguga vastuolus. Planeeritud tegevuste elluviimisel püstitatakse uued hooned olemasoleva tee lähedusse ning planeeritava kinnistu valdavas osas säilitatakse senine

maakasutus. Püsielanikkonnaga krundid loovad eelduse ümbritseva maastiku aktiivsemaks hooldamiseks ja seeläbi piirkonna ala väärtuse säilitamiseks ja tõstmiseks.

Ühe maa-ala ulatuses üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamise korral ei muudeta üldplaneeringut oluliselt ning üldplaneering säilitab oma eesmärgi ja terviklikkuse ning on elluviidav. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata.

Muudatus võimaldab alale püstitada pereelamud ja neid teenindavad abihooned. Ala arendamisel saab ära kasutada olemasolevat avaliku kasutusega juurdepääsuteed ning varasemalt piirkonda rajatud tehnovõrke. Maa-ala kasutuselevõtt elamualana ei riku looduslikku koostist, alal ei kasva metsa ega kõrghaljastust, mida peaks arenduste elluviimiseks juba eelduslikult raadama.

Planeeritud täisehituse maht jääb alla 1% ning eelduslikult ei kujuta taoline väiksemahuline arendus olulist negatiivset mõju keskkonnale.



Joonis 7: Üldplaneeringu põhijoonise muutmise ettepanek

#### 4.16. Muud planeeringu ülesannetega seonduvad ülesanded

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

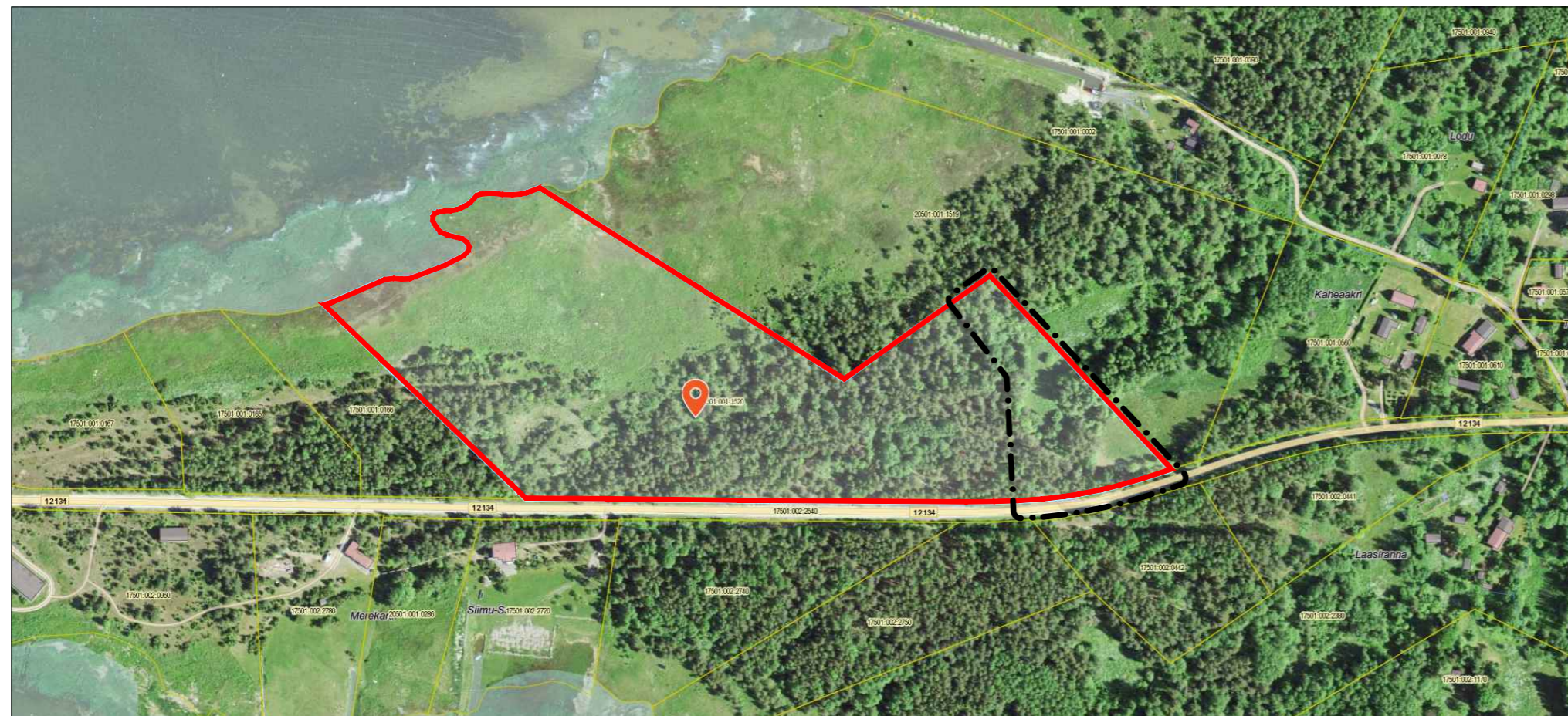
- planeeringuala paikneb piirkonnas, kus on varasemalt olnud hoonestus;



- 
- planeeritud krunt on pindalalt suure;
  - 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 maakonnaplaneeringu 2030+ järgi roheline 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 roheline võrgustiku põhimõtteid ja kasutustingimusi.

PLANEERITAVA KINNISTU JA  
PLANEERINGUALA ASENDISKEEM  
(M 1:4000)

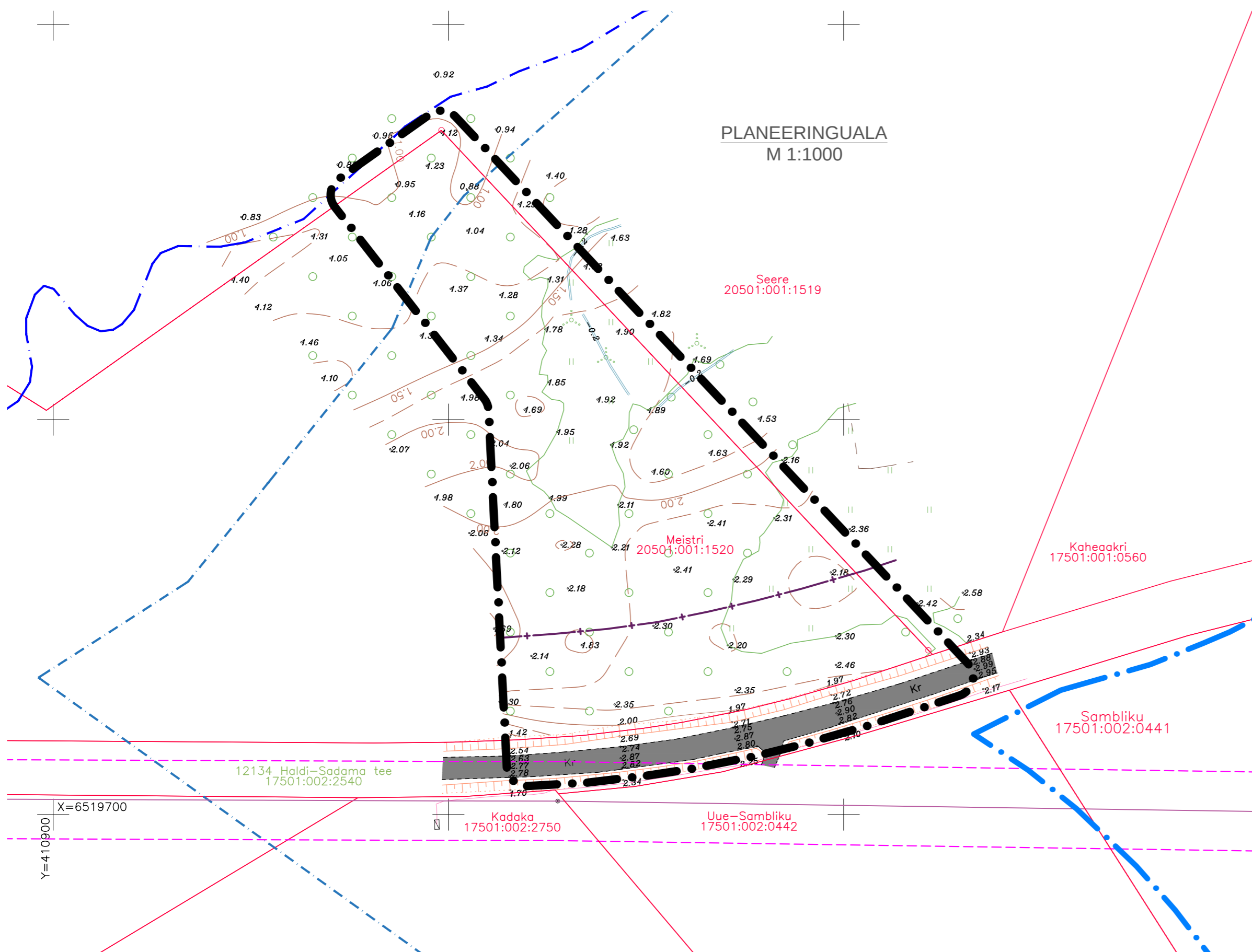


DETAILPLANEERINGU JOONISTE KOOSTAMISE  
ALUSMATERJALINA KASUTATUD GEODEETILINE UURING

Objekti nimetus ja aadress	Jooniste arv 1	Joonise nr. AP23_034-1
Meistri kinnistu osa Haldi küla, Hiiumaa vald Hiiumaa	Joonise sisu	Mõõtkava 1:1000
	Maa-ala plaan tehnovõrkudega	
	EG/EP 10285050-0001	
<b>AP GEODEESIA OÜ</b>	Mõõtis E.Raudkep	Töö nr. AP23_034
Orjaku, Hiiumaa TEL. +372 6779396; +372 5042248 92114 HIUMAA apgeodeesia@apgeodeesia.ee	Joonestast T.Vikerpuur	Kuupäev 07.05.2023
	Kontrollis	Bentley PowerCivil V8i

MÄRKUS: Koordinaadid L-EST'97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis  
Lähtepunktid: Hades Invest GNSS-võrk  
HKAR 6540128.37 427406.05 16.76

Katastrüksuste piirid informatiivsed  
Maa-ameti avaldused 01.05.2023



LEPPEMÄRGID

	Planeeringuala piir
	Katastrüksuse piir
	Katastrüksuse nimi
	Katastrüksuse tunnus
	Maapinna kõrguspunkt
	Maapinna kõrgusjoon
	Tee
	Haljastus, haljasala
	Nõlv, reljeef
	Kraav
	Keskpinge õhuliin

KITSENDUSED

	Riigitee kaitsevööndi ulatus
	Keskpinge õhuliini kaitsevööndi ulatus
	Ranna ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt Emmaste valla üldplaneeringule (kehtestatud 30.09.2005)
	Korduva üleujutusega ala piir vastavalt Looduskaitseaduse § 35 (3 <sup>1</sup> )
	Ranna ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt Looduskaitseaduse § 35 (4)

Projekt:	<b>Meistri kinnistu detailplaneering</b> Hiiumaa vald Haldi küla Meistri	Töö nr: AR68-23	Kuupäev: 16.10.2023
		Joonis: Tugiplaan	Mõõtkava: 1:1000
		Väljatrüki formaat: A2	Tööfail: ML106
	Koppe OÜ Koppe, Kodasoo küla, Kuusalu vald, Harjumaa 74632 Reg. nr. 12092591 GSM: +372 5130891 E-MAIL: veiko.arhitekt@gmail.com	Tellijä: Evert Olof Post	Allkirj: (Allkirjastatud digitaalselt)
		Arhitekt: Veiko Koppe	Allkirj: (Allkirjastatud digitaalselt)
		Märkus:	

Krundi kasutamise piirangud ja ehitusnõuded						Krundi ehitusõigused						Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused		
Olemasolev kinnistu	Krundi nr	Planeeritud parkimis-kohtade arv	Minimaalne tulepüsivus-klass	Kinnistul kehtivad piirangud	Kinnistule planeeritud piirangud	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala (ha)	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²)	Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoone katuse tüüp ja kalle	Hoonete suurim lubatud suletud netopind (m²)	Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded
Meistri	1	≥2	TP3	- ranna ehituskeeluvöönd (200 m) - riigitee kaitsevöönd (30 m) - II ja III kaitsekategooria taimeliikide kasvukoht - II kaitsekategooria linnuliigi elupaik	- puurkaevu hooldusala - omapuhasti kuja - tuleohutuskuja	EP5 HL95	6,92	3	300	8	2	viilkatus 30°..45°	400	- hooned sobitada hoonestusalale piirkonna maastikku ja looduse üldist miljööd arvestavalt - hooned peavad olema kaasaegsed ja energiatõhusad - ehitusmaterjalide valikul eelistada naturaalseid materjale ja vältida imitatsioone

### LÄHTEANDMETE LEPPEMÄRGID

- Planeeringuala piir\*
- Katastriüksuse piir
- Katastriüksuse nimi
- Katastriüksuse tunnus
- Maapinna kõrguspunkt
- Maapinna kõrgusjoon
- Tee
- Haljastus, haljasala
- Nõlv, reljeef
- Kraav
- Elektri keskpinge õhuliin
- Elektri maakaabel

\* Planeeringuala piir on esituskuju joonisel kujutatud visuaalse selguse huvides tegelikusest suuremana

### KITSENDUSED

- Riigitee kaitsevööndi ulatus
- Keskpinge õhuliini kaitsevööndi ulatus
- Ranna ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt Emmaste valla üldplaneeringule (kehtestatud 30.09.2005)
- Korduva üleujutusega ala piir vastavalt Looduskaitseaduse § 35 (3¹)
- Ranna ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt Looduskaitseaduse § 35 (4)

### PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID

KRUNT 1

Krundi piir  
Krundi number

HOONED, RAJATISED

Krundi maapealne hoonestusala

Planeeritud hoone

Planeeritud hoone

Riigitee kaitsevööndi ulatus

Riigitee kaitsevööndi ulatus

Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanek

Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanek

LIIKLUS, PARKIMINE

LIIKLUS, PARKIMINE

Juurdepääsu- ja krundisisene tee, parkimiskoht

Juurdepääsu- ja krundisisene tee, parkimiskoht

Juurdepääs krundile

Juurdepääs krundile

Parkimiskohtade arv krundil

Parkimiskohtade arv krundil

Riigitee nähtavusala

Riigitee nähtavusala

TEHNOVARUSTUS

TEHNOVARUSTUS

Veetorstik

Veetorstik

Puurkaev ja selle hooldusala

Puurkaev ja selle hooldusala

Kanalisatsioonitorustik

Kanalisatsioonitorustik

Madalpinge elektrikaabel

Madalpinge elektrikaabel

Elektri liitumiskilp

Elektri liitumiskilp

LOODUSKAITSE

LOODUSKAITSE

III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala piir

III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala piir

PLANEERITUD MAAKASUTUS

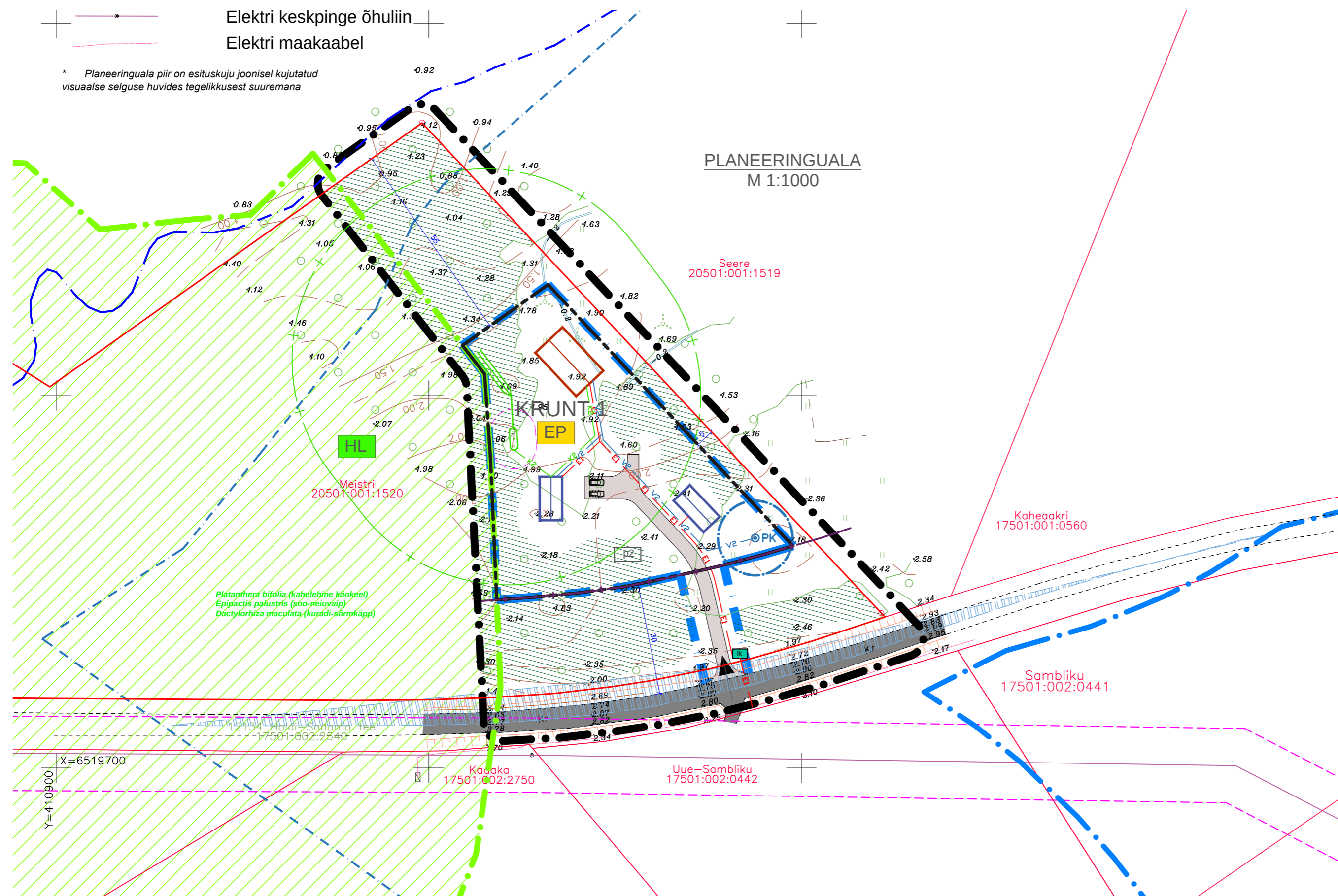
PLANEERITUD MAAKASUTUS

EP - üksikelamu maa

EP - üksikelamu maa

HL - looduslik maa

HL - looduslik maa



PLANEERINGUALA  
M 1:1000

Projekt: <b>Meistri kinnistu detailplaneering</b> Hiiumaa vald Haldi küla Meistri	Töö nr:	AR68-23	Kuupäev:	16.10.2023
	Joonis:	Detailplaan	Möötkava:	1:1000
Koppe OÜ Koppe, Kodasoo küla, Kuusalu vald, Harjumaa 74632 Reg. nr. 12092591 GSM: +372 5130891 E-MAIL: veiko.arhitekt@gmail.com	Väljatrüki formaat:	A2	Tööfail:	JN100
	Tellijä:	Evert Olof Post	Allkirj:	(Allkirjastatud digitaalselt)
Märkus:	Arhitekt:	Veiko Koppe	Allkirj:	(Allkirjastatud digitaalselt)



Tiit Reha  
Hiiumaa Vallavalitsus Emmaste Osavalla  
Valitsus  
emmaste@hiiumaa.ee

Teie 24.10.2022 nr 8-4.1/459

Meie 28.10.2022 nr 6-2/22/20881-2

**Seisukoht Meistri kinnistu detailplaneeringu  
algatamise ja keskkonnamõju strateegilise  
hindamise vajalikkuse kohta**

Austatud Tiit Reha

Esitasite Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks Hiiumaa vallas Haldi külas Meistri kinnistu<sup>1</sup> detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamata jätmise otsuse eelnõu (edaspidi otsuse eelnõu) koos seletuskirja ja lähteseisukohtadega. Kirjale olid lisatud KSH vajalikkuse eelhinnangu eelnõu.

Detailplaneeringu 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, üldplaneeringu muutmise ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja juurdepääsutee osas.

Keskkonnaamet annab KSH algatamise vajalikkuse kohta seisukoha Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõike 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 6 kohaselt tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta asjaomastelt asutustelt.

**Lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju, mistõttu KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.** Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Lõpliku otsuse KSH algatamise või algatamata jätmise osas peab tegema kohalik omavalitsus.

Samas palume eelhinnangu ja otsuse eelnõu täiendada alltoodud märkuste alusel:

1. Meistri kinnistu ei paikne ühelgi kaitstaval alal. Planeeringualale jäävad Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel ühe II kaitsekategooria taimeliigi, harilik muguljuur (*Herminium monorchis*), ja kolme III kaitsekategooria taimeliigi, soo-neiuvaip (*Epipactis palustris*), kuradi-sõrmkäpp (*Dactylorhiza maculata*) ning kahelehine käoheel (*Platanthera bifolia*) elupaigad. II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja

<sup>1</sup> Katastritunnus 20501:001:1520, pindala 6,92 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa

hävitamine, on keelatud<sup>2</sup>. III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas<sup>3</sup>.

Eelhinnangu eelnõus Meistri kinnistu detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta on kaitsealustest liikidest nimetatud III kaitsekategooria liigid, kuid puudub info II kaitsekategooria liigi hariliku muguljuure kohta. Kuigi algatav detailplaneering hõlmab vaid osa (ca 1 ha) Meistri kinnistust ning planeeringuga ei kavandata hoonestusala kaitsealuste taimeliikide elupaika, tuleks eelhinnangut täiendada II kaitsekategooria liigi infoga ning hinnanguga, kuidas mõjutab planeeringuga kavandatav tegevus seda liiki ja tema elupaika.

2. KSH eelhinnangu eelnõus on nimetatud lähim hoiuala (Vanamõisa lahe hoiuala<sup>4</sup>) ja lähim püsielupaik (Klaasirahu hallhülge püsielupaik<sup>5</sup>), kuid puudub info lähimate Natura 2000 võrgustiku alade (Klaasirahu loodusala, Vanamõisa loodusala ja Vanamõisa linnuala) kohta. Kuigi antud piirkonnas Natura 2000 võrgustiku alad kattuvad püsielupaiga ja hoiualaga, tuleb KSH eelhinnangus nimetada ka Natura 2000 võrgustiku alad, millele mõju kaalutakse. KSH eelhinnangut tuleb selles osas täiendada. Arvestades Natura 2000 võrgustiku alade asukohti ja kaugust planeeritavast alast, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse ebasoodsat mõju Natura aladele ning seal esinevatele kaitse-eesmärgiks olevatele elupaigatüüpidele ja liikidele.

Märgime, et Klaasirahu hallhülge püsielupaik paikneb Meistri kinnistust ca 1,65 km kaugusel ja planeeringualast ca 1,95 km kaugusel, mitte 3 km kaugusel nagu on toodud eelhinnangu eelnõus. Palume eelhinnangu punkti 3.5 korrigeerida.

3. Meistri kinnistu paikneb tervikuna ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Ranna ehituskeeluvööndis on üldjuhul uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.<sup>6</sup>

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndit on erandkorras võimalik suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.<sup>7</sup> Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul ning peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

KSH eelhinnangu eelnõus on öeldud: „*Kui planeeritava tegevuse tulemusena säilitatakse rannal asuvad looduskooslused, piiratakse inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, suunatakse asustus arvestades ranna eripära ja tagatakse seal vaba liikumine ning juurdepääs, siis planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ranna kaitse-eesmärkidele.*“ Samas puudub hinnang, kuidas planeeritav tegevus mõjutab ranna kaitse eesmärke ja kas ehitustegevust on võimalik planeerida selliselt, et see ei kahjusta ranna kaitse eesmärke. Palume KSH eelhinnangut täiendada hinnanguga tegevusega kaasnevale võimalikule mõjule ranna kaitse eesmärkidele.

<sup>2</sup> Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 55 lg 7

<sup>3</sup> LKS § 55 lg 8

<sup>4</sup> Vabariigi Valitsuse 08.09.2005 määrus nr 233 „Hoiualade kaitse alla võtmine Hiiu maakonnas”

<sup>5</sup> Keskkonnaministri 20.12.2005 määrus nr 78 „Hallhülge ja viigerhülge püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“

<sup>6</sup> LKS § 38 lg 3

<sup>7</sup> LKS § 40

Eelhinnangu eelnõu punktis 3.5 on öeldud: „*Kuna perspektiivne hoonestusala jääb väljapoole kaitsealuste liikide elupaika, siis sellest tulenevalt ei kahjusta kavandatav tegevus ranna kaitse-eesmärkideks olevaid kooslusi ja kaitsealuseid liike.*“ Juhime tähelepanu, et randade ja kallaste kasutamise piirangud ei ole kehtestatud üksnes kaitsealuste alade ja liikide kaitseks. Ranna- ja kaldaalad on ökoloogilises mõttes ökotonid – piirialad, kus kohtuvad erinevad keskkonnad. Sellised alad on eriti olulised bioloogilise mitmekesisuse seisukohast, kuna lühikesel ruumigradiendil märkimisväärselt muutuvad keskkonnatingimused loovad sobiva elupaiga väga erinevatele liikidele. Ranna- ja kaldaalade eripärane keskkond on koduks paljudele spetsiifilistele liikidele, mida muudes elupaigatüüpides ei pruugi leiduda. Sellest tuleneb ka vajadus randu ja kaldaid kaitsta. Lisaks rannale ja kaldale spetsiifilistele kooslustele laienevad looduskaitseaduses seatud ranna ja kalda kaitse kitsendused ka muudele rannal esinevatele ja seeläbi rannale iseloomulikele looduslikele kooslustele. Ranna- ja kaldakaitsevööndid on kehtestatud mitte ainult kaitsealuste, vaid kõikide seal elavate liikide ja looduslike elupaikade kaitseks.

4. PlanS § 124 lõike 6 ja KeHJS § 332 lõigete 3-5 kohaselt tuleb anda KSH eelhinnang ja kaaluda KSH vajalikkust lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest. Antud juhul on eelhinnangu eelnõu koostamisel võetud aluseks KeHJS § 6 lõikes 3 sätestatud keskkonnamõju hindamise eelhinnangu kriteeriumid, mis kehtisid kuni 12.07.2017. Palume üle vaadata. Keskkonnaameti [kodulehel](#) on toodud üks KSH eelhinnangu ja KSH ajalikkuse otsuse näidis, mida on võimalik vajadusel KSH eelhinnangu koostamisel abimaterjalina kasutada.

5. Palume täiendada otsuse eelnõu sellega, et KeHJS § 35 lg 6 kohaselt tuleb KSH algatamisest või algatamata jätmisest teavitada 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist ka elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi, sh Keskkonnaametit.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Hänni  
juhtivspetsialist  
looduskasutuse osakond

Meeli Kesküla 5345 4246  
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee



Hiiumaa Vallavalitsus  
Emmaste Osavalla Valitsus  
emmaste@hiiumaa.ee

Teie 24.10.2022 nr 8-4.1/458  
Meie 21.11.2022 nr 15-3/8488-2

**Arvamus Meistri kinnistu detailplaneeringu  
algatamise ja keskkonnamõju strateegilise  
hindamise vajalikkuse kohta**

Austatud härra Reha

Hiiumaa Valla Emmaste Osavalla Valitsus esitas 24.10.2022 Rahandusministeeriumile taotluse seisukoha saamiseks Haldi külas Meistri kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse kohta lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 6. Samuti on palutud ettepanekuid detailplaneeringu lähteseisukohtadele. Taotlusele on lisatud lähteseisukohad, KSH eelhindang ning Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Meistri detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu (*edaspidi eelnõu*).

Planeeringuala on hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Meistri kinnistu (20501:001:1520, 6,92 ha), kõlvikuliselt koosseisult mets, muu maa ja rohumaa.

Detailplaneeringu eesmärk on moodustatavale krundile määrata ehitusõigus ja hoonestusala elamu ja kahe abihoone rajamiseks. Samuti lahendatakse tehnoorkude ja juurdepääsutee paiknemine, liiklus- ja parkimiskorraldus, seatakse olulisemad arhitektuuri- ja ehitusnõuded. Juurdepääs planeeringualale on külgnevalt Haldi-Sadama riigimaanteelt (12134). Planeeringualal on III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemise tõenäosus ja väärtuslik põllumajandusmaa keskmise boniteediga 29 ja 30<sup>1</sup>.

Planeeringuala asub vastavalt 30.09.2005 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule pere- ja ridaelamu maakasutuse juhtotstarbega maa-alal. Planeeringuala jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse, detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust, mistõttu on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.<sup>2</sup>

Lähtudes esitatud materjalidest märgime järgmist:

<sup>1</sup> Väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal on 28 hindepunkti.

<sup>2</sup> Looduskaitseaduse (LKS) § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist, mis meresaartel on 200 m. LKS § 35 lõige 3<sup>1</sup> sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse selleks 1 m kõrgune samakõrgusjoon.

1. Kuna eelhinnangu kohaselt olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne, ei ole looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine asjakohane. Samas palume PlanS § 4 lõike 2 punktist 5 lähtuda muude mõjude hindamisel. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha.
2. Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ (*maakonnaplaneering*) kohaselt paikneb planeeringuala roheline võrgustiku koridoris, kus võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist. Planeeringuala paikneb Öngu-Mänspe-Haldi II klassi kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul, mis sobib suvilaehituseks, uusi hooneid tuleb hoolikalt maastikku sobitada, teega piirnevaid rohumaid tuleb niita ja karjatada ning vanemaid okasmetsi majandada püsimeetsana. Planeeringuala piirneb ilusa maanteelõiguga. Ilusateks maanteelõikudeks määrati maakonnaplaneeringus teed, mis läbivad kaunist ja vaheldusrikast maastikku, enamasti jäävad need väärtuslike maastike piiridesse ja nende puhul kehtivad analoogsed hooldussoovitused. Seejuures enim tähelepanu tuleb pöörata teeäärsete maastike kujundamisele ja hooldamisele. Palume detailplaneeringu koostamisel järgida maakonnaplaneeringus toodud soovitusi.
3. Detailplaneeringu korrektsuse ja üheselt mõistetavuse huvides palume eelnõud täiendada võttes arvesse alljärgnevat märkusi:
  - 3.1. Eelnõus ei ole planeeringuala ja hoonestusala üheselt mõistetavalt ja arusaadavalt kirjeldatud. Näiteks eelnõus on märgitud, et *planeeringuala suurus ca 1 ha* ja samuti, et *planeeringualana mõistetakse Meistri kinnistut tervikuna*. Seejuures on Meistri kinnistu pindala 6,92 ha. Arusaamatu on lause: *Planeeringuga määratakse perspektiivsel hoonestusalal - hoonestusala ja ehitusõigus ühele elamule ja kuni kahele abihoonetele koos peamiste arhitektuursete tingimustega*.
  - 3.2. Üks detailplaneeringu kohustuslikest ülesannetest on krundi ehitusõiguse määramine, PlanS § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega muuhulgas selle kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed. Eelnõu kohaselt *krundi sihtotstarvet ei muudeta, see jääb 100% maatulundusmaaks*. Selgitame, et PlanS § 126 lõike 5 kohaselt määrab krundi kasutamise sihtotstarve, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on määrata krundile ehitusõigus ja hoonestusala elamu ja abihoonete rajamiseks, seega ei ole maatulundusmaa sihtotstarve kooskõlas detailplaneeringu eesmärgiga. Lisame, et krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe, seejuures võib krundile määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.
  - 3.3. Juhime tähelepanu, et Meistri kinnistu katastritunnus on 20501:001:1520, kuid eelnõus on märgitud 20501:001:1250.
4. Planeeringuala piirneb Läänemere kallasrajaga. PlanS § 126 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu üks ülesannetest kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 4 kohaselt peab kaldaomanik igapäev lubama kallasrada kasutada ja § 38 lõike 7<sup>1</sup> kohaselt juurdepääsu kallasrajale planeeringuga kehtestatud tingimustel tagama. Palume detailplaneeringus käsitleda, kuidas ja millistel tingimustel läbipääs ja/või juurdepääs tagatakse ning milliseid meetmeid tuleb selleks vajadusel rakendada.
5. **Palume eelnõusse lisada täiendavalt asutuseks Maaeluministerium, kellega tuleb detailplaneeringu koostamisel koostööd teha (väärtuslikku põllumajandusmaad**



**puudutavates küsimustes). Palume lisada teisel pool Haldi Sadama teed paiknevate Siimu-Sauna, Männi, Kadaka, Sambliku, Uue-Sambliku kinnistute omanikud, kes tuleb lisaks eelnõus nimetatutele kaasata.**

Palun kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel. Koostöö tegemisel palume lähtuda Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud nõuetest.

6. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 7 peab juhul, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuuluma selle koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

Sellele, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peaks olema pigem erand kui reegel, on tähelepanu juhtinud ka Riigikohus asjas nr 3-3-1-12-0769 tehtud otsuses, kus Riigikohus leidnud, et kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse kohanduda muutuvate olude ja vajadustega. Arvestades PlanS § 142 lõikest 1 tulenevat nõuet ning senist kohtupraktikat, peab üldplaneeringu muutmise vajadus olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud.

Palume esitatud eelnõud täiendada ning lisada vastavad kaalutlused ja üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused. Detailplaneeringu koostamisel palume eeltoodust lähtuda.

Märgime, et planeeringute kvaliteet sõltub väga suurel määral ülesande püstitusest, sh lähteseisukohtade kvaliteedist, seejuures kohaliku omavalitsuse vastutus ja ülesanne on, et detailplaneering vastaks PlanS nõuetele. Detailplaneeringu koostamisel palume juhinduda detailplaneeringute nõustikus toodud soovitusetest (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

Detailplaneeringu koostamise vältel avalikustatakse see koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega kohaliku omavalitsuse veebilehel. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 4 kuuluvad lisad planeeringu koosseisu. Lisad sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse, planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö, samuti planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajadusel nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Juhime tähelepanu, et kui sõlmitakse PlanS § 4 lõike 21, § 130 või § 131 kohased lepingud, on need lepingud planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks ja need tuleb avalikustada kohaliku omavalitsuse veebilehel.

Palume detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitada Rahandusministeeriumile PlanS § 81 lõike 1 kohaselt arvamuse avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 kohaselt täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Lisaadressaadid: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809

Urve.Pill@fin.ee



Emmaste Osavalla Valitsus  
emmaste@hiiumaa.ee

Teie 24.10.2022 nr 8-4.1/460

Meie 22.11.2022 nr 7.2-2/22/24068-2

### **Seisukohtade väljastamine Haldi küla Meistri kinnistu detailplaneeringu koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Haldi küla Meistri kinnistu detailplaneeringu (katastritunnus 20501:001:1520, edaspidi planeering) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on üksikelamu kavandamine. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 12134 Haldi sadama tee km 1,15-1,60. Riigitee 2021.a keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 35 autot, kiiruspiirang 90 km/h. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „[Tee projekteerimise normid](#)“ (edaspidi normid) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääs (ristumiskoht) kavandada asukohast, kus nähtavuskolmnurgad 3x150 m on maksimaalselt tagatavad riigiteealusel maal.
2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
4. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad (3x150 m) vastavalt juhisele „[Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine](#)“. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). Nõustume nähtavuskolmnurkadega 3x150 m, mis vastavad projektkiirusele 80 km/h, kuna üldjuhul riigitee parameetrid (kruuskate) ei võimalda sõita maksimaalse lubatud kiirusega.
5. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisele](#)“ toodud põhimõtetest.

6. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.
7. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
8. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust.
9. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
10. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
11. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
12. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anna Palusalu

peaspetsialist

projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

58507716, [Anna.Palusalu@transpordiamet.ee](mailto:Anna.Palusalu@transpordiamet.ee)



MAAELUMINISTEERIUM

Tiit Reha  
Hiiumaa Vallavalitsus  
Emmaste Osavalla Valitsus

Teie: 22.11.2022 nr 8-4.1/500

Meie: 09.12.2022 nr 4.1-5/2088-1

## **Arvamus Hiiumaa vallas Haldi külas asuva Meistri kinnistu detailplaneeringu algatamise eelnõu kohta**

Austatud härra Reha

Planeerimisseaduse § 76 lõike 2 alusel palub Hiiumaa Vallavalitsuse Emmaste Osavalla Valitsus Maaeluministeeriumilt arvamust Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Haldi külas asuva Meistri kinnistu detailplaneeringu algatamise vallavolikogu otsuse eelnõu kohta.

Hiiumaa vallas Haldi külas asuva maatulundusmaa sihtotstarbega Meistri kinnistu (katastritunnus 20501:001:1520), mille pindala on 6,92 hektarit, detailplaneeringuala suurus on üks hektar ning detailplaneeringu eesmärgiks on määrata krundile hoonestusala ning ehitusõigis ühe elamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnosüsteemidega, lahendada juurdepääs krundile ning määrata haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimused. Kinnistu sihtotstarvet ei muudeta.

Maakatastri andmetel on kinnistu kõlvikulises koosseisus 4,28 hektarit metsamaad, 0,23 hektarit looduslikku rohumaad ning 2,41 hektarit muud maad.

Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Meistri detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu lisas 1 toodud detailplaneeringu lähteseisukohtadest nähtub, et hoonestusala kavandatakse metsamaale ja looduslikule rohumaale. Meistri kinnistul ja kinnistuga piirnevatel kinnistutel olevad looduslikud rohumaad ei ole kantud Põllumajanduse Registrate ja Informatsiooni Ameti (PRIA) põllumajandustoetuste ja põllumassiivide registrisse ning nende maade kohta ei ole taotletud ja makstud toetusi. Sellest saab järeldada, et Meistri kinnistul olev väike loodusliku rohumaala ei ole põllumajanduslikus kasutuses.

Maaeluministeerium on nõus Meistri kinnistu detailplaneeringu algatamisega, samuti Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Meistri detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu ja selle lisaga 1 „Hiiumaa vallas Haldi külas asuva Meistri kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad“.

Maaeluministeerium ei võta seisukohta vallavolikogu eelnimetatud otsuse eelnõu lisas 2 toodud keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Tulenevalt eeltoodust ei pea Maaeluministeerium vajalikuks enda edasist kaasamist selle detailplaneeringu menetlusse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marko Gorban

Kantsler

Helve Hunt

625 6511 [helve.hunt@agri.ee](mailto:helve.hunt@agri.ee)



## HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Kärdla

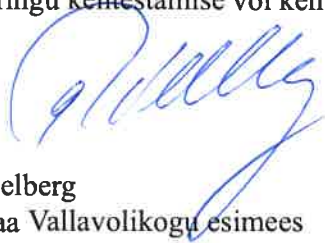
19. jaanuar 2023 nr 93

#### **Meistri detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Planeerimisseaduse § 124 lg-te 6 ja 10, § 125 lg 2, § 128 lg-te 1 ja 5, § 139 lg 1, 142 lg 1 p 3, lg 2 ja lg-te 4-7, looduskaitseaduse § 40 lg-te 1, 3 ja 4 p 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3-6, § 34 lg 2 ning § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringu ja esitatud taotluse alusel

1. Algatada detailplaneering Hiiumaa vallas Haldi külas asuval Meistri kinnistul (registriosa nr 21324350, katastritunnus 20501:001:1520, pindala 6,92 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Planeeringuala suurus on *ca* 1 ha (joonis 1).
2. Kinnitada Meistri kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Emmaste Osavalla Valitsus (Hiiu maakond Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja, 462 2444) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla Keskväljak 5a, 463 6082).
4. Jätta algatamata Haldi külas asuval Meistri kinnistul detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest 18.10.2022 koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Täiendavad uuringud ei ole vajalikud.
5. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 14 päeva jooksul Hiiumaa valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes, 30 päeva jooksul ajalehes Hiiu Leht ning esimesel võimalusel Hiiumaa valla teadaandes.
6. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.
7. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda tööajal Emmaste Osavalla Valitsuses (Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja) ja Hiiumaa valla veebilehel.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

9. Detailplaneeringu algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise on menetlustoimingud. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.



Anu Pielberg  
Hiiumaa Vallavolikogu esimees



## **Hiiumaa vallas Haldi külas asuva Meistri kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad**

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

- 1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 05.10.2022)
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3 Emmaste valla üldplaneering
- 1.4 Transpordiameti 22.11.2022 kiri nr 7.2-2/22/24068
- 1.5 Rahandusministeeriumi 21.11.2022 kiri nr 15-3/8488-2
- 1.6 Keskkonnaameti 28.10.2022 kiri nr 6-2/22/20881-2
- 1.7 Maaeluministeeriumi 09.12.2022 kiri nr 4.1-5/2088-1

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

Planeeringualana mõistetakse Meistri kinnistust ca 1 ha suurust ala (joonis 1)

#### Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	20501:001:1520
Sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Kinnistusraamatu registriosa nr	21324350
Planeeritav Meistri kinnistu on hoonestamata.	

Emmaste valla üldplaneeringu järgi asub Meistri kinnistu detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Õngu-Mänspe-Haldi II klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgsed kasutustingimused väärtuslikul maastikul: Ala sobib elamu- ja suvilaehituseks, kuid uued hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada; hooldussoovitused: Teega piirnevad külapõllud ja rohumaad tuleks hoida kasutuses (niitmine, karjatamine), et säilitada ala esteetilist ja ajaloolist väärtust. Ala vanemaid okasmetsi oleks soovitatav majandada püsimeetsana. Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja läänest erakinnistutega, lõunast riigimaanteega ja loodest merega. Planeeringualale toimub perspektiivne juurdepääs 12134 Haldi-Sadama riigimaanteelt. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada. Planeeringuala ala asub Haldi külas, kus antud piirkonnas on tegemist endise rannakarjamaaga. Ala on hoonestamata ja seal ei ole olnud ajaloolist asustust.

Emmaste valla üldplaneeringu muutmise põhjendatud kaalutlused: lähimad majapidamised asuvad planeeringualast ca 200-250 m kaugusel Toobri ja Kaheaakri kinnistutel ehk olemasolev hoonestus asub planeeringualale suhteliselt lähedal; planeeringualast ca 750 m kaugusel asub Haldi sadam, mis on kasutusel kohalike kalurite väikesadamana ja on viimastel aastatel läbi teinud suure arengu (sadama kaid on värskest rekonstrueeritud, hetkel rekonstrueeritakse sadamakuuri); sadamaalaga piirnev Haldi säär on munitsipaalomandis ja kasutusel avaliku puhkealana; planeeringualaga piirnevast riigimaanteest lõunapool tee ääres asub kaks majapidamist; planeeringuala ja sadama

vahelisel alal on kehtestatud Haldi-Urve, Haldimere ja Haldiranna detailplaneering, kus on Emmaste valla üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud.

Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei rikutaks üldist miljööd, tekiks häirivat ebakõla ega väheneks ala väärtus.

Perspektiivne hoonestusala ei asu ühelgi kaitse- ega hoiualal. Meistri kinnistule jäävad Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel ühe II kaitsekategooria taimeliigi, harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja ühe II kaitsekategooria linnuliigi, väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), 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. Kuna perspektiivne 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 neid liike ega nende elu- ja kasvupaiku ei ohusta.

Meistri kinnistu asub terves ulatuses ranna või kalda ehituskeeluvööndis (joonis 3). Meresaartel on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole Meistri kinnistu osas ehituskeeluvööndit vähendatud. Üldplaneeringu järgi on perspektiivne hoonestusala määratud perspektiivseks pere- ja ridaelamu jaoks (joonis 4).

### **3. Planeeringu eesmärk**

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, üldplaneeringu muutmine, ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja juurdepääsutee osas.

### **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

#### 4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine

Planeeringuga kinnistut ei jagata.

#### 4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ühele elamule ja kuni kahele abihoonele koos peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarve määratakse planeeringuga.

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

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete, maastikule sobivate hoonete projekteerimiseks. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- hoonestatavale krundile on lubatud püstitada üks elamu ja kuni 2 abihoonet;
- hoonestuse korruselisus: elamul kuni 2, abihoonetel kuni 1; ehitiste suurim lubatud kõrgus elamul kuni 8 m, abihoonetel kuni 6 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;
- suurim lubatud ehitisealune pind ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

#### 4.4. Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs hoonestusalale lahendada 12134 Haldi-Sadama riigimaanteelt. Krundile planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv. Vajadusel määrata servituutide asukohad. Tee asukoht määrata nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ümberkaudse loodusega. Planeeringu koostamisel lähtuda Transpordiameti 22.11.2022 kirjast nr 7.2-2/22/24068-2.

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

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

#### 4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

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

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

#### 4.7. Kujade määramine

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

#### 4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

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

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

#### 4.10. Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjaveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

#### 4.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Vajadusel koostada kitsenduste kaart.

## 5. Detailplaneeringu koostamine

### 5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Emmaste Osavalla Valitus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeerija), kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning seada tingimused võimalike mõjude leevendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha.

### 5.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- seletuskiri
  - joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale.
- Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, side, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus. Detailplaneeringu joonisele (geo-alusele) peavad olema kantud kraavid, truubid, teed, puhastuslodu, tuletõrje veevõtukoht
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igapäev luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega)
  - lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).
  - üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine	jaanuar 2023
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	veebruar–juuli 2023
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	august-september 2023
Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	oktoober-november 2023
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning	detsember 2023 - mai 2024 (avalik

avaliku arutelu korraldamine	väljapanek vähemalt 30 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	juuni 2024
Rahandusministeeriumi poolt planeeringu heakskiitmine	juuli-august 2024
Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	september 2024

### 5.3. Täiendavad uuringud

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

### 5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostamise korraldaja kavandab tehnovõrkude lahenduse koostöös maa-alal olemasolevate või sinna kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule. Planeeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule.

### 5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Emmaste Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile [emmaste@hiiumaa.ee](mailto:emmaste@hiiumaa.ee)

Detailplaneering kooskõlastatakse:

- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Transpordiamet
- Keskkonnaamet

Planeeringu menetluse kaasatakse Rahandusministeerium, Elektrilevi OÜ, piirinaabrid – Seere (20501:001:1519), Haldi-Urve (17501:001:0166), Siimu-Sauna (17501:002:2720), Männi (17501:002:2740), Kadaka (17501:002:2750), Sambliku (17501:002:0441) ja Uue-Sambliku (17501:002:0442) kinnistute omanikud.

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused.

### 5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavolikogule vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paber kandjal ühes eksemplaris. Digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga saata e-posti aadressile [emmaste@hiiumaa.ee](mailto:emmaste@hiiumaa.ee) ja pabertoimik aadressile Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja.

### 5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Vallavolikogu poolt tuleb esitada Emmaste Osavalla Valitsusele üks paberkandjal toimik, mis sisaldab ka digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Kui detailplaneeringusse tehakse muudatusi, mis muudavad planeeringu põhilahendust, korratakse osaliselt detailplaneeringu menetlust. Menetluse kordamise vajadust tuleb hinnata ka detailplaneeringu osalisel kehtestamisel.

Lähteseisukohad koostas:

Pilvi Post, 462 2445

maa- ja ehitusspetsialist

[pilvi.post@hiiumaa.ee](mailto:pilvi.post@hiiumaa.ee)

## EELHINNANG

Hiiumaa vallas Haldi külas asuva Meistri katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Emmaste

18.10.2022

### 1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele ja lahendusskeemile (joonis 2) on Hiiumaa vallas Haldi külas asuva Meistri kinnistu (katastritunnus 20501:001:1520, pindala 6,92 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) detailplaneeringu koostamise eesmärgiks hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ühe elamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnosüsteemidega, krundile juurdepääsu lahendamine ning haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimuste määramine. Planeeringuala suurus on ca 1 ha. Krundi kasutamise sihtotstarveteks määratakse 10% ulatuses üksikelamu maa, 90% ulatuses looduslik maa. Kinnistut ei jagata. Kinnistu sihtotstarvet ei muudeta, see jääb 100% maatulundusmaaks.

Emmaste valla üldplaneeringu järgi asub Meistri kinnistu detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal.

Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja läänest erakinnistutega, lõunast riigimaanteega ja loodest merega. Planeeringualale toimub perspektiivne juurdepääs 12134 Haldi-Sadama riigimaanteelt. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada.

Planeeringuala ala asub Haldi külas, kus antud piirkonnas on tegemist endise rannakarjamaaga. Ala on hoonestamata ja ajaloolist asustust seal ei ole olnud.

Emmaste valla üldplaneeringu muutmise põhjendatud kaalutlused: planeeringualast asuvad lähimad majapidamised ca 200-250 m kaugusel Toobri ja Kaheaakri kinnistutel ehk olemasolev hoonestus asub planeeringualale suhteliselt lähedal; planeeringualast ca 750 m kaugusel asub Haldi sadam, mis on kasutusel kohalike kalurite väikesadamana, mis on viimastel aastatel läbi teinud suure arengu (sadama kaid on värskest rekonstrueeritud, hetkel rekonstrueeritakse sadamakuuri); sadamaalaga piirnev Haldi säär on munitsipaalomandis ja kasutusel avaliku puhkealana; planeeringualaga piirnevast riigimaanteest lõunapool asub kaks majapidamist; planeeringuala ja sadama vahelisel alal on kehtestatud Haldi-Urve, Haldimere ja Haldiranna detailplaneering, kus on Emmaste valla üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud.

Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei rikuta üldist miljööd, tekiks häirivat ebakõla ega väheneks ala väärtus.

Perspektiivne hoonestusala ei asu ühelgi kaitse- ega hoiualal. Meistri kinnistule jäävad Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel ühe II kaitsekategooria taimeliigi, harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja ühe II kaitsekategooria linnuliigi, väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), 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. Kuna perspektiivne hoonestusala jääb III kaitsekategooria liikide elupaikadest väljapoole ja II kaitsekategooria taimeliigi elupaigast ca 300 m kaugusele ning linnuliigi elupaigast ca 450 m kaugusele, siis kavandatav tegevus neid liike ega nende elu- ja kasvupaiku ei ohusta.

Meistri kinnistu asub terves ulatuses ranna või kalda ehituskeeluvööndis (joonis 3). Meresaartel on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole Meistri kinnistu osas ehituskeeluvööndit vähendatud. Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ja juurdepääsutee osas.

Emmaste valla üldplaneeringu järgi on perspektiivne hoonestusala määratud perspektiivseks pere- ja ridaelamu jaoks (joonis 4).

## **2. Eelhindangu õiguslik alus**

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest. Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhindangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumidest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

## **3. Eelhindang**

### **3.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime.**

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Öngu-Mänspe-Haldi II klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Kasutustingimused väärtuslikul maastikul: Ala sobib elamu- ja suvilaehituseks, kuid uued hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada. Hooldussoovitused: Teega piirnevad külapõllud ja rohumaad tuleks hoida kasutuses (niitmine, karjatamine), et säilitada ala esteetilist ja ajaloolist väärtust. Ala vanemaid okasmetsi oleks soovitatav majandada püsimeetsana. Uue krundi moodustamisega ei rikuta merevaadet ega üldist miljööd, kui see paigutatakse nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Kõlvikuliselt koosseisult moodustab Meistri kinnistust looduslik rohumaad 0,23 ha, metsamaad 4,28 ha, muu maa 2,41 ha. Hoonestamata krundile määratakse hoonestusala ning ehitusõigus elamule ja kuni kahele abihoonetele ning juurdepääsutee asukoht.

Meistri kinnistu asub terves ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Meresaartel on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole Meistri kinnistul vähendatud ehituskeeluvööndi ulatust. Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ja juurdepääsutee osas, mille kohta küsitakse nõusolekut Keskkonnaametilt.

Planeeritaval alal kultuuripärandit ega loodusvarasid ei esine. Tegemist on kaitstud põhjaveega alaga. Planeeringuga kinnistut ei jagata ega muudeta katastriüksuse sihtotstarvet.



### **3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus, ning piirkonna teised tegevused.**

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Meistri kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamule ja kuni kahele abihoonele ning juurdepääsutee asukoha määramine. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse püstitada uued eluhooned, mis ei erine tavapäraest eluhoonetest.

Planeeringuala ala asub Haldi külas, kus antud piirkonnas on tegemist endise rannakarjamaaga ja on hoonestamata. Alal ei ole olnud ajaloolist hoonestust. Lähimad majapidamised asuvad ca 200-250 m kaugusel Toobri ja Kaheaakri kinnistutel. Planeeringualast ca 750 m kaugusel asub Haldi sadam, mis on kasutusel kohalike kalurite väikesadamana ja on viimastel aastatel läbi teinud suure arengu. Sadama kaid on värskelt rekonstrueeritud. Hetkel rekonstrueeritakse sadamakuuri. Sadamaalaga piirnev Haldi säär on munitsipaalomandis ja kasutusel avaliku puhkealana. Planeeringualaga piirnevast riigimaanteest lõunapool asub kaks majapidamist. Planeeringuala ja sadama vahelisel alal on kehtestatud Haldi-Urve, Haldimere ja Haldiranna detailplaneering, kus on Emmaste valla üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud.

Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Eeldatavalt tekivad ühe majapidamise olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitlus toimub vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

### **3.3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.**

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Eeldatavalt tekivad ühe majapidamise olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitlus toimub vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete hulk suureneb ühe majapidamise jäätmekoguse võrra, kuid kui neid vastavalt seadusele käidelda, siis ei kaasne ohtu keskkonnale. Müratase võib suureneda ehitustegevuse käigus, kuid see on ajutine. Edaspidine uute elamute ekspluaterimine mürataset ei suurenda.

### **3.4. Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus.**

Võimalus avariolukordade tekkeks on minimaalne. Ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

### **3.5. Tegevusega kaasnev mõju ala väärtusele ja tundlikkusele, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus**

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevanditest

eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole oluliselt negatiivne.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

Kultuuripärandit alal ei asu, maa ei ole intensiivses kasutuses.

### **3.6. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele ning ranna ja kalda kaitse eesmärkidele.**

Perspektiivne hoonestusala ei asu ühelgi kaitse- ega hoiualal. Meistri kinnistule jäävad Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel ühe II kaitsekategooria taimeliigi, harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja ühe II kaitsekategooria linnuliigi, väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), 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. Kuna perspektiivne 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 neid liike ega nende elu- ja kasvupaiku ei ohusta.

Lähim püsielupaik, Klaasirahu hallhülge püsielupaik, asub Meistri kinnistust ca 1,65 km kaugusel ja planeeringualast ca 1,95 km kaugusel. Meistri kinnistu asub Vanamõisa hoiualast ca 5,5 km kaugusel. Antud piirkonnas kattuvad Natura 2000 võrgustiku alad (Klaasirahu loodusala, Vanamõisa loodusala ja Vanamõisa linnuala) püsielupaiga ja hoiualaga. Arvestades Natura 2000 võrgustiku alade asukohti ja kaugust planeeritavast alast, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse ebasoodsat mõju Natura aladele ning seal esinevatele kaitse-eesmärgiks olevatele elupaigatüüpidele ja liikidele.

Kui planeeritava tegevuse tulemusena säilitatakse rannal asuvad looduskooslused, piiratakse inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, suunatakse asustus arvestades ranna eripära ja tagatakse seal vaba liikumine ning juurdepääs, siis planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ranna kaitse-eesmärkidele. Kuna perspektiivne hoonestusala jääb väljapoole kaitsealuste liikide elupaika, siis sellest tulenevalt ei kahjusta kavandatav tegevus ranna kaitse-eesmärkideks olevaid kooslusi ja kaitsealuseid liike.

Kui ehitustööde käigus teostatavate tööde tegemisel järgitakse seadustest tulenevaid nõudeid, ei ole kavandatav tegevus olulise mõjuga. Ehitustegevust tuleb planeerida selliselt, et see ei kahjusta ranna kaitse eesmärke.

### **3.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.**

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning planeeringuga ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Uute hoonete rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju, kuna piirkonnas puuduvad teised tegevused.

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning lühiajalisel ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste püstitamiseks.

Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha.

### **3.8. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.**

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu ega vara. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed. Detailplaneeringu elluviimise järgselt on võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

### **4. Järeldus**

Eelhinnangust järeldub, et kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamu rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Haldi küla Meistri kinnistu detailplaneeringu osas.

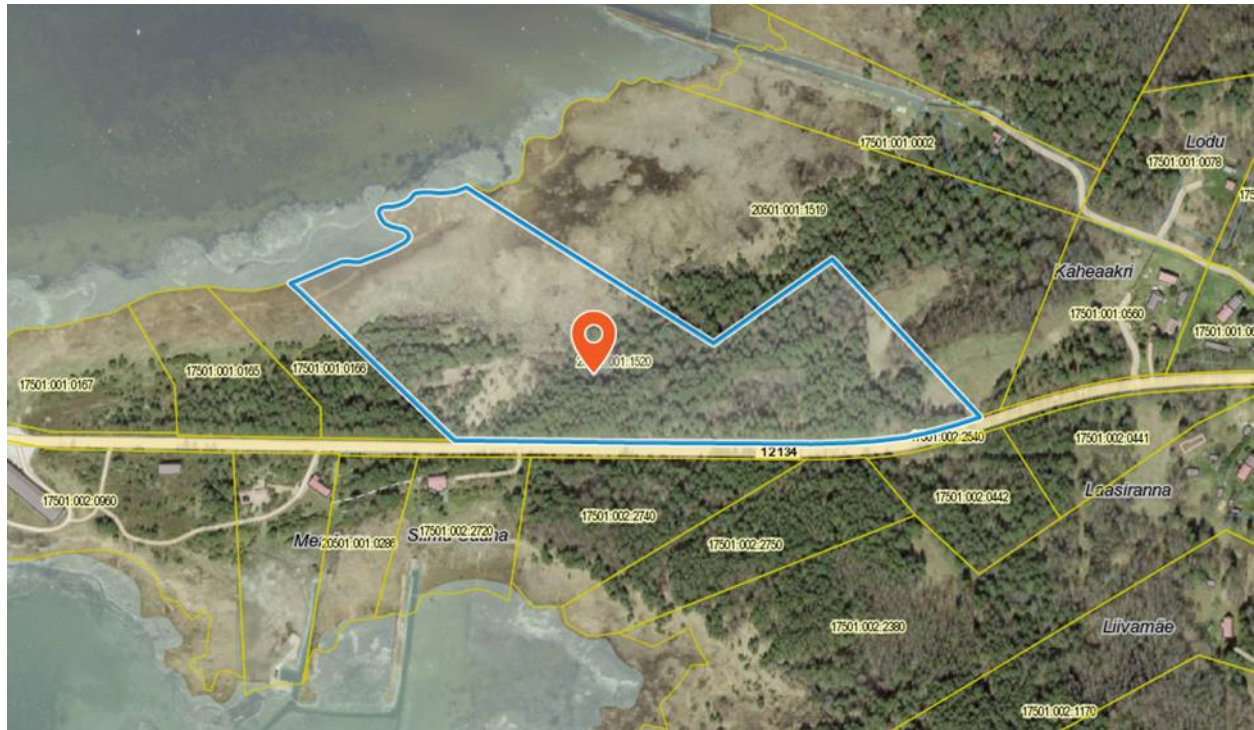
Hiiumaa Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus. kvaliteeti. Keskkonnaga seotud riski vältimiseks tuleb sillutatavad/kõvakattega alad kavandada.

Eelhinnangu koostas:

maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post

462 2445, [pilvi.post@hiiumaa.ee](mailto:pilvi.post@hiiumaa.ee)

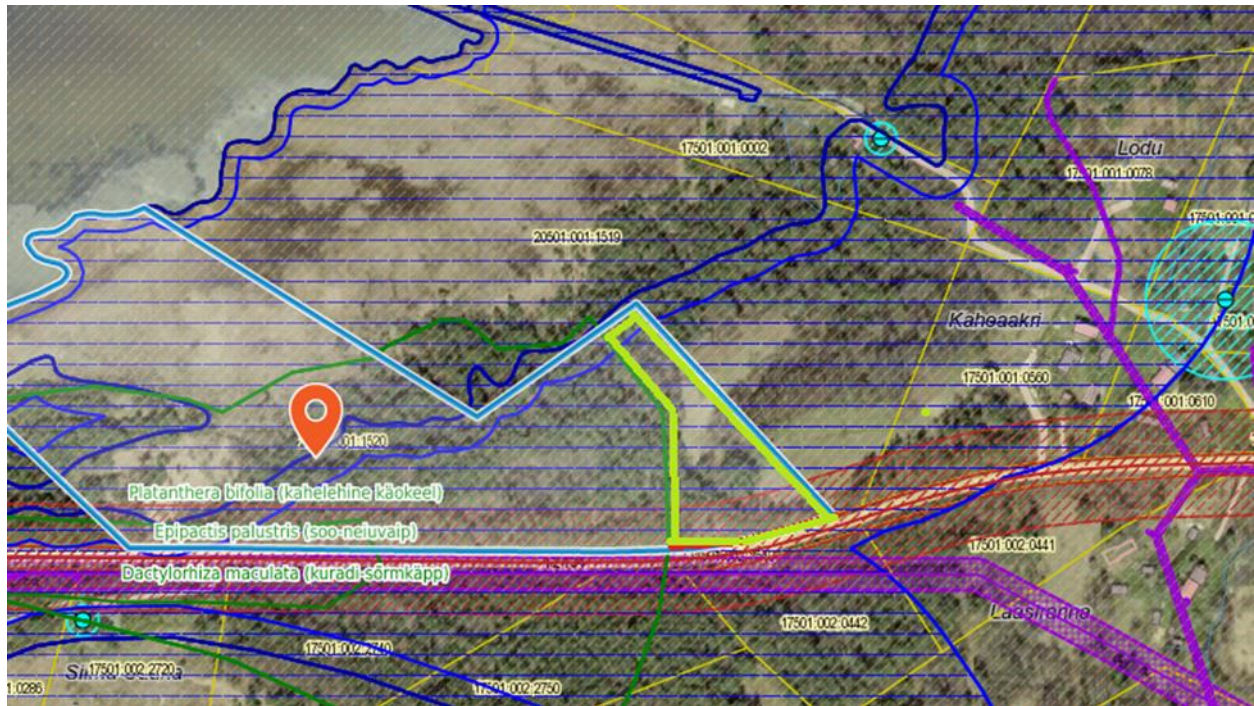
**Joonis 1** Meistri kinnistu asukoha skeem (väljavõte Maa-ameti ortofotolt)



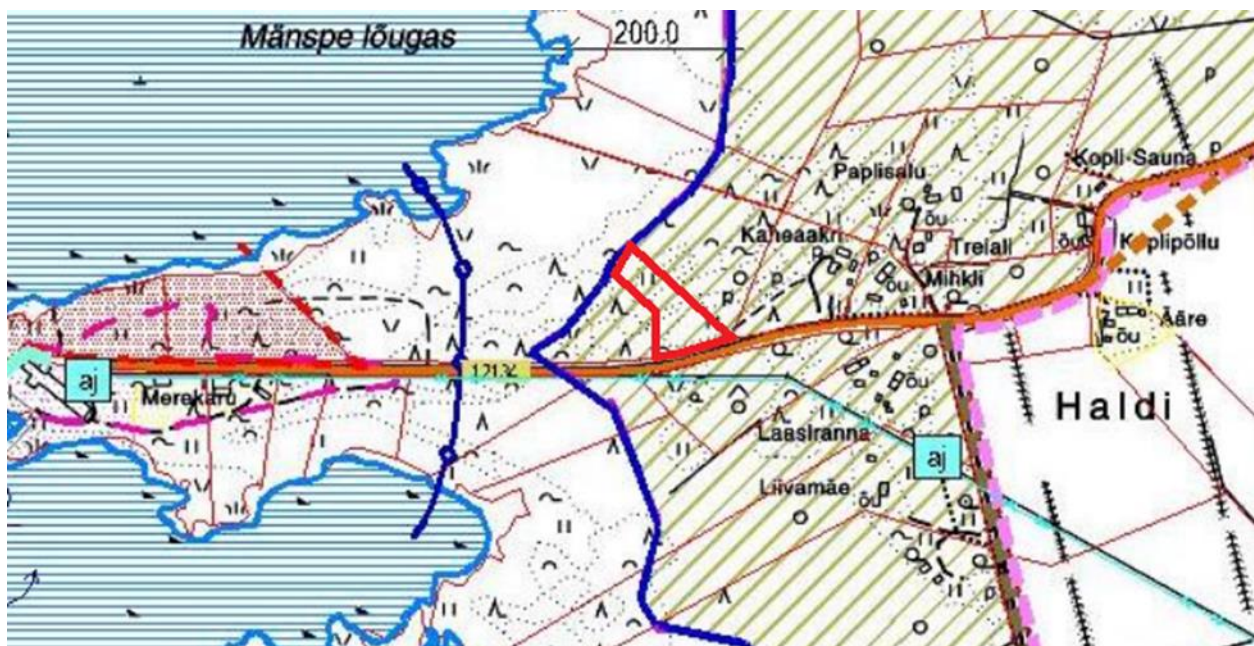
**Joonis 2** Meistri kinnistu planeeringuala



**Joonis 3** Planeeringuala Maa-ameti kitsenduste kaardil koos ehituskeeluvööndi ja riigimaantee kaitsevööndiga



**Joonis 4** Väljavõte Emmaste valla üldplaneeringust koos ehituskeeluvööndi piiriga ja kinnitatud sihtotstarvetega.



Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse  
„Meistri detailplaneeringu koostamise  
algatamine ning keskkonnamõju strateegilise  
hindamise algatamata jätmise“ juurde

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Emmaste valla üldplaneeringut muutva Meistri kinnistu (katastritunnus 20501:001:1520, pindala 6,92 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*).**

## **1. Olemasolev olukord**

1.1. Meistri kinnistu asub Emmaste valla üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal, osaliselt perspektiivsel pere- ja ridaelamumaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha.

1.2. Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Haldi külas asuvast Meistri (katastritunnus 20501:001:1520, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6,92 ha) kinnistust ca 1 ha. Meistri kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb kinnistu 0,23 ha ulatuses looduslikust rohumaast, 4,28 ha ulatuses metsamaast, 2,41 ha ulatuses muust maast.

1.3. Perspektiivsele hoonestusalale rajatakse uus mahasõit 12134 Haldi-Sadama riigimaanteelt.

1.4. Perspektiivne hoonestusala ei asu ühelgi kaitse- ega hoiualal. Meistri kinnistule jäävad Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel ühe II kaitsekategooria taimeliigi, harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja ühe II kaitsekategooria linnuliigi, väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), ning kolme III kaitsekategooria taimeliikide, 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. Kuna perspektiivne hoonestusala jääb III kaitsekategooria elupaikadest väljapoole ja II kaitsekategooria taimeliigi elupaigast ca 300 m kaugusele ning linnuliigi elupaik ca 450 m kaugusele, siis kavandatav tegevus neid liike ega nende elu- ja kasvupaiku ei ohusta.

Lähim püsielupaik, Klaasirahu hallhülge püsielupaik, asub Meistri kinnistust ca 1,65 km kaugusel ja planeeringualast ca 1,95 km kaugusel. Meistri kinnistu asub Vanamõisa hoiualast ca 5,5 km kaugusel. Selles piirkonnas kattuvad Natura 2000 võrgustiku alad (Klaasirahu loodusala, Vanamõisa loodusala ja Vanamõisa linnuala) püsielupaiga ja hoiualaga. Arvestades Natura 2000 võrgustiku alade asukohti ja kaugust planeeritavast alast, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse ebasoodsat mõju Natura aladele ning seal esinevatele kaitse-eesmärgiks olevatele elupaigatüüpidele ja liikidele.

## **2. Hiiu maakonnaplaneering**

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Õngu-Mänspe-Haldi II klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Kasutustingimused väärtuslikul maastikul: ala sobib elamu- ja suvilaehituseks, kuid uued hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada.

## **3. Emmaste valla üldplaneeringu muutmise põhjendused**

Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ja juurdepääsutee osas.

Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, sest üldplaneeringu järgi on perspektiivne hoonestusala määratud perspektiivseks pere- ja ridaelamu maaks. Hiiu maakonnaplaneeringu järgi sobib ala elamu- ja suvilaehituseks, kuid uued hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei rikuta üldist miljööd, ei tekiks häirivat ebakõla ega väheneks ala väärtus.

Planeeringualaga piirnevast riigimaanteest lõunapool asub kaks majapidamist. Planeeringuala ja sadama vahelisel alal on kehtestatud Haldi-Urve, Haldimere ja Haldiranna detailplaneering, kus on Emmaste valla üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud. Planeeringualast asuvad lähimad majapidamised ca 200-250 m kaugusel, Toobri ja Kaheaakri kinnistutel ehk olemasolev hoonestus asub planeeringualale suhteliselt lähedal.

#### **4. KSH algatamata jätmise põhjendused**

Meistri kinnistu detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamu rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Haldi küla Meistri kinnistu detailplaneeringu osas.

Keskkonnaamet on oma 28.10.2022 kirjas nr 6-2/22/20881-2 jäänud samale seisukohale, et eeldatavalt ei kaasne Meistri kinnistu detailplaneeringu ellurakendamisega olulist keskkonnamõju, mistõttu KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Arvestades eeltoodut puudub eeldatavalt vajadus detailplaneeringu KSH algatamiseks.

#### **5. Kehtiv detailplaneering**

Planeeringualal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

#### **6. Detailplaneeringuga kavandatav**

Planeeringuga kavandatakse ühe elamu ja kuni kahe abihoone püstitamist koos nende juurde kuuluvate tehnoõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramisega ning parkimiskorralduse ja liikluse lahendamine, vajalike servituutide asukoha määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks vähendades ehituskeeluvööndit hoonestusala ja juurdepääsutee osas.

Detailplaneeringuga kinnistut ei jagata ja sihtotstarvet ei muudeta.

#### **7. Detailplaneeringu menetlus**

7.1. Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 05.10.2022 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Haldi külas asuval Meistri katastriüksusel.

7.2. Keskkonnaamet on 28.10.2022 kirjas nr 6-2/22/20881-2 palunud täiendada volikogu otsuse eelnõud kirjas esitatud märkuste alusel.

7.3. Transpordiamet on 22.11.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/24068 kooskõlastanud volikogu otsuse eelnõu.

7.4. Rahandusministeerium on 21.11.2022 kirjas nr 15-3/8488-2 palunud täiendada volikogu otsuse eelnõud kirjas esitatud märkuste alusel.

7.5. Maaeluministeerium on 09.12.2022 kirjas nr 4.1-5/2088-1 öelnud, et ei pea antud detailplaneeringu menetluses enda kaasamist vajalikuks.

## 8. Õiguslikud alused

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.

PlanS § 142 lg 1 p 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Lõige 6 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lg 2 p 3 alusel tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhul. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

KeHJS § 35 lg 3 alusel tuleb otsusele lisada asjakohane põhjendus kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral.

Pilvi Post

Emmaste Osavalla Valitsuse maa- ja ehitusspetsialist



**TAOTLUSE ESITAJA**

Nimi / ärinimi Kuusk, Arno		Isiku- või registrikood 38208210236	
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla linn, Metsa tn, 35a	Sihtnumber 92413	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 526 7075	e-post arnokuusk@gmail.com	
Kontaktisik	Nimi		
	Telefon	e-post	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Meistri Haldi küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 20501:001:1520	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam EMMASTE 35/10	Toitefiider ÕNGU:EMM	Jaotusalajaam Peetri:(Hiiu)	Jaotusfiider F1:Peetri:(Hiiu)

**TOOTEVALIK**

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
---

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv 3	Amprite arv 25 A
------------------	---------------------

**ELEKTRILEVI TEGEVUSED**

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

**KLIENDI TEGEVUSED**

1. Olemasoleva alajaama Peetri:(Hiiu) fiidri F1 baasil näha ette uuele objektile toiteliin 0,4 kV maakaabellina. Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistute piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp planeerida tarbija krundi piirile soovitavalt mitmekohalisena teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
5. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Enefit Connecti piirkonna elektrivõrgu inseneri poole (Lauri Aksalu, tel. 5878 9380, Lauri.Aksalu@enefit.ee).
7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

**TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA**

Nimi: Lauri Aksalu  
Elektrilevi OÜ volitatud esindaja  
+37258789380 | Lauri.Aksalu@enefit.ee

**Koostatud:** 05.07.2023  
**Kehtib kuni:** 05.07.2025

## PROJEKTI KOOSKÕLASTUS

Kooskõlastuse nr 2845889423

Kooskõlastuse kuupäev 27.09.2023

### KOOSKÕLASTUSE TELLIJA

Registrikood 12656409

Ettevõtte nimi KUUSED OÜ

Kontakisik ARNO KUUSK

Objekti aadress Meistri, Haldi küla, Hiiumaa vald (DP)

Töö number AR68-23

Töö sisu Detailplaneering tehnovõrkudega

Etapp Detailplaneering

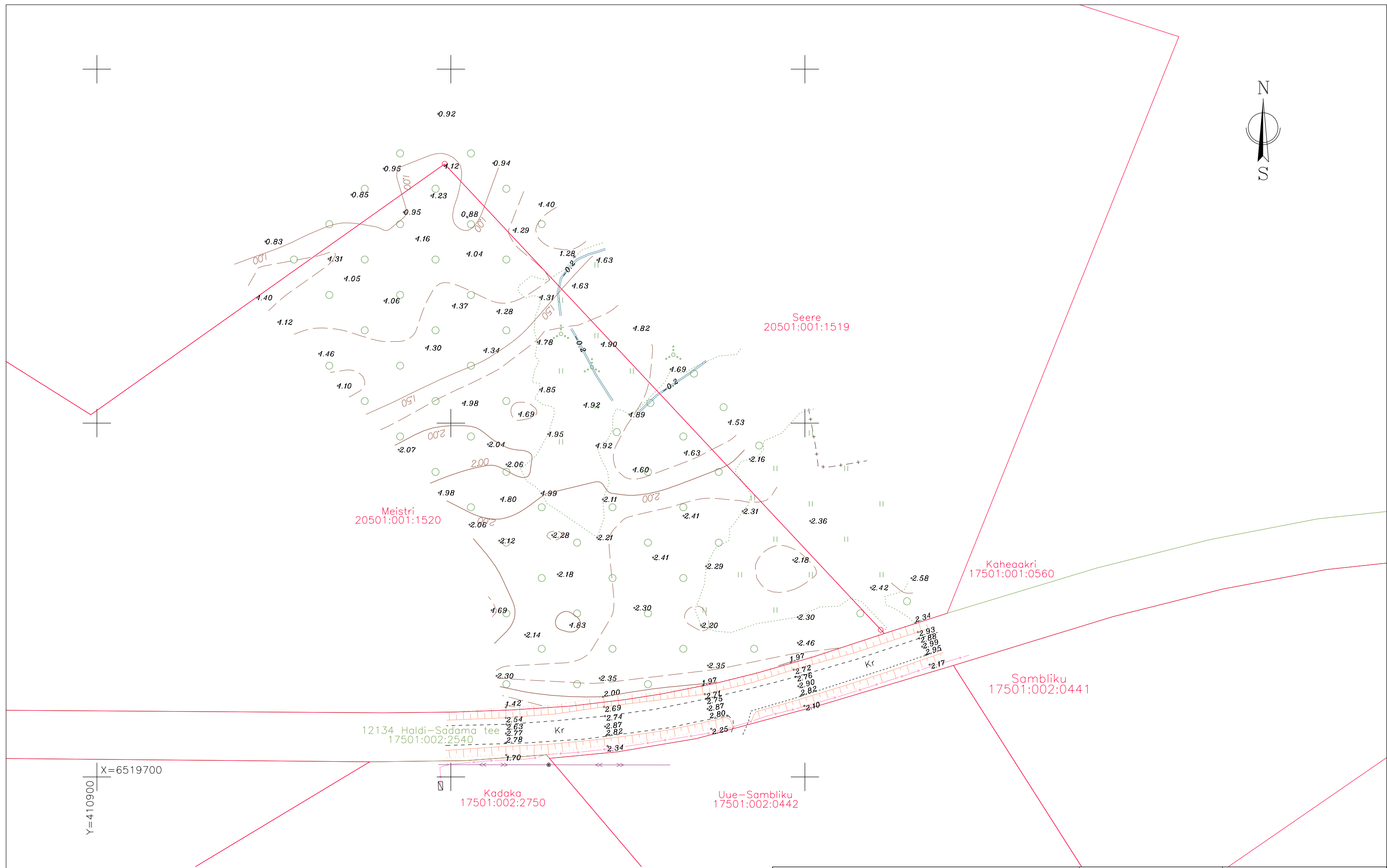
### KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL

\* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS

Yulia Kolnes

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja



MÄRKUS: Koordinaadid L-EST'97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis  
 Lähtepunktid: Hades Invest GNSS-võrk  
 HKAR 6540128.37 427406.05 16.76

Katastriüksuste piirid informatiivsed  
 Maa-ameti avaldamine 01.05.2023

Objekti nimetus ja aadress  Meistri kinnistu osa Haldi küla, Hiiumaa vald Hiiumaa	Jooniste arv	1	Joonise nr.	AP23_034-1
	Joonise sisu	Mõõtkava 1:1000		
Maa-ala plaan tehnoõrkudega		EG/EP 10285050-0001		
 <b>GEODEESIA OÜ</b> Orjaku, Hiiumaa TEL. +372 6779396; +372 5042248 92114 HIIMUMAA apgeodeesia@apgeodeesia.ee	Mõõtis	E.Raudkep	Töö nr.	AP23_034
	Joonestas	T.Vikerpuur	Kuupäev	07.05.2023
	Kontrollis	Bentley PowerCivil V8i		

## Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava

Planeerimisseaduse<sup>1</sup> (PlanS) § 3 kohaselt kuuluvad planeeringu juurde lisad, mis muuhulgas sisaldavad teavet planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta.

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 tellimisel kahju põhjustatud tegevus toimus.

### 3.1.1. 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:

- avalikult teelt mahasõit ja elamukrundi juurdepääsutee, parkimiskohad;
- hooned;
- tehnovõrgud ja -rajatised.

Kõik projekteerimistööd võib lahendada hoone ehitusprojekti ning selle eriosade koosseisus, või eraldiseisva projektiga.

#### 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.

#### Omandisuhted:

---

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

---

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

### 3.1.2. Ehitamine

Enne ehitustööde algust tuleb ehitamisest teavitada pädevat asutust (üldjuhul kohalik omavalitsus). Lähtuvalt projekteeritud ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib teatud ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada ehitusteatis.

#### Olulisemad ehitustööd:

- riigiteelt mahaõidu ning krundi juurdepääsutee rajamine, krundisisesed juurdepääsuteed, sõidukite parkimiskohad ja manööverdamisalad krundi omaniku/elaniku ning külaliste jaoks. Nähtavust piiravad takistused (puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist;
- rajatakse krundi teenindavad võrgud ning krundisisesed tehnovõrgud;
- planeeritud krundile püstitatakse hooned.

#### Osapoolt kohustused:

Planeeritud ehitustööde 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 rajamisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

#### Omandisuhted:

Ehitustööde tulemuse valminud hoone ja krundisisesete rajatiste omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu üldjuhul kinnisasja omanik. Võrku ühendatud tehnovõrkude ja -rajatiste omanikuks kuni krundi liitumispunktini jääb üldjuhul tehnovõrgu kaudu teenust pakkuv ettevõtte.

## Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed

Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ning seire aitavad kaasa planeeringulahenduse elluviimisele parimal võimalikul viisil. Planeeringuga määratud tegevused võivad avaldada mõningast mõju pinnasele, loodusressursside kasutamisele, elurikkusele, välisõhu kvaliteedile, jäätmemajandusele, energiakasutusele ning teistele loodus- ja elukeskkonna aspektidele, kuid need on lokaalsed, minimaalse mõjuga, paljud lühiajalised ning ei oma seetõttu arvestatavat mõju.

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

- igakordne kinnistu omanik peab kasutama põhjavett säästlikult ning tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;
- regulaarselt tellida olemasoleva puurkaevu vee keemilise seisundi analüüs;
- 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 ehitamisega ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekkesid).

Detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei näe ette majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid sellises mahus, mida oleks võimalik asjakohaselt hinnata.

## Lisa 4. Ruumilised illustratsioonid

Planeerimisseaduse § 135 (4) kohaselt lisatakse kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

