



Joonis 1: Planeeringuala paiknemise illustratsioon (Hausma küla, 2024)
Allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu (fotoladu.maaamet.ee)

HAUSMA KÜLA JÄRVE KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringuala:	Järve ja Metsamaasika maaüksused, Hausma küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Mestate OÜ
Planeeringu koostamise aeg:	Juuli 2026
Väljatrükk:	23.07.2026

Koppe OÜ
Reg. nr. 12092591
Arhitekt Veiko Koppe
Volitatud arhitekt, tase 7, tunnistuse nr 173580

Kodasoo küla
Kuusalu vald
Tel. 51 47540
veiko.arhitekt@gmail.com

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Üldandmed.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetlus.....	3
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	6
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	11
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valikute põhjendused.....	14
4.1. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine.....	14
4.2. Tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine.....	15
4.3. Ehituslike tingimuste määramine.....	17
4.4. Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	19
4.5. Liikluskorraldus ja parkimine.....	20
4.6. Haljastus ja heakord.....	22
4.7. Kitsenduste vajaduse määramine.....	24
4.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	24
4.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	25
5. Planeeringu elluviimine.....	26
5.1. Projekteerimine.....	26
5.2. Ehitamine.....	27
5.3. Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud.....	28

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan	30
Joonis 1.2. Põhijoonis	31
Joonis 1.3. Ruumilised illustratsioonid	32

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid (kronoloogilises järjekorras)

Lisa 1.1. Transpordiameti 19.04.2026 seisukoht nr 7.2-2/26/5575-2	35
Lisa 1.2. Hiiumaa Vallavalitsuse 06.05.2026 korraldus nr 217 ¹	39
Lisa 1.3. Hiiumaa Vallavalitsuse 06.05.2026 korraldus nr 217 lisa 1 (lähteseisukohad)	40
Lisa 1.4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 518671	45

2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia OÜ topo-geodeetiline uuring, töö nr AP26_025	46
---	----

1 Hiiumaa Vallavalitsuse 06.05.2026 korraldus nr 217: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=423985>

1. Üldandmed

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Planeeringuala ² :	Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Hausma küla, Järve kinnistu (63901:001:0167) ja Metsmaasika kinnistu (63901:001:1056) juurdepääsuteeks vajaliku osaga
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavalitsuse 06.05.2026 korraldus nr 217 „Hausma küla Järve kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“ koos lähteseisukohtadega.
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Mestate OÜ
Planeeringu koostaja:	Koppe OÜ Arhitekt: Veiko Koppe (<i>Volitatud arhitekt, tase 7, tunnistuse nr 173580</i>) Projekti juht, tehnik: Arno Kuusk
Planeeringu koostamise aeg:	Juuli 2026
Alusmaterjalid:	Järve ja Metsmaasika kinnistute osa maa-ala plaan tehno võrkudega (04.06.2026, AP Geodeesia OÜ töö nr AP26_025)
Detailplaneeringu koostamise algatamisel seatud eesmärgid:	- katastriüksusele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks; - arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele; - tehno rajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohtade ja vajalike servituutide alade määramine; - planeeringualal Kura kinnistu detailplaneeringu muutmine Järve kinnistule juurdepääsu tee asukoha ja tingimuste määramiseks.

1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetlus

- Planeeringuala asub Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu

² Planeeringuala: maa-ala, mille kohta koostatakse terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused

alal detailplaneeringu koostamise kohustusega maal, millele on määratud segajuhtfunktsioon – 50% pere- ja ridaelamumaa ning 50% looduslik haljasmaa;

- huvitatud isik esitas kohalikele omavalitsusele 30.03.2026 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- Transpordiamet väljastas 19.04.2026 seisukohad;
- Hiiumaa Vallavalitsus algatas planeeringu koostamise 06.05.2026 korraldusega nr 217 ning kinnitas sama korraldusega lähteseisukohad.

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

- Planeerimisseadus³;
- määrus „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”⁴;
- Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+⁵;
- Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering⁶;
- Tuleohutuse seadus⁷;
- Ehitusseadustik⁸;
- määrus „Tee projekteerimise normid”⁹;
- määrus „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”¹⁰;
- määrus „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”¹¹;
- Jäätmeseadus¹²;
- Veeseadus¹³;
- Looduskaitseadus¹⁴;

3 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/103062026062>

4 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” <https://www.riigiteataja.ee/akt/121102022002> ;

5 Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+: <https://riigiplaneering.ee/hiiumaa-maakonnaplaneering-2030>

6 Hiiumaa vallas kehtivad üldplaneeringud: <https://vald.hiiumaa.ee/elukeskkond-transport-ehitus/planeerimine-ja-ehitus/kehtivad-uldplaneeringud#puhalepa>

7 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

8 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026004>

9 Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122112023009>

10 Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105102016004>

11 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” : <https://www.riigiteataja.ee/akt/127052020002>

12 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026033>

13 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026046>

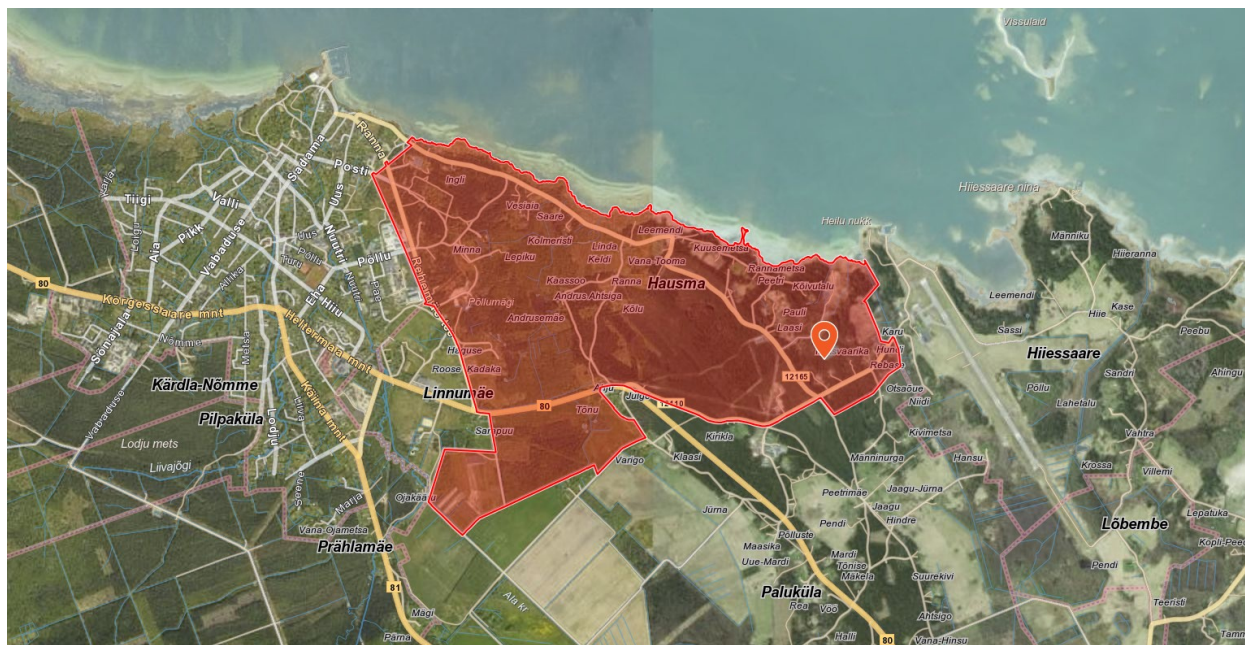
14 Looduskaitseadus: <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026016>

-
- Lennunudusseadus¹⁵.

¹⁵ Lennunudusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/109072026068>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Järve kinnistu asub Hiiumaa kirdeosa Hausma küla idaosas Kärkla lennuvälja lähiümbruse alal, sh osaliselt lennuvälja kaitsevööndis.



Joonis 2: Planeeringuala situatsiooniskeem Hausma külas, M 1:20000
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Tabel 1: Planeeritava Järve kinnistu andmed
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Tunnus	63901:001:0167 ¹⁶
Lähiaadress	Järve
Asustusüksus	Hausma küla
Omavalitsus	Hiiumaa vald
Maakond	Hiiumaa maakond
Moodustamise aeg	07.11.2002
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	69068 m ²
Sh looduslik rohumaa	2737 m ²
Sh metsamaa	39097 m ²
Sh muu maa	27234 m ²
Kinnistu nr	768633 ¹⁷

¹⁶ Järve maaüksus: <https://minu.kataster.ee/cadastre/63901:001:0167>

¹⁷ Kinnistu andmed: <https://kinnistusraamat.rik.ee/PealeheOtsinguTulemus.aspx?lang=Est&kadasterAadress=&nimi=®NrIsikuKood=63901:001:0167>

Omandivorm	Eraomand
------------	----------

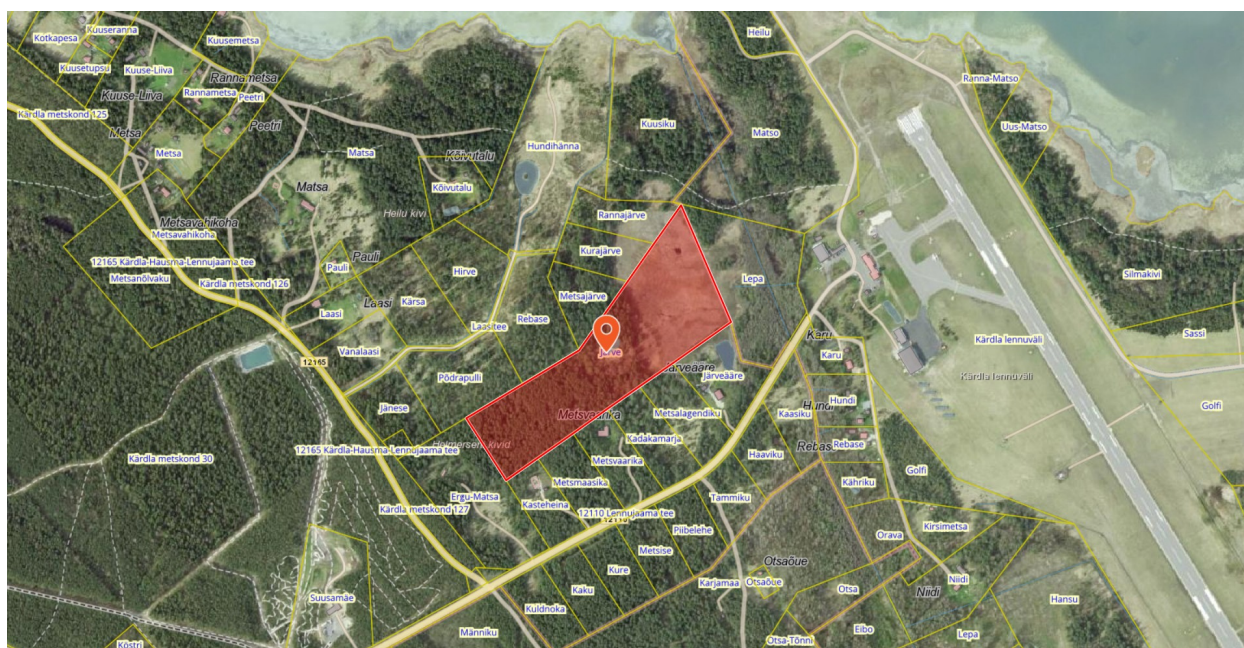
Tabel 2: Planeeritava Metsmaasika kinnistu andmed

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

Tunnus	63901:001:1056 ¹⁸
Lähiaadress	Metsmaasika
Asustusüksus	Hausma küla
Omavalitsus	Hiiumaa vald
Maakond	Hiiumaa maakond
Moodustamise aeg	25.03.2014
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	11 459 m ² (sh planeeringuala koosseisus ca 1055 m ²)
Sh metsamaa	11 378 m ²
Sh muu maa	81 m ²
Kinnistu nr	1304733 ¹⁹
Omandivorm	Eraomand

18 Metsmaasika maaüksus: <https://minu.kataster.ee/cadastre/63901:001:1056>

19 Kinnistu andmed: <https://kinnistusraamat.rik.ee/PealeheOtsinguTulemus.aspx?lang=Est&kadasterAadress=&nimi=®NrIsikuKood=63901:001:0167>



Joonis 3: Planeeringuala Järve kinnistu situatsiooniskeem, M 1:5000

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

Planeeringuala mõjualaks loetakse planeeringuala lähiümbrust, mis hõlmab riigiteede 12110 Lennujaama tee ja 12165 Hausma-Lennujaama tee vahele jäävat maa-ala.

Tabel 3: Planeeringualaga piirnevate kinnistute andmed

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

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Ergu-Matsa	63901:001:0182	32240,0 m²	Maatulundusmaa 100%
Kasteheina	63901:001:1057	10109,0 m²	Elamumaa 100%
Metsvaarika	63901:001:1055	12185,0 m²	Elamumaa 100%
Kadakamarja	63901:001:1054	12689,0 m²	Elamumaa 100%
Metsalagendiku	63901:001:1053	12573,0 m²	Elamumaa 100%
Järveääre	63901:001:1052	15082,0 m²	Elamumaa 100%
Lepa	63901:001:0154	34914,0 m²	Maatulundusmaa 100%
Matso	63901:001:1238	81668,0 m²	Maatulundusmaa 100%
Rannajärve	63901:001:1168	10592,0 m²	Elamumaa 100%
Kurajärve	63901:001:1167	10339,0 m²	Elamumaa 100%
Metsajärve	63901:001:1166	10267,0 m²	Elamumaa 100%
Rebase	63901:001:0400	19979,0 m²	Elamumaa 100%
Põdrapulli	63901:001:0396	20896,0 m²	Elamumaa 100%

Järve kinnistu katastriüksuse sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Kõlvikuliselt moodustavad maaüksusest suurema osa metsamaa ja muu maa, väikeses osas on looduslikku rohumaad.

Planeeringuala idaosas on paiknenud looduslik Kuura laht (ka Kura laht, Kura järv), mis on võrreldes varasemaga olulisel määral väiksemaks kuivanud ja soostunud.

Tabel 4: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

Allikas: Maa- ja Ruumiameti kitsenduste päringu portaal: <http://kitsendused.kataster.ee>

Kitsenduste põhjustav objekt	Kitsenduse nimi	Kitsenduse ID	Kitsenduse andmete päritolu
Asjaõigus	Reaalservituut Metsvaariku kinnistu omaniku kasuks	10020	Kinnistusraamat
III kategooria kaitsealuste liikide levikuala	Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)	KLO9304166	EELIS
	Platanthera chlorantha (rohekas käokeel)	KLO9304219	
	Dactylorhiza incarnata (kahkjaspunane sõrmkäpp)	KLO9304334, KLO9304333	
	Nymphaea alba (valge vesiroos)	KLO9303943	
	Orchis militaris (hall käpp)	KLO9304287	
Kärdla lennujaam	Lennuvälja kaitsevöönd	6775476	Lennuamet
Läänemere rand	Korduv üleujutusala	202710025	Eesti põhikaart
	Ranna piiranguvöönd	20270368183	
	Ranna ehituskeeluvöönd*	20270368184	
	Ranna veekaitsevöönd	20270368182	

* Maa- ja Ruumiameti kitsenduste ja piirangute andmebaas ei kajasta Suuresadama-Kärdla osa üldplaneeringuga kehtestatud ranna ehituskeeluvööndi vähendust

Hausma küla loodus- ja kultuurikeskkond on tihedalt seotud Hiiumaa põhjaranniku rannamaastike, ajaloolise külastruktuuri ning pikaajalise rannakultuuriga. Küla iseloomustavad vahelduvad rannamaastikud, kus metsad, rannaniidud, kadastikud ja kivised rannalõigud vahelduvad üksikute põllumaade ning talukohtadega. Piirkonna maastik on avatud merele ning mitmelt poolt avanevad vaated Tarestele lahele.

Kinnistul või selle vahetus läheduses ei asu kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaiku ega riikliku kaitse all olevaid üksikobjekte. Loodusväärtuste seisukohalt on olulisemad III kaitsekategooria liikide kasvukohad ja rohevõrgustiku säilimine. Piirkond paikneb nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega alal.

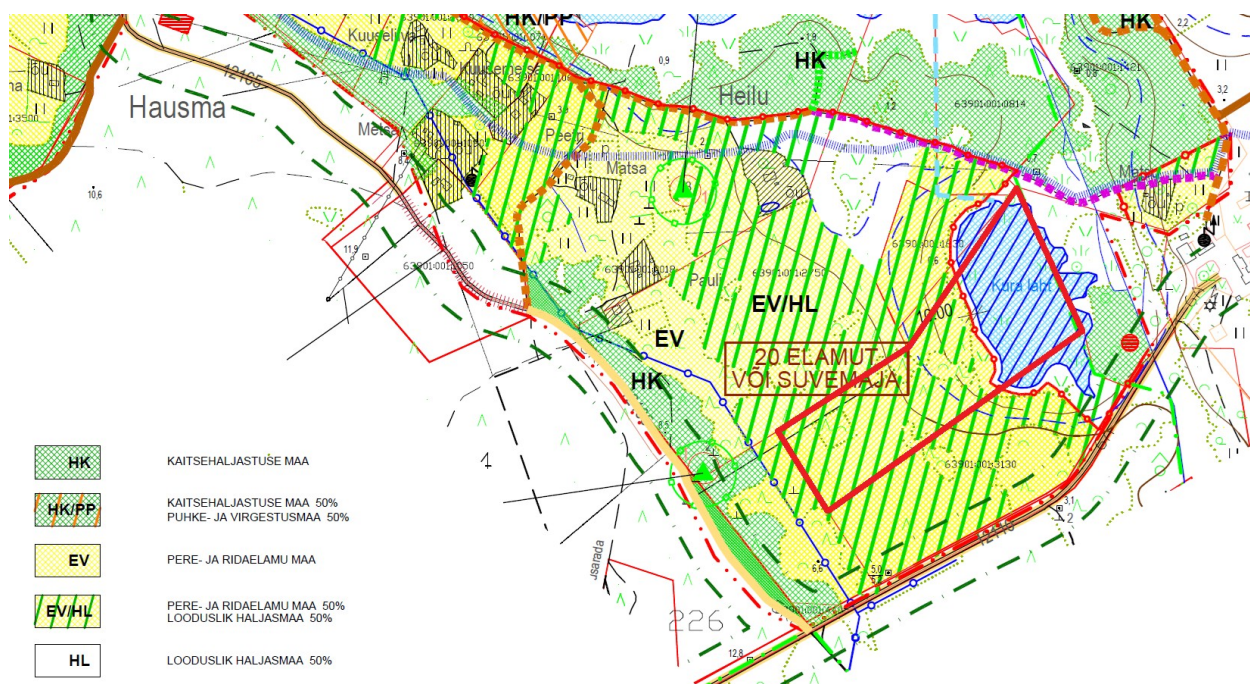
Kultuurimälestisi planeeringualal ei ole. Hausma kuulub ajaloolisse rannakülade vööndisse, mille kujunemist on mõjutanud nii kalandus kui ka põllumajandus. Külas on säilinud traditsiooniline hajaküla struktuur üksikute talukohtadega.

Järve kinnistu on hoonestamata ja seal puuduvad tehnorajatised ning -võrgud. Planeeringualale on kavandatud juurdepääs riigiteelt nr 12110 Lennujaama tee.

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Hausma küla ruumilise arengu aluseks on olemasoleva rannaküla iseloomu säilitamine ning loodus- ja kultuuriväärtuste hoidmine. Areng peab olema mõõdukas ning tuginema olemasolevale asustusstruktuurile, vältides ulatuslikku ja maastikku muutvat hoonestamist. Peamised arengupõhimõtted:

- olemasoleva asustumustri säilitamine (rannakülale omane väiksemahuline ja hajus asustus);
- looduskeskkonna hoidmine, rohevõrgustiku säilitamine;
- kultuuripärandi väärtustamine läbi külastruktuuri elementide, traditsioonilise teedevõrgu ja rannakülale omase miljöö hoidmise;
- kestlik maakasutus ning väärtuslike looduskoosluste killustumise vältimine;
- hea ühendatus maakonnakeskusega ning juurdepääsude tagamine piirkonna elanikele;
- puhke- ja külastusvõimaluste ning rekreatsiooni tasakaalustatud areng. Rannakülade avalik kasutus ja juurdepääs kallasrajale.



Joonis 4: Väljavõte Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering põhijooniselt

Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering näeb Hausma külas ette väikemahulise ja olemasolevat külastruktuuri järgiva elamuarenduse võimaluse. Elamuarendus on ette nähtud nii küla põhjapoolsesse ossa paralleelselt rannikuga kui kagu- ja edelaossa.

Uute elamuehitusalade arendus peab toimuma etapiviisiliselt, uushoonestus peab sobituma olemasoleva külamiljöö ja looduskeskkonnaga ning vastama keskkonnanõuete tingimustele.

Hiiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ järgi asub planeeringuala II väärtusklassi Kärdla-Hausma-Heilo väärtuslikul ranniku- ja metsamaastikul, roheline võrgustiku koridori ja lennuvälja kõrguspiirangute alal.

Uus hoonestus tuleb kavandada olemasolevat asustusstruktuuri täiendavana, säilitades väärtusliku maastiku, rohevõrgustiku toimimise ning piirkonna loodus- ja kultuuripärandi. Arendus peab olema ressursisäästlik, energiatõhus, hästi ühendatud olemasoleva taristuga ning looma kvaliteetse elukeskkonna, mis sobitub Hausma rannaküla miljöösse.



Joonis 5: Väljavõte Hiiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ põhikaardilt

Järve kinnistu detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärk on kujundada Hausma küla väärtuslikku maastikku sobiv kvaliteetne elamuala, mis täiendab olemasolevat külastruktuuri ning järgib säästva ruumilise arengu põhimõtteid. Planeeringuga luuakse eeldused energiatõhusa üksikelu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks viisil, mis säilitab piirkonna loodusväärtused, rohevõrgustiku toimimise, väärtusliku maastiku ning Hausma rannakülale omase ruumilise identiteedi. Eesmärgiks on siduda uushoonestus olemasoleva taristu ja asustustruktüüri, tagades samal ajal kvaliteetse elukeskkonna ning looduskeskkonna pikaajalise säilimise.

Planeering ei muuda kehtivat Pühalepa valla üldplaneeringut juhtfunktsiooni osas, vaid täpsustab üldplaneeringuga määratud segafunktsiooni ruumilist kasutust detailsemal tasandil.

Planeeringualaga külgnevatel aladel kehtivad Kura kinnistu (PlanID 28207) ning Metsavahi kinnistu (PlanID 28208) detailplaneeringud. Laasi kinnistu detailplaneering (Plan nr 30104223) on osaliselt kehtiv.

Kura kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk oli planeeringuala kuni kuueks elamukrundiks jagamine, ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine. Lähtuvalt asjaolust, et 2013. aastal koostatud Kura detailplaneering ei näinud ette juurdepääsu lahendamist Järve kinnistule, esitab käesolev detailplaneering muudatusettepaneku Kura kinnistu detailplaneeringu täiendamiseks juurdepääsutee asukoha ja tingimuste määramise ulatuses.

Metsavahi kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk oli kolmeks elamukrundiks jagamine, ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine.

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. Uue üldplaneeringu seletuskirja eelnõu kohaselt paikneb planeeringuala Hausma külas Kärddla siirdevööndis, piirkonnas, mida uus Hiiumaa valla üldplaneering käsitleb ühe olulisema elamuarenduse suunana maakonnakeskuse vahetus läheduses. Ala paiknemine võimaldab ühendada looduslähedase elukeskkonna ja Kärddla teenuste ning töökohtade hea kättesaadavuse. Üldplaneering lähtub eeldusest, et Hiiumaa rahvaarv püsib vähemalt stabiilsena ning vajadus uute elamispindade järele jätkub. Seetõttu toetatakse eelkõige olemasolevate keskuste ja nende lähialade arengut, et vältida hajusast asustusest tulenevat taristukoormuse kasvu ning tugevdada olemasolevaid asulaid. Käesoleva detailplaneeringu koostamise perioodiks ei ole Hiiumaa valla uut üldplaneeringut vastu võetud ning avalikku väljapanekut ega arutelu korraldatud.

Kokkuvõttes võib ruumilise mõju analüüsi põhjal järeldada, et Järve kinnistule planeeritud ehitustegevused toetavad arengudokumentides toodud eesmärgi, võimaldades rajada ühe kvaliteetse üksiklamu koos abihoonetega olemasoleva asustuse jätkuna. Arendus kasutab olemasolevat juurdepääsu ja tehnilist taristut ning järgib säästva ruumilise arengu põhimõtteid, säilitades võimalikult suure osa looduslikust metsast ja väärtuslikust maastikust.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valikute põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud eesmärgist püstitada Järve kinnistule kvaliteetne ja looduskeskkonda sobiv üksikelamu koos seda teenindavate abihoonetega, säilitades piirkonna looduslikud ja maastikulised väärtused ning järgides kõrgema taseme planeeringutes seatud ruumilise arengu põhimõtteid.

Planeeringuga ei jagata Järve katastriüksust väiksemateks ehituskruntideks, vaid säilitatakse olemasolev kinnistu terviklikkus. Selline lahendus on kooskõlas lähteseisukohtadega ning aitab vältida piirkonnale sobimatut hoonestuse tihenemist. Suure kinnistu säilitamine võimaldab hoonestuse paigutada maastikku hajutatult ning säilitada ulatuslikud looduslikud alad.

Planeeringulahendus kujutab endast tasakaalustatud kompromissi maaomaniku arendussoovi ning avalike huvide vahel. Lahendus võimaldab kinnistu sihtotstarbelist kasutamist elamumaana, säilitades samal ajal piirkonna loodusväärtused, rohevõrgustiku toimimise, väärtusliku maastiku ning Hausma küla iseloomuliku hajaasustusliku ruumistruktuuri. Planeering toetab Hiiumaa valla ruumilise arengu eesmärke, suunates uue hoonestuse olemasoleva asustuse juurde ning koondades ehitustegevuse kompaktselt hoonestusalale.

Planeeringuala paikneb Hiiumaa maakonnaplaneeringus määratud väärtuslikul maastikul. Planeeringulahendus lähtub eesmärgist säilitada piirkonnale iseloomulik maastikupilt ning rannakülale omane hajaasustuslik ruumiline struktuur. Kavandatud hoonestus on väikesemahuline, paikneb olemasoleva asustuse jätkuna ning on koondatud ühele õuealale, vältides maastiku killustumist. Arhitektuursete tingimustega suunatakse kasutama looduslähedasi materjale, tagasihoidlikku värvilahendust ja lihtsaid hoonemahtusid, et uus hoonestus sulanduks ümbritsevasse keskkonda ega hakkaks väärtuslikus maastikus domineerima.

Planeeritav ala asub Kärkla lennuvälja lähiümbruse alal, kus kohal on kõrguspiirang 45 meetrit. Planeeringuga kavandatud hoonestus jääb piiratud kõrgusest oluliselt madalamaks ega mõjuta lennuohutust.

4.1. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratakse krundi edelaossa üks hoonestusala, mis paikneb väljaspool ranna ehituskeeluvööndit, väljaspool Kärkla lennuvälja kaitsevööndit ning krundi piiridest vähemalt 20..25 m kaugusel. Selline lahendus arvestab Hausma küla hajaasustusele omast ruumilist iseloomu, aitab säilitada piirkonnale iseloomulikkust avarust ja looduslähedast miljööd ning aitab tagada tuleohutusega kaasnevaid nõudeid kujadele tulenevalt külgnevatel kruntidel kehtestatud detailplaneeringutega määratud hoonestusaladest.

Hoonestusala paiknemisel eelistati ala, kus ehitustegevus põhjustab võimalikult väikese mõju olemasolevale looduskeskkonnale ning võimaldab kasutada olemasolevat riigitee

mahasõitu. Samuti arvestatakse lennuvälja kaitsevööndi, tehnovõrkude ning kaitsealuste taimede kasvukohtadega. Valitud asukoht võimaldab rajada kavandatud hoonestuse ilma täiendavalt tundlikke loodusalasid hõivamata ning sobitub piirkonna olemasoleva hoonestusmustriga.

Krundi piiri ja hoonestusala vahele jääv ala võimaldab säilitada olemasolevat kõrghaljastust, vähendab hoonestuse visuaalset mõju naaberkinnistutele ning jätab piisavalt ruumi haljastuse, tehnovõrkude ja sademevee lahenduste kavandamiseks. Samuti loob see paindlikkuse hoonete projekteerimisel ning aitab tagada tuleohutus- ja kasutusnõuete täitmise.

Krundile määratakse ehitusõigus uute eluhoonete püstitamiseks:

- krundi kasutamise sihtotstarve: pereelamu maa 20% (EP), looduslik maa 80% (HL);
- hoonete suurim lubatud arv: 4;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 400 m²;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: 9,0 m, hoonete korruselisus kuni 2.

Planeeringuga nähakse ette ühe elamukrundi moodustamine. Arvestades kinnistu suurt pindala, selle paiknemist rohevõrgustiku koridoris, väärtuslikul maastikul ning olemasoleva metsa ulatust, ei ole põhjendatud kogu maaüksuse määramine elamumaana. Elamumaa kasutus piirdub hoonestusala ja seda vahetult teenindava õuealaga, ülejäänud maa säilib loodusliku metsamaana ning maatulundusliku kasutusega. Selline lahendus toetab piirkonna loodusväärtuste säilimist, on kooskõlas detailplaneeringu eesmärgiga ning võimaldab maaüksuse kasutust kajastada proportsionaalselt tegeliku maakasutusega.

Planeeritud hoonete arv, ehitisealune pind ning maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad hajaasustusele omasest hoonestusmahust ning hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest.

Kõik planeeringu ehitusõigusega määratud hooned peavad paiknema hoonestusala sees. Hoonestusalast väljapoole võivad jääda tehnovõrgud ja muud rajatised, mis ei ole ehitusloakohustuslikud hooned. Ranna ehituskeeluvööndisse võivad ulatuda vaid need tehnovõrgud, mis on detailplaneeringus ette nähtud.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse parameetrite hulka on arvestatud ka kõik alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned, mis peavad paiknema hoonestusala sees. Mitte-ehitusloakohustuslike ehitiste püstitamiseks võib lähtuvalt ehitise kasutusotstarbest või gabariitidest olla vajadus kohaliku omavalitsust planeeritud ehitustegevusest eelnevalt teavitada.

4.2. Tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine

Planeeringuala hoonete veevarustus krundile planeeritud puurkaevu baasil. Puurkaevu ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala, mille ulatuses tuleb põhjavee

saastumise vältimiseks piirata tegevused, mis on loetletud Veeseaduse § 154 lg 5²⁰. Veehaarde planeeritud veevõtt on väiksem kui 10 m³ ööpäevas ja 150 m³ kuus.

Planeeringualal ühiskanalisatsioonivõrgustikku ei ole ning hajaasustuse ja suurte vahemaade tõttu seda ka ei planeerita. Heitvete töötlemiseks rajatakse planeeringualale biopuhastist ning imbväljakust koosnev kanalisatsioonisüsteem. Arvestades planeeringuala lauged maapinda ning asjaolu, et kanalisatsioonisüsteem vajab aeg-ajalt spetsiaaltehnikat ligipääsu hooldustöödeks, on mõistlik see rajada juurdepääsutee lähedusse.

Planeeringuga esitatakse soovituslik biopuhasti asukoht, kuid lõpliku asukoha määramisel tuleb lähtuda tingimustest:

- pinnasesse juhitava heitvee kogus on vähem kui 5 m³ ööpäevas;
- 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;
- puhastist väljuv heitvesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61²¹.

Planeeringuga esitatakse soovituslik imbväljaku asukoht, kuid lõpliku imbväljaku kaudu hajutatult pinnasesse immutamise on lubatud järgmistel tingimustel:

- imbväljak paikneb kõikidest olemasolevatest puurkaevudest allavoolu;
- immutada on lubatud kuni 10 m³ ööpäevas;
- immutusväljaku immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest;
- imbväljaku minimaalne kaugus hoonest, teest ja krundi piirist vähemalt 10 m ja vähemalt 50 m puurkaevu hooldusala välispiirist.

Puhasti ega imbväljaku kohale ei ole lubatud istutada taimestikku, mis võivad süsteemi rikkuda.

Planeeritud hoonete elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 518671 Lennuki (Hiiumaa) alajaama madalpingefiidri F2 olemasoleva elektrivõrgu baasil. Järve kinnistu elektrivõrguga liitumiseks paigaldatakse planeeringualaga külgneval Kasteheina kinnistul paikneva olemasoleva liitumiskilbi juurde uus jaotuskilp. Uuest jaotuskilbist rajatakse maakaabelliin mööda Metsmaasika

²⁰ Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026046>

²¹ „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/126112024004>

kinnistul paikneva Järve kinnistu juurdepääsutee serva kuni Järve kinnistu piirile paigaldatava liitumiskilbini. Planeeringuga ei kavandata eraldiseisva uue maakaabelliini rajamist Lennuki alajaamast Järve kinnistuni. Järve kinnistu piirile paigaldatavast liitumiskilbist kuni planeeritud hoone peakilbini ning hoonete vahelised elektriühendused rajatakse maakaablitega.

Jaotuskilbi ja liitumiskilbi vaheline maakaabel hakkab kulgema sissesõidutee ääres. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed tee muldkeha piires ei ole lubatud - olemasolevate puude juurestiku säilitamiseks tuleb kaabel paigaldada vaheldumisi lõikudena mõlemale poole teed ning mõnes kohas risti olemasoleva teega. Planeeritud liitumiskilp peab paiknema ligipääsetavas asukohas. Üldjuhul ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsevööndisse.

Kasteheina kinnistule planeeritud jaotuskilbi ja planeeritava liitumiskilbi vaheline maakaablitrassi kulgemine tagatakse realservituudiga võrguvaldaja kasuks.



Joonis 6: Planeeritava elektriühenduse kulgemise skeem

4.3. Ehituslike tingimuste määramine

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb aluseks võtta:

- Tuleohutuse seadus²²;

22 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

- majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"²³;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”²⁴.

Tabel 5: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

Hoone liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tulehuklass	Hoone suurim lubatud kõrgus	Hoone suurim lubatud korruselisus
Eluhoone	I kasutusviis	TP3	9 m	2

Kuna planeeritud krundile määratud summaarne ehitisealune pind (400 m²) võimaldab planeeritud hooneid käsitleda ühe tule tõkkeseptsioonina, siis võivad krundisisesed hooned olla omavahel väiksema vahemaaga kui 8 meetrit.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeritud hoonestus on I kasutusviisiga ning planeeringuala krundi hoonestusala asukoht, kuju ning suurus tagavad erinevatel kinnistutel olevate ja planeeritud hoonete enam kui 40 meetrise vahemaa, käsitletakse planeeringualale planeeritud ehitiste veevõtukohana lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta Kärkla lennujaamas (VID 3509, kaugus planeeringualast ca 900 m). Planeeringualaga külgneva Kura kinnistu detailplaneeringuga on planeeritud tiik ja tule tõrje veevõtukoht Metsvaarika kinnistule, kuid seda ei ole veel välja ehitatud.

Kui erinevatel kinnistutel asuvad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned ehitatakse lähemale kui 40 meetrit, tekib planeeringualale veevõtukoha rajamise kohustus.

Veevõtukoht (sh nii olemasolev kui perspektiivne) peab vastama veevõtukohale kehtestatud nõuetele²⁵, muuhulgas:

- veevõtukoht paikneb ehitistest vähemalt 30 meetrit ja kuni 200 m iga olemasoleva ja planeeritud hoone kaugeimast sissepääsust;
- märgistatud (ja vajadusel piiratud) veevõtukohas on tagatud päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine;
- planeeringuala hoonete suurimaks tule tõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuseks arvestatakse $\leq 600 \text{ MJ/m}^2$, millest tulenevalt peab olema veevõtukohas aastaringsest tagatud minimaalselt vooluveehulk 10 l/s kolme tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel, välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Iga planeeritud hoone eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalsatsioonianuriga, ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur. Tuleohutuse

²³ Nõuded ehitusprojektile: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127122024025>

²⁴ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

²⁵ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord”:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/119012024004>

tagamiseks võib ette näha täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks (näiteks: automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne).

Iga hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest²⁶ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

2004. aastal välja antud kaardi²⁷ järgi on Hiiumaa kirdeosa, sh Paluküla-Hausma piirkonnad määratud alaks, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning kohati võib radoonisisaldus majade siseõhus olla kõrge. 2020. aastal uuendatud kaardi²⁸ andmetel on kogu Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase²⁹ kohaselt on kõrge Rn-sisaldus iseloomulik Hiiumaal Kärkla meteoriidikraatri ringstruktuuri sees levivatele aleuriitidele ja nende savirikastele erimitele.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m³. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele³⁰ ning standardile³¹. Radooniohtlikel aladel tuleb esimesel korral soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigud on hoolikalt tihendatud.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

4.4. Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuursete tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale ruumiline keskkond, mis on ühtaegu nii kaasaegne, hubane kui kvaliteetne ning oma mahu, proportsioonide, materjalikasutuse ja värvilahenduse kaudu sobitub Hausma küla loodus- ja kultuurikeskkonda.

Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

- planeeritud hoonestusele ei määrata kohustuslikku ehitusjoont. Hooned projekteerida hoonestusalale kompaktselt, moodustades ühtse õueala. Hoonete paigutamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult ulatusliku säilitamisega;

26 Määrus „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127082025012>

27 Esialgne Eesti radooniriski levilade kaart, 2004: <https://envir.ee/media/1445/download>

28 Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):
<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3b9e34fe19e04458dc875375e>

29 Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas: <https://kliimaministeerium.ee/media/1444/download>

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

31 EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“:
<https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

- hoonestuse arhitektuur peab olema kvaliteetne, ajatu ja kaasaegne ning lähtuma piirkonna traditsioonilise ehituskultuuri põhimõtetest. Eelistada lihtsat, selge mahulahendusega hoonestust, vältides liigselt keerukaid vorme ja domineerivaid arhitektuurseid elemente. Elamu ja abihooned peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku;
- eelistada pikliku põhiplaani ja lihtsa geomeetriaga hoonemahtusid. Vältida väga suuri või liigendusest keerukaid hoonemahte;
- eelistada viil- või madala kaldega katuseid. Katusekattematerjalina kasutada mattpinnaga plekki, valtsplekki või muud kvaliteetset looduslähedast materjali. Erevärvilisi või tugevalt läikivaid katusekatteid vältida;
- arhitektuursetes lahendustes ja materjalivalikul eelistada eelkõige puitu või muid naturaalseid materjale (krohv, looduskivi). Vältida tuleb tööstusliku ilmega, agressiivseid ja imiteerivaid kattematerjale;
- hoonete ja ehitiste värvilahendus hoida looduslähedane ja tagasihoidlik, vältides tugevate kontrastide teket ümbruskonna maastikuga;
- hoonete paigutusel kasutada ära olemasolevat reljeefi ja kõrghaljastust, et vähendada müra- ja valgusreostuse levikut.
- hoonetega seotud tehnilised seadmed või nende osad, mis peavad paiknema hoonest väljaspool (nt õhksoojuspumbad, ventilatsioonisüsteemi osad, liitumiskapid jms) projekteerida selliselt, et need ei rikuks hoonete välisilmet;
- prügikonteiner või -maja, elektri jaotus- või liitumiskilp vms keskkonna ebatüüpiline väikeehitis või -objekt tuleb paigaldada asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis silmatorkavalt nähtav või on võimalikult varjatud;
- hoone katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral eelistada sellist tehnoloogiat, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud;
- piirdeid kavandatakse minimaalselt planeeritud õuealale ja selle ümbrusesse, looduslikele metsaaladele piirete rajamist ei planeerita. Piirde vajadusel rajada kuni kuni 1,5 m kõrgusi hõredaid puitpiirdeid või haljastuspiiret (nt hekk).

4.5. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringuala ei piirne ühegi avaliku kasutusega teega. Ligipääs planeeringualast ca 150 m kaugusel asuval 12110 Lennujaama teele (riigitee keskmine liiklussagedus 289 autot ööpäevas) tagatakse realservituudiga üle Metsmaasika kinnistu (katastritunnus 63901:001:1056). Planeeringuala juurdepääsu tagamiseks kasutatakse Metsmaasika kinnistu lõunanurka rajatud mahasõitu, mis planeeringu koostamise ajaks ei ole kantud riiklikusse teeregistrisse. Täiendavaid riigiteega ristumiskohti ei planeerita - planeeringut ellu viies tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded rajatud ristumiskoha rekonstrueerimiseks ning mahasõit tuleb viia normidega vastavusse (sh tuleb uuendada katet, vajadusel korrigeerida pöörderaadiusi jms).

Planeeringuga määratud liikluskorralduslikud lahendused, mis arvestavad Transpordiameti 19.04.2026 kirjas nr 7.2-2/26/5575-2 toodud tingimustega:

- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis³² (sh rajatud mahasõidu rekonstrueerimine, juurdepääsutee rajamine jms), tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Planeeritud krundi hoonestusala ja planeeritud hoonestus jääb väljapoole riigitee kaitsevööndit;
- ristumiskohal nähtavust piiravad takistused tuleb eemaldada ning riigiteelt mahasõit, krundi juurdepääsutee, sõidukite manööverdamisalad ja parkimiskohad ning muud nendega seonduvad rajatised tuleb ehitada enne mistahes hoonele ehitusloa väljastamist;
- sõidukite parkimine lahendatakse täies ulatuses krundi territooriumil. Parkimisnormatiivi sisaldavat standardit EVS 843:2016³³ „Linnatänavad“ saab võtta aluseks üksnes indikatiivsena, sest ei planeeringuala hajaasustuses paiknev asukoht ega planeeritud tegevused ei vasta üheselt standardi lähteandmetele. Planeeringualale tuleb rajada minimaalselt kaks kattega parkimiskohta³⁴ ning sõidukite manööverdamiseks vajalik ala;
- juurdepääsutee ning krundisisesed sõiduteed peavad olema kogu ulatuses minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ja piisava kandevõimega, et aastaringselt kanda pääste- ning rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok, päästetehnika jne);
- riigiteele tagurdamist ja teeäärset parkimist tuleb vältida nii liiklusohutuse ja nähtavuse tagamiseks kui ka esteetilistel kaalutlustel, et säilitada teeäärset haljastust;
- riigitee kaitsevööndisse ei planeerita sademevete juhtimist ja sinna ei ulatu planeeritud puurkaevu hooldusala, veehaarde sanitaarkaitseala ega kanalisatsiooniehitiste kuja;
- arvestades riigiteede väikest liikluskoormust ja planeeritavate hoonete asukohti teest eemal olemasoleva metsa ja haljastuse varjus, on põhjendatud eeldada, et nii päevane kui öine ekvivalentne liiklusratase planeeritava hoonestuse ümber jääb alla II mürakategooria piir- ja sihtväärtuste. Eeldatavalt toimub enamik liiklusest päevasel ajal ning öised sõidud on harvad ja normatiivses mõttes on mürahäiringu ulatus väike. Planeering ei too kaasa liikluskoormuse olulist kasvu riigiteel - ühe teeäärse üksikelamu lisandumisel võib juurde tekkida ligikaudu 4–8 sõidukikäiku ööpäevas, mis moodustab vaid väikese osa olemasolevast liiklusest ega muuda tajutavat müraolukorda riigiteel ega selle lähiümbruses. Arvestades riigitee madalat liiklussagedust, planeeringuala maapiirkondlikku asukohta ja hoonestuse paigutust, ei ole riigitee liiklusest tulenev müra käsitatav olulise

³² Riigitee kaitsevööndis kehtivad Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 toodud piirangud

³³ Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“: <https://www.evs.ee/et/evs-843-2016>

³⁴ Ühe sõiduki parkimiskoha minimaalsed mõõdud – 2,5 m X 5 m

negatiivse keskkonnamõjuna ning liiklusrumade normtasemetega ületamine ei ole tõenäoline. Planeeringuga esitatakse võimalikke häiringuid leevendavad lahendused, mis aitavad tagada, et riigitee liiklusest tulenevad häiringud oleks elanikele talutavad:

- uued hooned projekteerida selliselt, et kasutatakse ära olemasolevat metsa ja reljeefi mura ja teiste häiringute levikut summutava tegurina;
- hoonestus paigutada nii, et puhkealad (terrassid, peamine õueala) jääksid riigiteest eemale;
- hoone põhiruumid, kus viibitakse pikemalt, kavandatakse võimalusel krundi vaiksemale poolele. Teepoolsele fassaadile kavandatakse vähem avasid, kasutatakse väiksema klaaspindade osakaaluga või suurema helipidavusega aknalahendusi, et vähendada liiklusrumade sissetungi siseruumidesse;
- riigitee ja hoonete vahel säilitatakse maksimaalses ulatuses kõrghaljastust (puud, põõsad), mis toimib visuaalse ja osaliselt akustilise barjäärina, vähendades müratippude tajutavust.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Ristmiku nähtavusala määramisel on lähtuvalt liiklussagedusest ja ristmiku iseloomust aluseks võetud järgnevad parameetrid³⁵:

- peatee projektkiirus – 90 km/h;
- LN1 (liitumisenähtavus) – 190 m (*arvestatud erandjuhtudele lubatud väiksemat väärtust, sest liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas*);
- LN2 – 7 m (*liituva tee liiklussagedus kuni 100 sõidukit ööpäevas*).

Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, vajadusel tuleb nähtavusalale jäävad puud, võsa ja muu nähtavust segav likvideerida.

Planeeringualaga külgneval alal kehtiv Kura kinnistu detailplaneeringuga on määratud, et Ergumetsa ja Metsmaasika kinnistute juurdepääsu tagamiseks rajatakse ühine riigitee mahasõit, Järve kinnistu ligipääsu rajamist ega selle tagamiseks vajalikku servituudi seadmise vajadust ei ole ette nähtud. Lähtuvalt Järve kinnistu ligipääsu määramisega üle Metsmaasika kinnistu ning selle tarbeks servituudileppe sõlmimisega tõlgendatakse käesolevat lahendust samas ka Kura kinnistu detailplaneeringu muutmisenä.

4.6. Haljastus ja heakord

Planeeringu põhilahendus arvestab, et planeeringut ellu viies ning ehitustööde lõppedes koondub peamine tegevus hoonete ümbrusesse, kuid haljastus- ja heakorra põhimõtteid tuleb rakendada ka krundi nendes osades, kuhu hooned ei püstitata ning aktiivne tegevus ei ulatu.

Planeeringuala idaosani ulatub osaliselt Kärkla lennuvälja kaitsevöönd, mis maa-ala lennuvälja sihtotstarbelise toimimise ja häireteta lennuliikluse tagamiseks ning

³⁵ Teeandmise kohustusega ristmikul tagatakse üldjuhul nii peatumisenähtavus kui ka liitumisenähtavus. Kuna planeeringualal on liituva tee liiklussagedus alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole määruse „Tee projekteerimise normid“ § 24 lõike 3 kohaselt peatumisenähtavuse tagamine kohustuslik

lennuväljalt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks, kus kitsendatakse kinnisasja kasutamist (täpsemalt Lennundusseaduse³⁶ § 352).

Planeeringualal tuleb säilitada vähemalt 50% olemasolevast kõrghaljastusest. Lageraie ei ole lubatud, kuid võib teha hooldusraiet, et parandada säilitatavate puude kasvutingimusi ja turvalisust hoonete vahetus läheduses.

Hoonestuse paiknemiskõrgus tuleb valida selliselt, et oleks võimalik vihmaveed pinnase kalletega juhtida hoonest eemale. Krundisistest parkimiskohtade ja liikumisteede rajamisel arvestada, et krundi hoonestusalal oleks minimaalselt kõvakattega alasid - kõvakattega pindade rajamise vajadusel eelistada kruusa, killustikku, suurema vuugiga kiviplaate, murukivi vms lahendusi, mis võimaldavad pinnaveel imbuda. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires. Krundi piiridele on lubatud rajada sademeveet juhtivaid ja koguvaid kraave kui selleks on piirneva krundi omaniku nõusolek.

Looduskaitseaduse § 55 lg 8 kohaselt on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kavandatav hoonestusala kattub III kaitsekategooria taimeliikide elupaikadega, kuid planeeritud ehitustegevust on võimalik teostada asukohas, kus taimi ei kasva või hävinevad üksikud taimed sellises ulatuses, mis ei ohusta taimeliikide säilimist selles elupaigas, kuna nende liikide levikuala on piirkonnas oluliselt laiem.

Jäätmeäitluse üldised põhimõtted:

- jäätmeäitluses on riiklik prioriteet, et tõuseks jäätmete liigiti kogumise maht ja kvaliteet;
- olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale³⁷. Kinnistu omanikul on kohustus ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga ning jäätmevedajaga tuleb sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu;
- erinevad jäätmeliigid (*nt olmejäätmed, pakendijäätmed, ehitusjäätmed*) tuleb krundil kohapeal sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse, anda üle jäätmevedajale või toimetada Hiiumaa jäätmejaama (*Ristivälja küla, Käina*).

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

Hiiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt paikneb planeeringuala Kärkla – Hausma – Heilo ranniku- ja metsamaastikul, kus on määratud kasutustingimused:

36 Lennundusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/109072026068>

37 Hiiumaa Vallavolikogu 21.03.2024 määrus nr 61 „Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskiri”:
<https://www.riigiteataja.ee/et/akt/426022026056>

- ala sobib suvilaehituseks. Sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ja külade kultuurmaad. Järgida tuleb kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada;
- uute madalpingeliinide tõmbamisel kasutada maa-alust kaablit.

Väärtusliku maastiku hooldussoovitused:

- hooldust vajab eelkõige tee ja ranna vaheline ala, kus tuleks harvendada männikuid ja kadastikke ning võimalusel karjatada loomi, et säilitada vaateid merele. Võimalusel hoida kasutusel säilinud põllu- ja rohumaid külades.
- loometsi võiks majandada püsimeetsana või vähemalt vältida >2 ha suurusi lageraieid.

4.7. Kitsenduste vajaduse määramine

Enne planeeringu koostamist määratud kitsendused jäävad kehtima ka planeeringut ellu viies.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et avalikus kitsenduste registris kuvatud ranna ehituskeeluvöönd planeeringualale ei ulatu, sest see andmebaas ei kajasta Suuresadama-Kärdla osa üldplaneeringuga kehtestatud vähendust.

Planeering näeb ette elektrivõrguühenduse tarbeks vajalike servituutide seadmise vajaduse võrguvaldaja kasuks järgnevatele kinnistutele:

- Kasteheina (63901:001:1057);
- Metsmaasika (63901:001:1056).

4.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine kuulub detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu³⁸.

Planeeringuala paikneb hajaasustatud piirkonnas, mis ühest küljest suurendab privaatsust ja loob sellega kaasneva turvatunde. Teisalt võimaldab eraldatus ka varjatud tegevusi, mis võivad turvatunnet kõigutada eriti juhtudel, mil kõik planeeritud tegevused ei ole veel ellu viidud ning planeeritud hoonestus ei ole alalises kasutuses.

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

- selgelt on eristatud nii krundi ligipääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümborus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;

³⁸ Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”: <https://www.evs.ee/et/evs-809-1-2002>

-
- hoonete vahel on hea vaadeldavus;
 - hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
 - krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
 - hoone ukSED on alati suletud, välisustel on turvalukud;
 - hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

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

4.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb ehitiste rajamise perioodil. Kaasnevad mõjud on valdavalt lokaalse iseloomuga ning ajutised.

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

- peamine müra ja vibratsioon tekivad ehitustööde perioodil ehitusmaterjalide transportimisel ja ehitusmehhanismide kasutamisel. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikkeid töid ei teostataks kella 21 ja 09 vahel ega nädalavahetustel;
- hoonete kasutusperioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine. Mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;
- võimalike mürahäiringute leevendamiseks võib rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Hoonesse jõudvat müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid;
- erineva kasutusega ruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojektiis;
- piirkond paikneb nõrgalt kaitstud või kaitsemata põhjaveega alal. Planeeritud tegevusi ellu viies tuleb kõikide meetmetega tagada põhjavee kaitstud.

Planeeringuala paikneb rohevõrgustiku koridoris, mille arengu põhimõtted ja kasutustingimused on:

- arendustegevus ei tohi katkestada ega oluliselt nõrgendada looduslike alade omavahelist seotust. Hoonestus tuleb kavandada nii, et säiliks loomade liikumisvõimalus ning looduslike koosluste toimimine;
- rohevõrgustikus eelistatakse kompaktset hoonestust ühe õueala või hoonestusala piires. Hajusalt üle kinnistu paiknev ehitamine ei ole soovitatav, sest see killustab looduslikku keskkonda;
- roheline võrgustiku aladel kehtivad üldised kasutustingimused ning seadustest ja kaitse-eeskirjadest tulenevad piirangud ja kitsendused. Rohelise võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist;
- võimalikult suur osa olemasolevast metsast ja kõrghaljastusest tuleb säilitada (minimaalselt 50%);
- juurdepääsuteed, platsid ja piirded peaksid olema minimaalse ulatusega, et tagada rohevõrgustiku toimimine;
- rohevõrgustiku eesmärk ei ole ainult loomade liikumine, vaid ka loodusliku maastiku terviklikkuse säilitamine;
- kaitsealused liikide kasvukohtadel tuleb kavandada ehitustegevus selliselt, et liigid saaksid võimalikult vähe kahjustatud.

Planeeringuala paikneb osaliselt ranna piiranguvööndis. Piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

Piiranguvööndis keelatud tegevused on loetletud Looduskaitseseaduse § 37. Arvestades maa-ala senist ja planeeritud maakasutust on kõige enam kohaldatav piiranguvööndis tegutsemise piirang mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmise keeld (*välja arvatud kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adrukogumiseks*).

5. Planeeringu elluviimine

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

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

5.1. Projekteerimine

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

Olulisemad projekteerimistööd:

- riigiteelt mahasõidu rekonstrueerimine ja krundi juurdepääsutee rajamine;
- tehnovõrgud ja -rajatised;
- krundisisesed teed, parkimiskohad, manööverdamisala;
- hooned.

Osapoolte kohustused:

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

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

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Lääne päästekeskusega.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Omandisuhted:

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

5.2. Ehitamine

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

Olulisemad ehitustööd:

- riigiteele rajatud mahasõidu rekonstrueerimine, et see vastaks kehtivatele nõuetele. Nähtavust piiravad takistused tuleb eemaldada ning riigiteelt mahasõit, krundi juurdepääsutee, sõidukite manööverdamisalad ja parkimiskohad ning muud nendega seonduvad rajatised tuleb ehitada enne mistahes hoonete ehitusloa väljastamist;

-
- rajatakse krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid ning krundi elektriühendus;
 - püstitatakse hooned.

Osapoolte kohustused:

Tegevused riigitee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Enne hoonete ehituslubade väljastamist tuleb rajada hooneid teenindavad tehnovõrgud.

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

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

Omandisuhted:

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

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

5.3. Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud

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

Mõjud looduskeskkonnale

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

- planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Igakordne kinnistu omanik peab tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;
- planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kogu vajaminev materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate materjalide mahte ei ole võimalik detailplaneeringu koostamise raames hinnata, kuid materjalide ning vee kogustesse tuleb suhtuda säästvalt;
- kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jäätmete käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;

- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitamise perioodil ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekke).

Majanduslikud mõjud

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

Negatiivseid või ebaproportsionaalseid majanduslikke mõjusid planeeringu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne.

Kultuurilised mõjud

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

Sotsiaalsed mõjud

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

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