



Linnumäe küla Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneering

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Linnumäe küla, Ojapõllu ja Kliiniku kinnistud
Planeeringu koostamise korraldaja:	Pühalepa Osavalla Valitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Dagovet OÜ
Planeeringu koostamise aeg:	Märts 2023
Väljatrükk:	11.01.2024
Töö number:	DP21-08

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed.....	5
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	7
2.1. Planeeringuala.....	7
2.1.1 Asukoht.....	7
2.1.2 Maakasutus.....	8
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	11
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	12
2.1.5 Kitsendused.....	13
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	14
2.2.1 Asukoht.....	14
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....	15
2.2.3 Maakasutus.....	15
2.2.4 Hooned ja rajatised.....	15
2.2.5 Tehnovarustus.....	16
2.2.6 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	16
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	18
3.1. Maakonnaplaneering.....	18
3.2. Üldplaneering.....	19
3.3. Detailplaneeringud.....	21
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	22
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	24
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	24
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	25
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	27
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	27
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal.....	28
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	28
4.3.4 Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus.....	29
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	30
4.4.1 Elektrivarustus.....	30
4.4.2 Veevarustus.....	30
4.4.3 Kanalisatsioonivarustus.....	31
4.4.4 Juurdepääsuteed.....	31
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	31
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	32
4.5.2 Energiakasutus.....	33
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	33
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	34
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	34
4.6.1 Materjalivalik.....	34
4.6.2 Hooned.....	35

4.6.3 Piirded, väikevormid.....	35
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	35
4.8. Tegevuspõhimõtted maaparandussüsteemi piirkonnas.....	36
4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	37
4.10. Kuja määramine.....	38
4.11. Avaliku juurdepääsu tagamine.....	38
4.12. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	38
4.13. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	39
4.14. Tegevused Nuutri jõe kalda piiranguvööndis.....	39
4.15. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	40
4.16. Tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	40
4.17. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.....	40

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan.....	42
Joonis 1.2. Põhijoonis	43

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. KSH eelhinnang 05.08.2022	44
Lisa 1.2. Keskkonnaamet 05.09.2022 seisukohad 6-5/22/15373-2	49
Lisa 1.3. Hiiumaa Vallavolikogu 20.10.2022 otsus nr 78	52
Lisa 1.4. Detailplaneeringu lähteseisukohad	57
Lisa 1.5. AS Kärkla Veevärk 29.03.2023 tehnilised tingimused nr 2270	62
Lisa 1.6. AS Kärkla Veevärk trasside paiknemise skeem	63
Lisa 1.7. OÜ Elektrilevi 04.04.2023 tehnilised tingimused nr 443754	64
Lisa 1.8. OÜ Elektrilevi 14.08.2023 kooskõlastus nr 7840782773	66
Lisa 1.9. AS Kärkla Veevärk 15.08.2023 kooskõlastus	67
Lisa 1.10. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 12.10.2023 arvamus	68
Lisa 1.11. Põllumajandus- ja Toiduamet 31.10.2023 arvamus	72
Lisa 1.12. Põllumajandus- ja Toiduamet Paluküla maaparandusobjekti teostusjoonis	73
Lisa 1.13. Detailplaneeringu eelnõu avaliku arutelu registreerimisleht	74
Lisa 1.14. Detailplaneeringu eelnõu avaliku arutelu protokoll	75
Lisa 1.15. Üldplaneeringu põhijoonise muutmise ettepanek	76

2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia topo-geodeetiline uuring, töö nr AP23_012-1	77
--	----

3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolt kohustused	78
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste,	

sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed	80
<u>4. Lepingud</u>	
Lisa 4.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping	81
<u>5. Ruumilised illustratsioonid</u>	
Lisa 5.1. Ruumilised illustratsioonid	86

1. Detailplaneeringu üldandmed

Planeerimisseaduse¹ (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.

Linumäe küla Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Linnumäe küla Ojapõllu (kinnistu registriosa nr 620133, katastritunnus 63901:001:0366) ja Kliiniku (kinnistu registriosa nr 919433, katastritunnus 20501:001:1527) kinnistud
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavolikogu 20. oktoober 2022 otsus nr 78 „Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” ²
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ojapõllu ja Kliiniku kinnistutest moodustada kuni viis krunti, neist kuni kolm elamukrunti, üks loomakliiniku krunt ja üks puhke- ja spordirajatiste krunt, kruntidele ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine, üldplaneeringu muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muumise osas.
Planeeringu koostamise korraldaja:	Pühalepa Osavalla Valitsus
Planeeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ

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

2 Hiiumaa Vallavolikogu 20.10.2022 otsus nr 78: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=245080>

	Arhitekt: Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251)
	Projektijuht: Arno Kuusk
Planeeringu koostamise aeg:	Märts 2023
Alusmaterjalid:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Linnumäe küla Ojapõllu kinnistu maa-ala plaan tehnoorkudega (27.01.2023, AP Geodeesia OÜ töö nr AP32_012)

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

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+³
- Pühalepa valla keskosa üldplaneering⁴
- Tuleohutuse seadus⁵
- Ehitusseadustik⁶
- Rahvatervise seadus⁷
- Asjaõigusseadus⁸
- Looduskaitse seadus⁹
- Jäätmeseadus¹⁰
- Veeseadus¹¹

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

4 Pühalepa valla keskosa üldplaneering: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570949/01-Pyhalepa_valla_SiseYP_Seletus.pdf/

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

6 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/109082022013>

7 Rahvatervise seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104012021013>

8 Asjaõigusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122022005>

9 Looduskaitse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022007>

10 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122122022004>

11 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/107022023006>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Planeerimisseaduse § 3 kohase planeeringualana käsitleb detailplaneering Hiiu maakonna Hiiumaa valla Linnumäe küla Ojapõllu ja Kliiniku kinnistuid, mille kogupindala ca 4,26 ha.

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Linnumäe küla territooriumi.

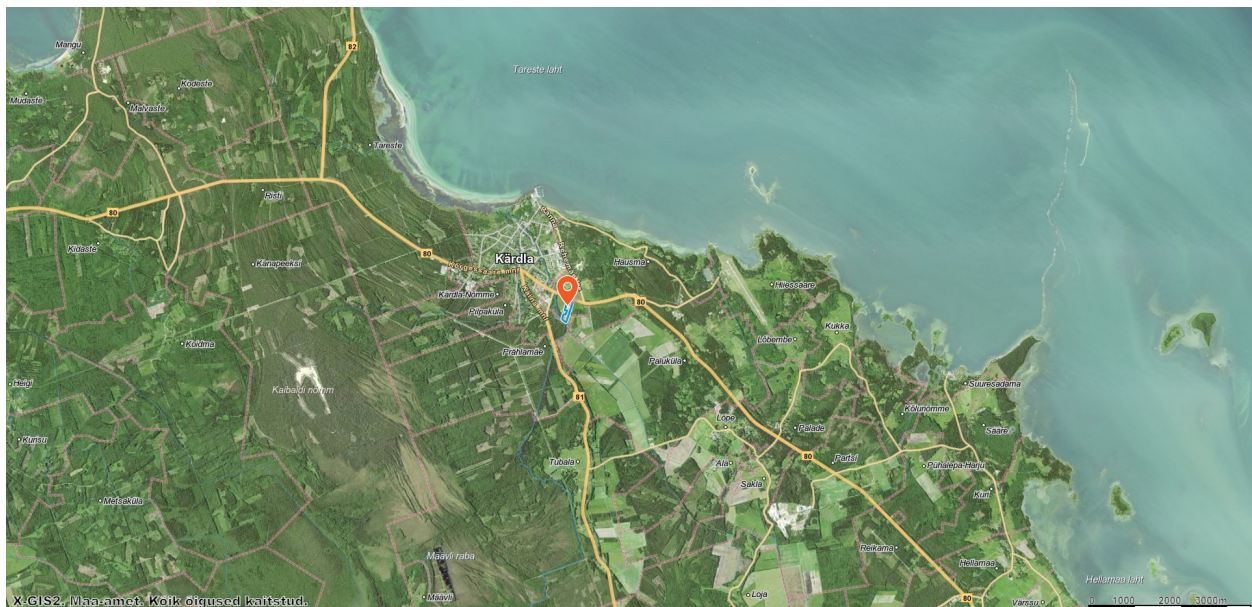
2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Planeeringuala paikneb Linnumäe küla lõunaosas, ca 70 m kaugusel Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteest. Planeeringuala piirneb lõunast Nuutri jõega ning teistest külgedest äri-, elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega.

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

- Kärdla linn (maakonnakeskus, lasteaed, kool, raamatukogu, kauplus, pangaautomaat, päästekomando, politseijaoskond, perearstikeskus, kiirabi, haigla) – 600 m;
- Kärdla keskväljak – 1,5 km;
- Kärdla lennujaam (Tallinn-Kärdla lennuliin) – 3,5 km;
- Tempa küla (osavalla halduskeskus) – 11 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 21 km;
- Sõru sadam (Triigi-Sõru parvlaevaliin) – 35,5 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>

Kõik 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
Marise	20501:001:1526	6875 m ²	100% ärimaa
Vana-Kokla	63901:001:0210	6,40 ha	100% maatulundusmaa
Ojakäär	63901:001:0658	10261 m ²	100% elamumaa
Ojametsa	63901:001:0510	5,06 ha	100% maatulundusmaa
Härjakopli	20501:001:0739	5,52 ha	100% maatulundusmaa
Ülejõe	20501:001:0738	9,17 ha	100% maatulundusmaa
Maneeži	63901:001:0367	4815 m ²	100% maatulundusmaa

2.1.2 Maakasutus

Riikliku maakatastri järgi on Kliiniku katastriüksusel ärimaa ning Ojapõllu katastriüksusel maatulundusmaa sihtotstarve. Planeeringuala maa-ala on lauge reljeefiga, kerge langusega lõuna suunas. Geodeetilise alusplaani kohaselt on planeeringuala keskmine kõrgus ca. +5,50 m merepinnast, krundi madalaima ja kõrgeima osa erinevus on ca. 1 m (vahemaa ca 400 m).

Maa-ala piirneb lõunast Nuutri jõega, mis saab alguse planeeringualast ca 6 km kaugusel edelas paiknevast Määvli rabast ning suundub planeeringualast ca. 2,4 km kaugusel loodesuunas Tareste lahte.

Kõlvikuliselt on planeeringualal suurima osakaaluga looduslik rohumaa, haritav maa ja muu maa, väiksema osa moodustavad metsamaa ja õuema.



Joonis 3: Katastriüksuse kõlvikukaart

Tabel 2: Planeeritava Ojapõllu kinnistu andmed

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

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald

Asustusüksus	Linumäe küla
Lähiaadress	Ojapõllu
Katastriüksuse tunnus	63901:001:0366
Katastriüksuse registreerimise aeg	28.06.2005
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	4,21 ha
Sh looduslik rohumaa	1,99 ha
Sh haritav maa	0,84 ha
Sh metsamaa	0,12 ha
Sh õuema	0,28 ha
Sh muu maa	0,98 ha
Registrios	620133
Omandivorm	Eraomand
Hinnatsoon	H0639003 ¹² 100%
Viljakustsoon	V0639003 ¹³ 100%

Tabel 3: Planeeritava Kliiniku kinnistu andmed

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

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Linumäe küla
Lähiaadress	Kliiniku
Katastriüksuse tunnus	20501:001:1527
Katastriüksuse registreerimise aeg	02.03.2022
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Pindala	494 m ²
Sh haritav maa	37 m ²
Sh muu maa	457 m ²
Registrios	919433
Omandivorm	Eraomand
Hinnatsoon	H0639003 100%
Viljakustsoon	V0639003 100%

¹² Hinnatsoonid: <http://www.maaamet.ee/hv/639.pdf>

¹³ Viljakustsoonid: <http://www.maaamet.ee/hv/639.pdf>

2.1.3 Hooned, rajatised, tehovarustus

Riikliku ehisregistri¹⁴ andmetel paikneb planeeringualal kolm ehitist:

- loomakliinik (ehitisregistri kood 120833233);
- tall (ehitisregistri kood 120259816);
- hobuste väliboksid (ehitisregistri kood 220796661).

Planeeringuala keskosas paikneb hobuste ratsutamis- ja võistlusväljak.

Planeeringualast ca 60 m kaugusel põhjas paikneb kahesuunaline riigitee 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja. Riigiteelt on rajatud mahasõit ning ca 330 m pikkune avaliku kasutusega tee (Talli tee, 6390488), mis saab alguse Marise kinnistult ning kulgeb mööda planeeringuala idaserva kuni planeeringualaga läänest piirneva Maneeži maaüksuseni.



Avaliku kasutusega Talli tee

Planeeringuala keskosas, tallihoonest 20 m kaugusel paikneb 19 m sügavune olmevee puurkaev¹⁵ (PRK0020006).

Ojapõllu kinnistu paikneb täies ulatuses 1968. aastal rajatud drenaažil põhinev Paluküla maaparandussüsteem (7116400020010). Maaparanduse eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega maa viljelusväärtuse suurendamine selliselt, et on tagatud ka keskkonnakaitse. Maaparandussüsteemi eesvooluks on Nuutri jõgi.

¹⁴ Ehisregister: <https://www.ehr.ee/>

¹⁵ Puurkaev registrikoodiga PRK0020006: <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=-621788326>

Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt keskmiselt kaitstud ja osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeringuala lõunaosa paikneb Nuutri jõe (pikkus 15,3 km, valgala 46 km²) kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Nuutri jõe kaldale on määratud 4 m laiune kallasrada, et tagada vaba liikumine Nuutri jõe kaldal. Planeeringuga ei tohi kavandada tegevusi, mis takistaksid veekogu avalikku kasutust ja selle ääres viibimist, sealhulgas selle kaldal liikumist.

Juurdepääs kallasrajale saab toimuda Kärkla-Käina teelt (kaugus planeeringualalt ca 700 m) või Heltermaa-Kärkla-Luidja teelt (kaugus planeeringualast ca 600 m).

Nuutri jõe kalda ehituskeeluvööndi laius on 50 meetrit ning ehituskeeluvööndi laiuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Kuna Looduskaitseaduse kohaselt ulatub metsamaa puhul kalda ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini, siis jääb kogu metsamaa kõlvik ehituskeeluvööndisse.

Nuutri jõgi koos 10 m laiuse kaldaribaga jõe ääres on määratud I kaitsekategooria loomaliigi elupaigaks. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud.

2.1.5 Kitsendused

Tabel 4: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Maaparandus-süsteemi eesvool üle 25 km ²	Nuutri jõgi	71164000200000011M	Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet	74,79 m ²
Eesvoolu kaitsevöönd			Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet	1651,32 m ²
Ranna või kalda piiranguvöönd			Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet	11184,52 m ²
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd			Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet	5537,09 m ²
Ranna või kalda veekaitsevöönd			Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet	1100,7 m ²
Maaparandus-süsteemi maa-ala	Paluküla	7116400020010001	Maaparandus-süsteemid - Põllumajandusamet	
Maaparandus-hoiu-ala	Paluküla	7116400020010001	Maaparandus-süsteemid -	41950,74 m ²

			Põllumajandusamet	
Uuringu ala (geoloogiline)	Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine	U1073	Maavarade register	42126,7 m ²
Uuringu ala		3665689		42126,7 m ²
Puurkaev		PRK0020006	EELIS	
Veehaarde sanitaarkaitseala	Puurkaevu kat nr 20006 sanitaarkaitseala	414830894		313,94 m ²
Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km ² valgalaga veekogud	Nuuutri jõgi	VEE1164000_	ETAK - Kaldajoon	
Ranna või kalda veekaitsevöönd		7197754		1099,83 m ²
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd		7197755		5531,35 m ²
Ranna või kalda piiranguvöönd		7197756		5531,35 m ²
Veekogu kallasrada		7197757		440,12 m ²
Lõheliste kudemis- ja elupaigad	Nuuutri jõgi	KLO3002541	EELIS, Keskkonnaagentuur	220,04 m ²
Elektriõhuliin 1 – 20 kV (keskpingeliin)	AS-50	59620453		9,23 m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd				181,89 m ²

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 Linnumäe küla, mis moodustati 1997. aastal. Varem kuulus ala Kärkla asunduse, seejärel Hausma ja Tubala küla koosseisudesse, enne 2017. aasta omavalitsuste haldusreformini kuulus küla Pühalepa valla koosseisu. Linnumäe küla piirneb põhjas ja läänes Kärdlaga, lõunas Prählamäe ning idas Hausma küladega.

Küla territooriumi poolitab Heltermaa-Kärkla-Luidja riigitee. Riigiteest põhjapoole jääb Selveri kaubanduskeskus ja seda ümbritsevad parkimisalad ning tankla, Kärkla linnaga piirneva

Linumäe tee äärne elamute rajoon ning sinna kõrvale planeeritud elamukrundid, Rehemäe tee ja Heltermaa-Kärdla-Luidja riigitee vahelisele alale jäävad põllumaad. Riigiteest lõuna poole jääb planeeringuala ja sellega piirnevad maneež ning maanteeäärne restoran, põllu- ja metsamaad ning üks elamukrunt.

Kuna Linumäe küla paikneb Kärdla meteoriidikraatri serva loodepoolses osas, on maapinna kõrgus kogu piirkonnas väga erinev jäädes vahemikku ca 4..14 m merepinnast; maanteest põhja poole jäävatel aladel on maapind kõrgem ja kiiremini tõusev.

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Linumäe küla keskosa läbib kahesuunaline Heltermaa–Kärdla–Luidja maantee. 2021. aasta loendusandmete järgi kasutab antud maanteelõiku aasta lõikes keskmiselt 1969 sõidukit ööpäevas¹⁷ (2017. aasta loenduse andmetel 1648). Üldine liikluskorraldus põhisuundade paiknemise osas on püsinud samasena vähemalt viimase 150 aasta jooksul, muutunud on vaid üha Kärdla linnast väljapoole ulatuva hoonestuse osakaal.

Küla idaosa piirneb Rehemäe teega, lääneosas lõpeb Kärdla Ümarmäe tänav ja asub Padu-Alato tänav.

2.2.3 Maakasutus

Enamus Linumäe küla territooriumist on kasutuses põllumaana, väiksem osa on kaetud metsaga ning veelgi väiksem osa ehitiste ja hoonetega. Valdavalt on metsaga kaetud ka küla läbiva Nuutri jõe kaldad.

Küla territooriumil olevad suuremad maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega, hoonestatud kruntidele on määratud ka elamu- ja ärimaa sihtotstarbeid. Kruntide suurused varieeruvad väga suures ulatuses ning mingit kindlat reeglit suuruste määramisel välja lugeda ei ole võimalik – kui väiksemad elamukrundid on kõigest 1000 m², siis suuremad põllumajandusmaad on pea 9 ha suurused.

2.2.4 Hooned ja rajatised

Küla läbiv Heltermaa-Kärdla-Luidja maantee poolitab hoonestuse lõuna- ja põhjapoolseks.

Põhjapoolsel osal paiknevate Linumäe tee ja Linumäe põik tänavate äärne hoonestus on püstitatud valdavalt 40..50 aastat tagasi. Keskmiselt 1500..2500 m² suurustel kruntidel paikneb valdavalt 2-korruselise elamu koos abihoonetega. Enamasti on abihooned põhihoonest väiksemad ja madalamad ning hoonel korruga vaid üks funktsioon (saun, kuur, garaaž, kelder jne). Linumäe tee ja Linumäe põik tänavate kruntide täisehituse osakaal jääb vahemikku 5..10%.

2008. aastal küla keskosas avatud Selveri kaubanduskeskus koos seda ümbritsevate parklate ning selle kõrval paikneva tanklaga on suurimad ruumilised objektid kogu planeeringuala mõjualas. Selveri taga paikneb Roose puhkemaja ning üksik elamu.

¹⁷ Transpordiameti riigiteede liiklussageduse loenduse andmed: <https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus>

Heltermaa maanteest lõuna poole jääva hoonestuse moodustavad kogu planeeringuala hoonestus, lisaks Linnumäe resto hoone ning üksik elamukrunt Rehemäe tee ristmiku vastasküljel. Kuna maanteest lõuna poole jääv hoonestus on püstitatud väga erinevatel perioodidel, on erineva mahu ja kasutusotstarbega, siis ei ole võimalik leida nende püstitamises, mahtudes ega arhitektuurses lahenduses ühiseid jooni ega samadele alustele tuginevat krundi täisehituse mahtu.

Lisaks olemasolevale hoonestusele on küla territooriumil pea paarkümmend krunti, millele kas on ehitusvõimalusega detailplaneering juba koostatud või on koostamisel. Suurem osa hetkel veel hoonestamata kruntidest on mõeldud elamuehituseks, kuid on ka erinevaid äriefunktsiooniga krunte.

2.2.5 Tehnovarustus

Küla territooriumil paikneb kaks OÜ Elektrilevi elektrialajaama: Linnumäe:(Hiiumaa) ning Selveri:(Hiiu). Alajaamade vahel ning alajaamadest kuni lõpptarbijateni on nii õhuline kui ka maakaableid.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni teenust pakub AS Kärkla Veevärk Linnumäe tee ja Linnumäe põik tänavate ääres paiknevatele kruntidele. Paralleelselt Heltermaa-Kärkla-Luidja maanteega kulgeb maanteest lõuna pool tsentraalne survetrassidega vee- ja ühiskanalisatsioonivõrk, mis kulgeb mööda maantee serva kuni Palade ja Lõpe külade hooneteni. Üksikute hoonestatud kruntide veevarustus tagatakse lokaalsete puurkaevudega, sademevee ärajuhtimiseks kasutatakse kraave või immutatakse see pinnasesse.

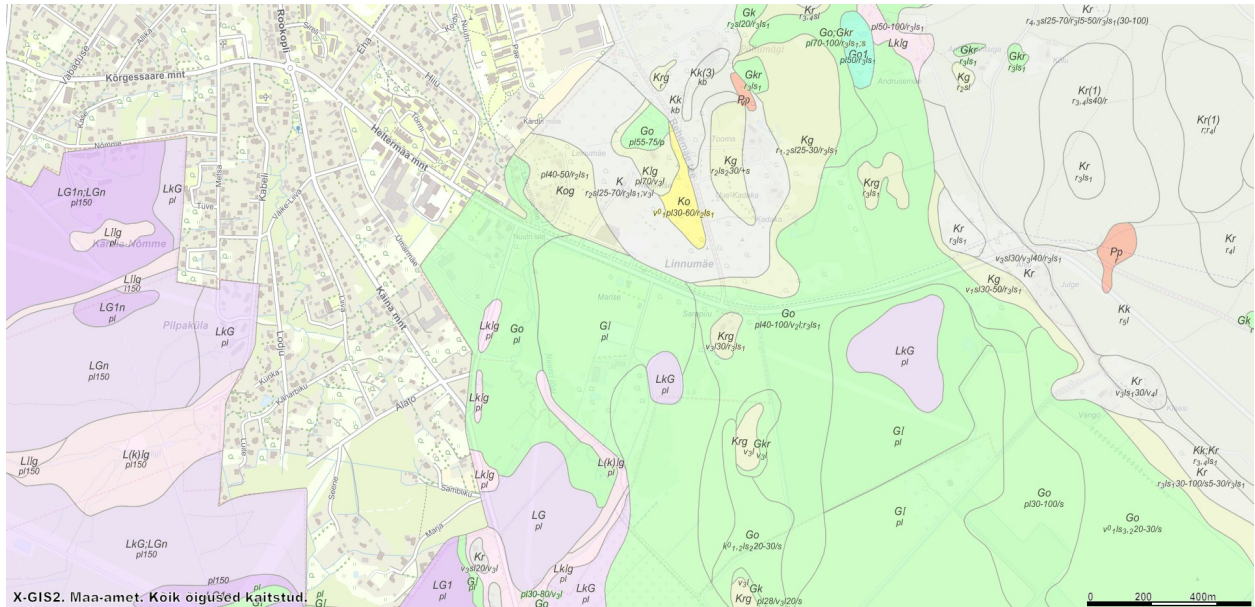
Lähimad nõuetele vastavad tuletõrje veevõtukoerad paiknevad Neste tankla (Nurme mü; planeeringualast 200 m kaugusel) ning Selveri kaubanduskeskuse parkla Kärkla-poolses servas (370 m).

2.2.6 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala mõjuala lõuna- ja lääneosas paikneb ca 1 km ulatuses Nuutri jõgi, mis kuulub kas osaliste lõikudena või tervikuna riigi poolt korrashoitavate ühiseesvoolude loetellu. Paljud Nuutri jõe äärsed krundid on hoonestatud ja kasutuses elamukruntidena.

Planeeringuala mõjuala läbimise järgselt kulgeb Nuutri jõgi läbi Kärkla linna ning suubub seejärel Tareste lahte.

Planeeringuala mõjuala mullastiku keskmine perspektiivne boniteet (st mulla viljakuse suhteline tase pärast maaparandustööde tegemist, nt kuivendamine, lupjamine, kivikoristus) jääb vahemikku 38..45¹⁸.



Joonis 5: Väljavõte planeeringuala mõjuala mullastiku teemakaardilt

18 Maa viljakuse hindamisel kasutatakse boniteedi 100 hindepunktilist skaalat. Kogu Eesti kõige kehvemad mullad maakonna tasandil on Hiiumaal. Väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal on 28 hindepunkti.

3. Ruumilise arengu eesmärgid

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

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

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

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

3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+¹⁹ on kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.

Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt linnalise asustusega alal. Seda iseloomustavad asustuse kompaktsus, sh nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsed asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu.

Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal, kus põllumajandusmaa mullaviljakuse boniteet > 30. Väärtuslikku põllumajandusmaad tuleb kasutada eelistatult põllumajanduslikuks tegevuseks, ehitustegevuse kavandamisel on põllumajandusmaadel vaja tagada olemasolevate maaparandussüsteemide toimivus.

Maakonnaplaneeringu põhijoonise kohaselt on planeeringualast põhjas olemasolevad jalg- ja jalgrattateed ning perspektiivsete elektriliinide orienteeruv paiknemine.

¹⁹ [Hiiu maakonnaplaneering 2030+ | Maakonnaplaneering.ee](#)

Planeeringuala külgneb ilusa maanteelõiguga. Maakonnaplaneeringuga määrati ilusateks sellised maanteelõigud, mis läbivad kaunist ja vaheldusrikast maastikku. Need maanteelõigud on visiitkaart, mille põhjal kujuneb mulje Hiiumaast ja hiidlastest saart lühiajaliselt külastavatel inimestel. Seepärast tuleb senisest märksa rohkem pöörata tähelepanu teeäärsete maastike kujundamisele ja hooldamisele.



Joonis 6: Väljavõte Hiiuma maakonnaplaneering 2030+ põhikaardist

3.2. Üldplaneering

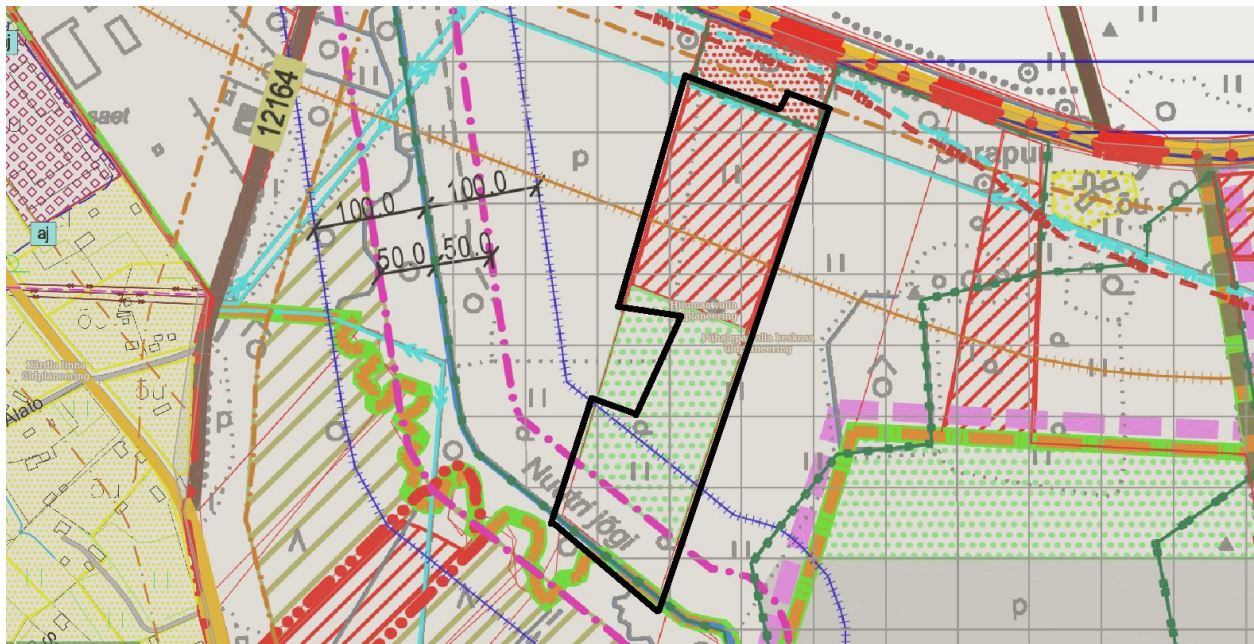
Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib detailplaneeringu koostamise perioodil Pühalepa valla keskosa üldplaneering, mis on kehtestatud Pühalepa vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60.

Planeeringualasse kuuluva Kliiniku kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Planeeringualasse kuuluva Ojapõllu kinnistu maanteepoolsele osale olemasolevast loomakliinikust kuni tallini on üldplaneeringuga määratud perspektiivne kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa, lõunapoolsele osale tallist kuni Nuutri jõeni puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve. Nuutri jõe ehituskeeluvööndisse jäävale maa-alale ei ole maakasutuse juhtotstarvet määratud. Planeeringualaga ümbritsevatele hoonestamata kinnistutele ei ole üldplaneeringuga maakasutuse juhtotstarvet määratud.

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

- planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal. Kruntide moodustamine detailplaneeringu kohustusega aladel toimub ainult detailplaneeringute alusel. Nendel aladel ei saa ehitustegevus alata enne detailplaneeringu kehtestamist;
- kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud;

- kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest. Kallasraja laius on 4 m;
- ehitusõigust taotlev krunt peab detailplaneeringu kohustusega alal olema vähemalt 0,5 ha;
- lubatud üksikelamu kõrgus planeeritaval alal on kuni 9,0 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;
- kohtades, kus see on võimalik soovitatakse majagruppide omavaheliseks kauguseks tagada 100 m.



Joonis 7: Väljavõte Pühalepa valla keskosa üldplaneeringust

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 avalik väljapanek ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise programmi/väljatötamise kavatsuse avalikustamine.

3.3. Detailplaneeringud

Planeeringuala osas, mille moodustab Ojapõllu kinnistu, on enne käesoleva detailplaneeringu koostamist kehtiv detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP16-06, kehtestatud Pühalepa vallavalitsuse 28.06.2017 korraldusega nr 201), mis nägi ette planeeritud Ojapõllu krundile ehitusõiguse määramise loomakliiniku rajamiseks ning maa-ala sihtotstarbe osaliseks muutmiseks. Lähtuvalt asjaolust, et planeeritud uushoonestuse moodustas teenindusliku iseloomuga loomakliiniku hoone ning teised planeeringualale jäänud hooned olid seotud spordi ja virgестusega, sai planeeritud maakasutust ning tegevusi lugeda kehtivale üldplaneeringule vastavaks ning tegevuste elluviimine ei eeldanud kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Detailplaneering on peale kehtestamist osaliselt ellu viidud – krundi põhjaossa planeeritud hoonestusalale on püstitatud loomakliiniku hoone ning korrastatud hoone ümbrus. Ratsutamisväljaku kõrvale ning olemasoleva tallihoone juurde planeeritud hoonestusaladele ei ole peale detailplaneeringu kehtestamist uusi hooned püstitatud.

Tabel 5: Planeeringualal ja selle mõjualal koostatud detailplaneeringud

Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
52647	Ojapõllu maaüksuse detailplaneering	Ehitusõiguse määramine loomakliiniku rajamiseks ja sihtotstarbe osaline muutmine	Ei	Kehtiv
4541	Sopiniidi ja Vesiroosi kinnistute	Planeeringuala maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamu-, äri, sotsiaal- ja transpordimaaks.	Jah	Kehtiv
27370	Nurme kinnistu DP	Muuta sihtotstarve ärimaaks, määrata ehitusala tankla, teenindushoone-autopesula ja parklate rajamiseks	Ei	Kehtiv
114972	Kase kinnistu detailplaneering	Ehitusõiguse määramine ridaelamu püstitamiseks	Ei	Menetluses
3922	Hausma-Linumäe puhkeala detailplaneering	Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu muutmine, muutes planeeritud pere- ja ridaelamumaad osaliselt üldmaaks ja osaluute krundipiiride määramine, ehitusõiguse ja hoonestus- ja ehituskeelualade määramine, servituutide ja piirangute paika panemine jne	Jah	Kehtiv
27907	Rafik Asadovi elamukrundi kinnistu DP	Hoonestusala määramine	Ei	Kehtiv

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 mõjuda.

Piirkonnas on väga eripalgelist maakasutust, hoonestust ning erinevatele ajaperioodidele omast ruumilist lähenemist. Kärkla linnaga piirnevaid alasid saab käsitleda linna laiendusena piiri taha, mis oma olemuselt tiheasustusalad - mida kaugemale linna piirist, seda rohkem on avarust ning suurem osakaal loodusel, krundid on pindalalt suuremad ning hoonestus on nii kasutuselt kui arhitektuuriselt eripalgelisem ega lähtu mingist konkreetsest lähtepunktist.

Sarnaselt teiste linnaliste piirkondadega on selgelt tunda arendustegevuse survet Kärkla linna piiridest väljapoole, sest Kärkla linna territooriumil uusarendusteks sobilikke krunte asukoha või suuruse tõttu peaaegu ei ole. Arendusvajaduse tõestuseks on ka linna piiridest väljaspool paiknevate kruntide hulk, mis on viimase kümnendi jooksul detailplaneeringutega ette nähtud või juba välja arendatud.

Planeeringuala ja selle mõjuala kohta on varasemad arengudokumendid käsitlenud piirkonnana, kus on teadlikult ja suunatult ette nähtud erinevat ehitus- ja inimtegevust. Arengute suunda on peamiselt määranud varasemalt aktiivses kasutuses olnud ning rekreatsiooni ja vaba aja veetmist populariseeriv ratsakompleks, mille osadeks tall, selle kõrval paiknev sisemanež, ning ratsutamise väliväljakud. Pikki aastaid toimusid planeeringuala territooriumil Kärkla ratsupäevad, kuhu tulid kokku parimat ratsud ja ratsutajaid üle Eesti ning ka välisriikidest.

Planeeringualale on mõne aasta eest püstitatud loomakliinik ja rajatud maakonna ainus loomade varjupaik. Maanteeäärne restoran on lõpetamas tegevust ning sinna asemele planeeritakse kütusetanklat. Detailplaneeringu koostamise perioodil on planeeringualal paiknev ratsakompleks tervikuna säilitanud oma algse otstarbe, kuid kuna lähipiirkonda on rajatud teine sarnase valdkonnaga tegelev ratsakeskus, on senises kompleksis tegevusi vähem ning kogu maa-ala ressursid ei ole täielikult kasutuses.

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

Uute hoonete pplaneerimine ning ehitus- ja arendustegevus linnalähedases piirkonnas võimaldab kasutada olemasolevat maanteed ja kergliiklusteed, juurdepääsuteid ning tehnovõrke. Hoonestamata maade kasutuselevõtt ettevõtlus- või elamupindadena ei oma olulist negatiivset rolli põllumajandusele, ei riku piirkonna miljööd ning on kooskõlas maakonna ja valla arengudokumentidega. 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.

Võttes arvesse koostatud detailplaneeringu koostamise aluseks olevaid materjale, võib eeldada, et kõik planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldiste arengusuundadega. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine on vajalik, põhjendatud ning lähtub planeeringualal ja selle mõjualas oleva ning planeeritud maakasutuse ja üldiste Kärkla linna ja Pühalepa 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 planeeritava kinnistu jagamise viieks krundiks ning kruntidele ehitusõiguse määramise. Lisaks määratakse ehitustingimused, liiklus ja parkimiskorraldus ning tehnovõrkude ja -rajatiste vajadus. **Detailplaneering sisaldab ettepanekut Pühalepa valla keskosa üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks.**

Uued krundid planeeritakse nii varasemalt hoonestatud aladele ja nende lähipiirkonda kui ka hoonestamata maa-aladele, millel on varem osaliselt olnud põllumaa funktsioon. Hoonestamata maa-alade kasutuselevõtt hoonestatud kruntidena ei oma olulist negatiivset rolli piirkonna põllumaa kasutusele, sest tegu on väikese osaga kogu piirkonna põllumaast ning planeeritud hoonestuse asukohavalikul on arvestatud nii olemasolevate juurdepääsude kui tehnovõrkudega.

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

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 kaotatakse planeeringuala moodustavate Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute omavaheline ühine piir ning moodustatud maa-ala jaotatakse viieks eraldiseisvaks krundiks:

- **Krunt 1 – pindala 0,7 ha;**
- **Krunt 2 – pindala 1,82 ha;**
- **Krunt 3 – pindala 0,59 ha;**
- **Krunt 4 – pindala 0,56 ha;**
- **Krunt 5 – pindala 0,59 ha.**

Krunt 1 paikneb planeeringuala põhjaosas ja moodustab olemasoleva loomakliiniku ja selle ümbruse rajatistest ning maa-alast. Krunt piirneb põhjast Marise kinnistu ja sellel paiknevate hoonetega, krundi idaosas kulgeb põhja-lõunasuunaline avaliku kasutusega Talli tee. Krundi maa-ala on valdavalt osas lage põllumaa, väikeses osas krundi kirdenurgas paikneb olemasolev kaitsehekk.

Krunt 2 paikneb planeeringuala keskosas. Põhjast piirab krundi loomakliinik ja selle ümbruse rajatised, lõunast ulatub krunt olemasoleva tallihoone lähiümbrusesse. Krundile jäävad olemasolevad ratsutamisväljakud ning avaliku kasutusega Talli tee.

Krunt 3 paikneb planeeringuala lõunaosas. Krundi alal ei paikne hooneid, ehitisi ega kõrghaljastust, varasemalt on maa-ala valdavalt kasutatud põllumaana.

Krunt 4 paikneb planeeringuala edelanurgas ja piirneb lõunast Nuutri jõega. Krundi alal ei paikne hooneid ega ehitisi, jõe-poolsel osal on osaliselt kõrghaljastust, valdav osa krundi territooriumist on endine põllumaa. Krundi põhjaosas paikneb tiik.

Krunt 5 paikneb planeeringuala lõunaosas ja piirneb lõunast Nuutri jõega. Krundi alal ei paikne hooneid ega ehitisi, jõe-poolsel osal on osaliselt kõrghaljastust, valdav osa krundi territooriumist on endine põllumaa.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Kruntidele nr 1, 3, 4 ja 5 määratakse üks ning krundile nr 2 kaks hoonestusala, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi:

- **Krunt 1 hoonestusala pindala ca 0,38 ha.**

Hoonestusala hõlmab olemasolevat loomakliiniku alust ja hoone ümbruse maa-ala. Hoonestusala idapoolne piir lähtub olemasoleva hoonestuse fassaadijoone suunast ja kaugusest teest. Hoonestusala põhjapoolne osa ühtib osaliselt krundi piiriga. Hoonestusala suurus ja asukoht arvestavad olemasolevate tehnovõrkude ja nendest tulenevate kitsenduste ulatusega.

- **Krunt 2 hoonestusala pindala ca 0,22 ha.**

Hoonestusalad paiknevad paralleelselt mõlemal pool krundi läbivat Talli teed. Põhjapoolne hoonestusala paikneb ratsutamisväljakute vahetus läheduses. Lõunapoolne hoonestusala hõlmab olemasolevat tallihoonet ja seda ümbritsevat ala.

- **Krunt 3 hoonestusala pindala ca 0,16 ha.**

Hoonestusala paikneb krundi kesk- ja lõunaosas. Hoonestusala kaugus krundi piirist igas suunas vähemalt 10 m.

- **Krunt 4 hoonestusala pindala ca 0,16 ha.**

Hoonestusala paikneb krundi kesk- ja põhjaosas. Hoonestusala suurus ja asukoht arvestavad Nuutri jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndi ning nendest tulenevate kitsenduste ulatusega.

- **Krunt 5 hoonestusala pindala ca 0,14 ha.**

Hoonestusala paikneb krundi kesk- ja põhjaosas. Hoonestusala suurus ja asukoht arvestavad Nuutri jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndi ning nendest tulenevate kitsenduste ulatusega.

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

Hoonestusalade asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusalad paiknevad üksteisest piisavalt kaugel, et tagada nõuetekohane tuleohutuskaja;
- hoonestusaladele ei määrata tulenevalt hajaasustuses paiknemisest kohustuslikku ehitusjoont;
- hoonestusalal ja selle ümbruses on piisavalt ruumi, et rajada privaatsust ja kaitset pakkuvat haljastust tuule, müra, tolmu jm eest.

Krunt 1 hoonestusala põhjapoolne osa ulatub osaliselt krundi piirini. Tulenevalt tuleohutusnõuetest on naaberkruntide hoonete minimaalne nõutud vahemaa 8 m, mis üldjuhul jagatakse krundi piiril pooleks. Krundi 1 hoonestusala põhjapoolsesse ossa võib hooneid püstitada ka väiksema kui 8 m vahemaaga tingimusel, et püstitatava hoone naabripoolne välispiire vastab tuletõkkeseina nõuetele, või püstitatakse hoonete vahele eraldiseisev tuletõkkemüür.

Nuutri jõe kalda ehituskeeluvööndi laius on 50 meetrit ning piiranguvöönd 100 meetrit. Kruntidele 4 ja 5 hoonestusalade määramisel on arvestatud, et krundid paiknevad osaliselt Nuutri jõe kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Krunt 4 maa-alal on metsamaa kõlvik, millest osa jääb väljapoole 50 m laiust ehituskeeluvööndit - sellele metsamaa osale laieneb tulenevalt Looduskaitseaduse § 38 lõikest 2 ehituskeeluvöönd, millega on hoonestusala määramisel arvestatud ning kuhu on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Planeeringuala hoonestusaladele planeeritud hoonete püstitamisel peab arvestama, et valdavas osas on planeeritud hooned on mitmest suunast vaadeldavad, vahemaad naabritega ei ole väga suured ning hoonete asukohavalikust sõltub ka õueala terviklikuna tajumise võimalikkus.

Planeeringualal paiknevate ratsutamise- ja võistlusväljakute ümber võib püstitada pealtvaatjate tribüüne, mis ei pea paiknema hoonestusalade sees ning nende asukohti detailplaneeringuga ei määrata.

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.

Planeeritud hoonestust teenindavad ligipääsuteed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised jne ei pea paiknema hoonestusala sees. Hoonestusalast väljapoole võib äärmisel vajadusel ulatuda kuni 0,5 m ulatuses olemasoleva hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa.

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 Kruntidel 1-2 olemasolevate hoonete laiendamiseks ning uute hoonete püstitamiseks ning Kruntidel 3-5 uute hoonete püstitamiseks.

Krunt 1 hoonestusalal paikneb olemasolev loomakliinik. Planeeritud hoonestuse moodustavad loomakliinik koos laiendusega, kliinikut teenindavad abihooned, loomade varjupaik ning laohoone.

Krunt 2 põhjapoolsele hoonestusalale püstitatakse ratsutamise- ja võistlusväljakut teenindav hoone, milles on ruumid varustusele ja tehnilistele seadmetele, võistluskohtunikele, treeninguid ja võistlusi teenindavale personalile. Krunt 2 lõunapoolsel hoonestusalal on ette nähtud võimalus tallihoone laiendamiseks ning/või uute abihoonete püstitamiseks.

Kruntide 3-5 hoonestusaladele püstitatakse elamud koos abihoonetega.

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. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.

Nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
1	Kodu- ja lemmikloomade ravi- ja hoiuasutused	50%	ÜEv	Loomade varjupaiga, loomakliiniku, veterinaarravila jms maa
	Laohoone maa	50%	TL	Laohoone, hoidla, logistikakeskuse või ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoone maa
2	Puhke- ja spordirajatise maa	100%	PS	Puhkeotstarbeline maa, kus paiknevad iseseisvad spordirajatised ja hooned
3	Üksikelamumaa	100%	EP	Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa
4	Üksikelamumaa	100%	EP	Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa
5	Üksikelamumaa	100%	EP	Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa

Kruntide 1 ja 2 kasutamise sihtotstarbed lähtuvad osaliselt senisest maakasutusest, lisanduvad täiendavat sihtotstarbed, arvesse on võetud nii kõlvikute kui hoonestuse pindala osakaalud.

Kruntidele 3-5 elamukruntide rajamine antud asukohta on sobilik, sest krunte saab hoonestada väljaspool Nuutri jõe ehituskeeluvööndit, kruntide arendamisel saab ära kasutada olemasolevad juurdepääsuteed ja tehnovõrgud. Paljud Nuutri jõe äärsed krundid on hoonestatud ja kasutuses elamukruntidena. Planeeringualale planeeritud elamukrundid on lähedal Kärddla linnale, kus on vajalikud elukeskkonda toetavad teenused.

Kruntide kasutamise planeeritud sihtotstarbed ei ole vastuolus ega välistaval positsioonil 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 suuruselt ning põhimõttest, et hajaasustatud piirkonnas on vajadus mitme erineva funktsiooniga hoone järgi.

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal
1	5	-
2	4	-
3	3	-
4	3	-
5	3	-

Planeeringuga määratakse hoonete suurim lubatud arv krundil. Kui krundil on enne detailplaneeringu koostamist püstitatud hooneid, siis on suurima lubatud arvu sisse arvestatud ka kõik olemasolevad hooned.

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.

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi osakaal lubatud pinna ehitamisel	täisehituse suurima ehitisealuse
1	1000 m ²	-	14%	
2	600 m ²	-	3%	
3	300 m ²	-	5%	
4	300 m ²	-	5%	

5	300 m ²	-	5%
---	--------------------	---	----

Krunt 1 hoonestusala suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel on aluseks võetud olemasoleva ca 120 m² suuruse loomakliiniku pind ning arvestatud kliinikuhoone laiendamise, uute kliiniku ja loomade varjupaiga jaoks vajalike abihoonete ning laohoonete püstitamise. Krundile 1 on määratud mitu krundi kasutamise sihtotstarvet – planeeringuga määratud 1000 m² suurusest ehitisealusest pinnast võib kuni 50% (500 m²) olla seotud loomakliiniku ja selle abitegevustega ning kuni 50% (500 m²) laohoonete või hoidlatega püstitamise.

Krunt 2 hoonestusala suurima ehitisealuse pinna määramine võimaldab laiendada olemasolevat ca 330 m² ehitisealuse pindalaga tallihoonet ning püstitada talli kõrvale ühe uue abihoone. Lisaks võimaldab planeering püstitada põhjapoolsele hoonestusalale ratsutamise- ja võistlusväljakut teenindava hoone, milles on ruumid varustusele ja tehnilistele seadmetele, võistluskohtunikele, treeninguid ja võistlusi teenindavale personalile jne.

Kruntide 3-5 hoonestusaladele püstitatakse elamud koos abihoonetega. Planeeringuga määratud suurim ehitisealune pind võimaldab püstitada perele vajalikus suuruses elamu ning seda teenindavad abihooned. Planeeringuala paikneb hajaasustuses ning planeeringuga võimaldatud ehitusmaht ei ole ka maksimaalse täisehituse korral keskkonnale koormav.

4.3.4 Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast.

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus	Krundi suurim lubatud korruselisus
1	9 m	2
2	9 m	2
3	9 m	2
4	9 m	2
5	9 m	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 niiskuserežiimi 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 elektri-, vee- ning kanalisatsioonivarustus. Planeeringu elluviimisel on võimalik rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatise, mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkuvalt tehnilised tingimused.

Tehnovõrgud on võimalik projekteerida ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koosseisus kui ka eraldiseisva projektiga. 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

Kruntidel 1 ja 2 paiknevad hooned on liidetud elektrivõrguga, mille liitumiskilp paikneb Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute ühisel piiril. Kruntide moodustamisel kinnistute ühine piir kaob ning liitumiskilbi asukoht tuleb ümber tõsta krundi servale. Senine peakaitsme võimsus tuleb kruntide vahel jagada ning mõlemale krundile rajada eraldi liitumiskilp.

Kruntide 3-5 elektrivõrguga liitumiseks rajatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 04.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 443754 Selveri:(Hiiu) alajaama fiidri F6 faasil uutele objektidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks tuleb planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Osaliselt Talli tee serva ning osaliselt Krunt 2 ja Maneeži kinnistu piiridele planeeritud maakaabelliiniile rajatakse Kruntide 3-5 liitumiskilbid (võimalusel mitmekohalised), mis peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpidest kuni hooneteni ning kõik krundisisesed ühendused rajatakse maakaabliga.

4.4.2 Veevarustus

Krundil 1 paiknev loomakliiniku hoone on ühendatud AS Kärkla Veevärk ühisveevärgi torustikuga. Krundi liitumispunkt paikneb planeeringusalast põhjas, Marise kinnistul. Krundile planeeritud hoonete veevarustus on võimalik lahendada olemasoleva liitumise baasil.

Krunt 2 hoonestuse veevarustuse tagamiseks saab kasutada olemasolevat puurkaevu, millele määratakse 10 m ulatusega hooldusala. Veevarustuse tagamiseks on võimalus ka liituda AS Kärkla Veevärk ühisveevärgiga, millega liitumise korral tuleb olemasolev puurkaev likvideerida tamponeerimise teel.

Kruntide 3-5 veevarustuse tagamiseks on AS Kärkla Veevärk väljastanud 29.03.2023 tehnilised tingimused nr 2270, mille kohaselt rajatakse Marise kinnistut läbivale PE110 mm veetrassile uus liitumispunkt, millele paigaldatakse maakraan Dn40. Veetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnitada asukoha määramise hõlbustamiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskaabel, kaabli otsad tuua kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada märkelint.

Liitumispunktist kuni kruntideni rajatakse maa-alune veetrass, mis kulgeb suures osas mööda Talli tee serva koos planeeritud kanalisatsioonitrassiga ühes kaevikus. Iga planeeritud krundi jaoks tehakse trassis sobivas kohas väljavõte ning lisatakse tarbimise sulgemist võimaldav maakraan. Igal krundil tuleb välja ehitada nõuetekohane veemöödusõlm²⁰.

Nii olemasolevatele kui planeeritud veetrassidele määratakse 2 m ulatusega kaitsevöönd torustiku telgjoonest mõlemale poole.

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Krundil 1 paiknev loomakliiniku hoone on ühendatud AS Kärkla Veevärk ühiskanalisatsiooni torustikuga. Krundi liitumispunkt paikneb planeeringusalast põhjas, Marise kinnistul. Krundile planeeritud hoonete kanalisatsioonivarustus on võimalik lahendada olemasoleva liitumise baasil.

Kruntide 2-5 kanaliseerimiseks on AS Kärkla Veevärk väljastanud 29.03.2023 tehnilised tingimused nr 2270, mille kohaselt rajatakse Marise kinnistut läbivale PE75 mm survekanalisatsioonitorustikule uus liitumispunkt, millest rajatakse PE63 mm survekanalisatsioonitorustik.

Liitumispunktist kuni kruntideni rajatakse maa-alune survetrass, mis kulgeb suures osas mööda Talli tee serva koos planeeritud veetrassiga ühes kaevikus. Iga planeeritud krundi jaoks tehakse trassi sobivas kohas väljavõte.

Nii olemasolevatele kui planeeritud kanalisatsioonitrassidele määratakse 2 m ulatusega kaitsevöönd torustiku telgjoonest mõlemale poole.

4.4.4 Juurdepääsuteed

Planeeringuala läbib olemasolev Talli tee, mis on määratud avaliku kasutusega erateeks, mis olemasolevas seisus tagab juurdepääsu Kruntidele 1 ja 2.

Kruntide 3-5 juurdepääsu tagamiseks rajatakse Maneeži kinnistul lõppeva avaliku kasutusega Talli tee lõppu mahasõit ning paralleelselt Maneeži kinnistu piiriga kulgev ca 90 m pikkune juurdepääsutee lõik. Uuele teelõigule avalikku kasutust ei määrata ning juurdepääsuõigus kinnistutele tagatakse servituudiga. Tee kasutamise õigus, osapoolte kohustused seoses tee rajamise ja hooldamisega ning vajadusel tee kasutamise tasu lepitakse kokku kinnistute omanike vahelise notariaalse lepinguga.

Tee igakordne omanik peab tagama, et iga ligipääsuks kasutatav tee on minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ning piisava kandevõimega, et aastaringelt kanda päästetehnikat ning muud rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne).

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Ehituslikud tingimused määratakse tagamaks, et planeeritud hooned ja ehitised püstitatakse loodusvarade säästva kasutamise põhimõtteid järgides, on konstruktiivselt püsivad,

²⁰ AS Kärkla Veevärk veemöödusõlme tehnilised tingimused: <http://www.kvv.ee/doc/VMStehting.doc>

energiasäästlikud ja -tõhusad, ligipääsetavad ning ohutud kasutamiseks nii ehitiste omanikele, valdajatele kui külalistele.

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²¹ ning määrusest "Nõuded ehitusprojektile"²². Hoonete ehitusel tuleb järgida radooniohtutu elamu ehitamise üldnõudeid ning takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

Ehitamisel kasutada eelistatult kergeid ehitusmasinaid.

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded:

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruselisus ²³
1	Veterinaar-kliinik	IV kasutusviis (<i>kuni 10 kasutajaga hoone võib võrdsustada oluliste tuleohutusnõuete osas I kasutusviisiga hoonega</i>)	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9 m	Kuni 2
	Laohooned	VI kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9 m	Kuni 1
2	Loomapida-mishooned	VI kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9 m	Kuni 1
	ratsutamis- ja võistlusväljaku teenindus-hoone	IV kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9 m	Kuni 2
3	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9 m	Kuni 2
4	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9 m	Kuni 2
5	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9 m	Kuni 2

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

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

²¹ Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

²² Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/126022021007>

²³ Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2: https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

Tuleohutuse seaduse § 23 (2) kohaselt peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Lähtuvalt erinevatele hoone liikidele kehtivatest nõuetest on käesolevas detailplaneeringus määratud alljärgnevad tuletõrje veevõtuvõimalused:

- Krundil 1 paikneva loomakliiniku ja sama funktsiooniga uute hoonete nõuetekohane veevõtukoht paikneb teisel pool Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteed (kaugus hoone kaugeimast sissepääsust < 200 m);
- Krundile 1 planeeritud laohoonete nõuetekohane veevõtukoht paikneb teisel pool Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteed (kaugus hoone kaugeimast sissepääsust < 200 m);
- Krundil 2 olevate ja planeeritud hoonetele tuleb rajada kuni 200 m kaugusele nõuetekohane veevõtukoht;
- Kruntidele 3-5 planeeritud eluhoonetele tuleb rajada 200 m (*kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt, siis kuni 400 m*) raadiusesse nõuetekohane veevõtukoht. Juhul kui hoone ehitusprojektis määratakse erinevatele kinnistutele planeeritud hoonete omavaheliseks kauguseks rohkem kui 40 m, on võimalik ehitise veevõtukohana käsitada teisel pool Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteed paiknevat veevõtukohta (*kaugus planeeritud hoonete kaugeimast sissepääsust ca 600 m*).

Veevõtukohta rajamine ei ole kohustuslik ka juhul kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine on tagatud muu tehnilise lahendusega (nt hoonesisene sprinklersüsteem).

Lähim riiklik päästekomando paikneb 3 km kaugusel. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik lisaks veevõtukohta rajamisele ette näha ka muid täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks: näiteks automaatne tulekahjusignalsatsioon, 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 Partsi kruusakarjäär (linnulennul ca 6 km kaugusel).

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

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. Hiiumaa kirdeosa, sh Kärkla linna lähipiirkond on 2004. aastal välja antud kaardi²⁴ järgi määratud alaks, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid, kohati võib radoonisisaldus majade siseõhus olla kõrge. 2020. aastal uuendatud kaardi²⁵ andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m³. Radooniohtlikel aladel tuleb esimesel korrusel soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigud on hoolikalt tihendatud.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele²⁶ ning standardile²⁷.

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 väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi.

4.6.1 Materjalivalik

Planeeritud hoone ning selle ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad olema kaasaegsed. Sama krundi erinevatel hoonetel tuleb kasutada samaseid ehitismaterjale 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 õlgkatus. Võimalik on kasutada ka plekki, kuid selle valikul tuleks profiilplekkile eelistada miljöösse sobivamat ja ajalooliselt laialt kasutatud valtsplekk katust.

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

25 Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga):

<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

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

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

4.6.2 Hooned

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.

- Krundile 1 loomakliiniku laiendamise ning uute hoonete püstitamisel korral tuleb järgida olemasoleva hoone arhitektuurset joont ning materjalikäsitlust. Loomakliiniku poolt vaadates sama krundi hoovialale planeeritud laohoone(d) on tõenäoliselt mahult suuremad ja kõrgemad, kuid nende projekteerimisel võiks aluseks võtta võimalikult palju loomakliinikuga sarnaseid põhimõtteid (nt fasaadiks puitvooder, viilkatus jne)
- Kruntidele 3-5 planeeritud abihoonete korruselisus on kuni 1 ning harja kõrgus kuni 5 meetrit. Üldise reeglina peab abihoone olema krundi põhihoonest nii kõrguselt kui ehitusaluselt pinnalt väiksem;
- uued hooned projekteerida ühe- või kahepoolsete viilkatustega. Katusekalde vahemik 25°...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.

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 puitu (vertikaalne puitlippaed vms) või kivi. Võrkpiiret võib kasutada vaid kruntide vahel koos hekiga, krundi teepoolisel 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 hoone arhitektuuriga.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs kõikidele planeeringuala kruntidele toimub olemasolevalt kahesuunaliselt avaliku kasutusega Talli teelt. Kruntide 3-5 juurdepääsu tagamiseks rajatakse Talli tee lõppu mahasõit ning pikendatakse juurdepääsuteed ca 100 m pikkuse lõiguga kuni krundi hooneteni.

Iga krundi sisene juurdepääsutee jääb üldjuhul krundi omanike ja külaliste kasutamiseks ning sellele avalik kasutus ei laiene.

Planeeritud mahasõidud peavad olema piisavalt laiad ja vähemalt 5 m pöörderaadiusega, et seal mahuks lisaks sõiduautodele manööverdama ka jäätmeveok, lumetõrjet teostav sõiduk, päästetehnika jne.

Parkimine lahendatakse iga krundi territooriumil, ühe sõiduauto parkimiskoha minimaalne suurus 2,5 m X 5 m. Parkimiskohtade hulk peab olema piisav nii elaniku, kaubaveo-, teenindus-, külastajate kui töötajate sõidukitele. Territooriumil toimuvate avalike (spordi)sündmuste korral lahendatakse parkimine igakordselt vastavalt vajadustele ning nendega seotud statsionaarsete parkimiskohtade rajamist esialgu ei planeerita.

Krundi nr	Normikohane parkimiskohtade arv ²⁸	minimaalne	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	11 (ladu väike-elamute alal)*		≥6*
2	7 (tööstusettevõtte ja ladu väike-elamute alal)**		≥4**
3	3 (uus elamu väike-elamute alal)		≥3
4	3 (uus elamu väike-elamute alal)		≥3
5	3 (uus elamu väike-elamute alal)		≥3

* Parkimisnormatiivis puudub loomakliinik või võrreldava kasutusotstarbega hoone tüüp. Krundile planeeritud parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks võetud erinevate hoonete orienteeruv samaaegne kasutusintensiivsus ning arvestatud, et planeeritud uued laohooned on pigem kinnistu omaniku vajaduste tarbeks kui et suure küllastajate hulgaga klientidele suunatud.

** Parkimisnormatiivis puudub hoone tüübina loomapidamishoone. Krundile planeeritud parkimiskohtade arvu määramisel on arvestatud orienteeruvat korraga hoonetes viibivate töötajate hulka.

4.8. Tegevuspõhimõtted maaparandussüsteemi piirkonnas

Planeeringuala paikneb maaparandussüsteemi alal. Kuna muu sihtotstarbega kui maatulundusmaa kuivendamine ei ole maaparandusseaduse mõistes maaparandus, siis peale detailplaneeringu kehtestamist ja planeeringu elluviimist pole enam tegu maaparandusehitisega.

Olemasoleva maaparandusehitise koosseisu kuuluvaid kraave, truupe, jm süsteemi elemente tuleb samaselt senisega säilitada, hooldada ja vajadusel täiendada. Kaevetööde käigus lõhutud süsteemi osad tuleb taastada või rajada uus niiskust ümber juhtiv torustik.

Taristute ja rajatiste planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva drenaažiga ning kui see ei ole võimalik, siis tuleb kuivendus ringi projekteerida ja ehitada, et tagada nii planeeringualal kui

²⁸ Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”

naaberkinnisasjal maaparandussüsteemi jätkuv toimimine. Maaparandushoiukohustus on maaparandussüsteemi omanikul.

Planeeritavate ehitiste projektid tuleb kooskõlastada Põllu majandus- ja Toiduameti Lääne regiooni Kuressaare esindusega.

4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

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

Kõrghaljastuse eesmärk on lisaks miljööväärtuse pakkumisele kaitsta erinevaid alasid tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest. Lageraide teostamine kalda 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.

Planeeringuala olemasolevad tiigid täidetakse pinnasega ja tihendatakse. Liigniiske pinnase kuivendamiseks tuleb rajada terviklik kraavide süsteem, vajadusel kaasata ühiste kraavide rajamisse ka teised piirkonna kinnistute omanikud. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires või juhtida kraavidesse. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused määratakse hoone ehitusprojekti.

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

- erinevad jäätmeliigid tuleb krundil kohapeal sorteerida;
- kõik ehitusjäätmed tuleb toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina osavald). Eehitustegevuse lõppedes tuleb hoonete ümbrus haljastada ja heakorrastada;
- hoonete eesmärgipärasel kasutamisel tekkivad segaolemejäätmed tuleb sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
- nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel tekkivad pakendijäätmed tuleb koguda ning kas viia pakendijäätmete tasuta kogumiskohta või anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
- veterinaarteenuste osutamisel tekkinud meditsiinijäätmeid tuleb käidelda vastavalt valdkonda reguleerivatele nõuetele.

Maakonnaplaneeringu kohaselt külgneb planeeringuala ilusa maanteelõiguga, mis tutvustavad kaunist ja vaheldusrikast maastikku. Seetõttu tuleb tegevuste planeerimisel pöörata tähelepanu ka teeäärsete maastike kujundamisele ja hooldamisele.

4.10. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad.

Planeeringuga määratud kujad:

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

4.11. Avaliku juurdepääsu tagamine

Planeeringuala lõunaosa piirneb Nuutri jõega, mille kaldale on määratud 4 m laiune kallasrada, et tagada vaba liikumine Nuutri jõe kaldal. Planeeringuga ei tohi kavandada tegevusi, mis takistaksid veekogu avalikku kasutust ja selle ääres viibimist, sealhulgas selle kaldal liikumist.

Juurdepääs kallasrajale saab toimuda Kärddla-Käina teelt (kaugus planeeringualalt ca 700 m) või Heltermaa-Kärddla-Luidja teelt (kaugus planeeringualast ca 600 m). Detailplaneeringu koostamisel ei nähta vajadust täiendava avaliku kallasrajale juurdepääsu loomise vajadust.

4.12. 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 juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonele ei ole võimalik märkamatuult juurde hiilida – hooneid, õuema või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- territooriumi juurdepääsutee ja krundi põhihoone juures on soovituslikult videovalvesüsteem;
- krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
- hoone ukсед on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitismaterjalidest.

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

4.13. 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 Talli tee on väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürahäiringute leevendamiseks tuleb säilitada või rajada hoonete ümbrusesse hekk või kõrghaljastatud puhveraladid;
- 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;
- igapärase müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, hoonete ekspluateerimise perioodil eeldatavalt müratase praegusest 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.

4.14. Tegevused Nuutri jõe kalda piiranguvööndis

Planeeringuala lõunaosa piirneb Nuutri jõega, mis koos 10 m laiuse kaldaribaga jõe ääres moodustab keskkonnaregistrisse kantud I kaitsekategooria loomaliigi elupaiga. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud. Vooluvete elustiku seisundi parandamiseks on võtmetähtsusega tegevus elupaikade ökoloogilise seisundi parandamine ning inimtegevuse minimeerimine (nt maaparanduslikud ettevõtmised, metsamajandus, arendustegevus ojade kaldavööndite läheduses, vooluvee keskkonda saastav tegevus jne).

Kuna planeeringuga ei kavandata tegevusi Nuutri jõele lähemal kui 50 meetrit, siis eeldatavalt ei mõjuta planeeringuga kavandatav tegevus Nuutri jõe elustikku. Nuutri jõe kaldani ulatuvate kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada, et veekaitsevööndis (10 m ulatuses veepiirist) on keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta.

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

Planeeringuala juurdepääsuks kasutatav Talli tee alates Heltermaa-Kärdla-Luidja maanteest kuni planeeringuala naaberkinnistul paikneva maneežini on avalikus kasutuses. Kruntide 3-5 juurdepääsu tagamiseks nähakse ette juurdepääsuservituutide seadmine:

- Maneeži kinnistu – juurdepääsuservituut igakordse Krundi 3, 4 ja 5 kinnistu omaniku kasuks;
- Krunt 3 - juurdepääsuservituut igakordse Krundi 5 kinnistu omaniku kasuks.

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

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

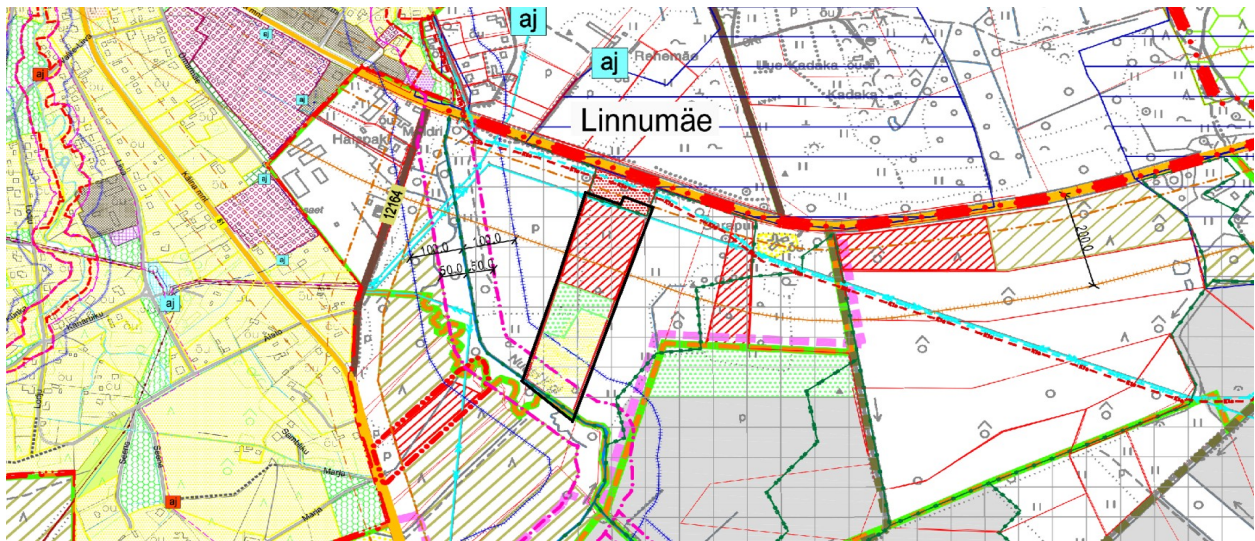
Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad 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 tuleohutuskujas.

4.17. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib detailplaneeringu koostamise perioodil Pühalepa valla keskosa üldplaneering. Üldplaneeringuga on planeeringualasse kuuluva Kliiniku kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Planeeringualasse kuuluva Ojapõllu kinnistu maanteepoolsele osale olemasolevast loomakliinikust kuni tallini on üldplaneeringuga määratud perspektiivne kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa, lõunapoolsele osale tallist kuni Nuutri jõeni puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve. Nuutri jõe ehituskeeluvööndisse jäävale maa-alale ei ole maakasutuse juhtotstarvet määratud.

Detailplaneering esitab ettepaneku muuta Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu põhilahendust planeeringuala lõunaosa maakasutuse juhtotstarbe osas ning määrata Kruntide 3-5 aluse maa juhtotstarve elamumaaks.



Joonis 8: Ettepanek Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu põhijoonise muutmiseks

Muudatus võimaldab alale püstitada pereelamud ja neid teenindavad abihooned. Maa-ala juhtotstarbe muutmine on põhjendatud, sest maa-ala on elamuehituseks sobilik, ala arendamisel saab osaliselt ära kasutada olemasolevat avaliku kasutusega juurdepääsuteed ning varasemalt rajatud tehnovõrke. Maa-ala kasutuselevõtt elamualana ei riku looduslikku kooslust, alal ei kasva metsa ega kõrghaljastust, mida peaks arenduste elluviimiseks raadama.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud 4 m laiuse kallasrajaga, et oleks tagatud vaba liikumine Nuutri jõe kaldal.

Kuna planeeritud täisehituse maht jääb keskmiselt kuni 5%, siis ei kujuta taoline väiksemahuline arendus olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Planeeritud kruntide rajamisel on tegemist planeeringuala mõjupiirkonnas samase otstarbega maakasutuse lisandumisega ning sellest tulenevalt ei ole piirkonna arenguga vastuolus. Püsielanikkonnaga krundid loovad eelduse ümbritseva maastiku aktiivsemaks hooldamiseks ja seeläbi piirkonna ala väärtuse säilitamiseks ja tõstmiseks.

Planeeritud hoonete püstitamisel heakorrastatakse arendatavad krundid ning korrastatakse niiskusrežiimi tagavad süsteemid. Kavandatud muudatused võimaldavad luua eelduse valda uute elanike ja perede tulekuks, sest Kärddlas ja selle lähipiirkonnas ei ole palju vabu ehitusõigusega ja ehitamiseks sobilikke krunte.

Ühe maa-ala ulatuses üldplaneeringu juhtotstarbe 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.