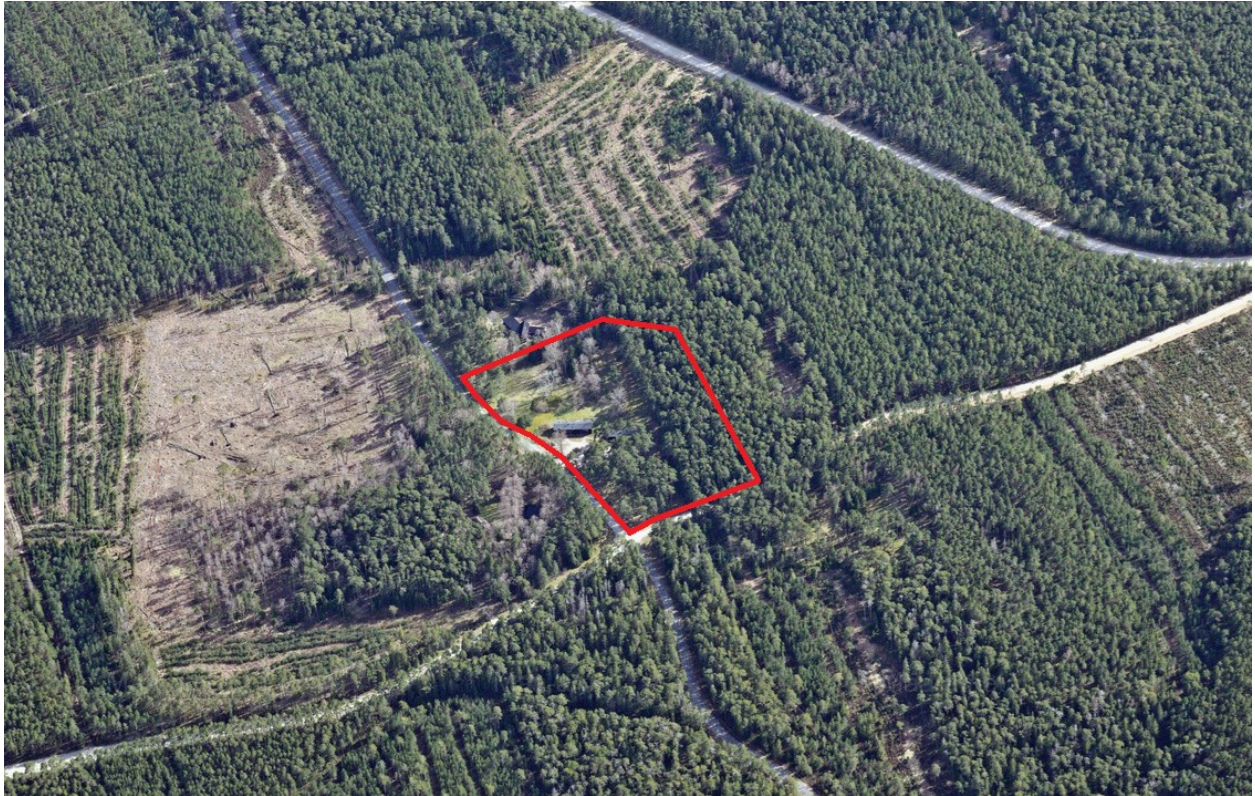




Joonis 1: Planeeringuala illustratsioon (Kalana küla, 2024)
Allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu (fotoladu.maaamet.ee)

KALANA KÜLA PUUMETSA KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringuala:	Puumetsa, Kalana küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Ristnaotsa OÜ
Planeeringu koostamise aeg:	Detsember 2025
Väljatrükk:	17.03.2026

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.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	6
2.1. Asukoht.....	6
2.2. Maakasutus, sihtotstarve ja kitsendused.....	7
2.3. Loodus- ja kultuurikeskkond.....	8
2.4. Ehitised, tehnosüsteemid ja juurdepääs.....	8
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	9
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valikute põhjendused.....	12
4.1. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine.....	12
4.2. Tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine.....	13
4.3. Ehituslike tingimuste määramine.....	14
4.4. Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	15
4.5. Liikluskorraldus ja parkimine.....	16
4.6. Haljastus ja heakord.....	18
4.7. Kitsenduste vajaduse määramine.....	19
4.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	19
4.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	20
5. Planeeringu elluviimine.....	21
5.1. Projekteerimine.....	21
5.2. Ehitamine.....	22
5.3. Planeeringu elluviimisega kaasneva võivad mõjud.....	22

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaani 25	25
Joonis 1.2. Põhijoonis 26	26
Joonis 1.3. Ruumilised illustratsioonid 27	27

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusedokumentid (kronoloogilises järjekorras)

Lisa 1.1. Transpordiameti 02.04.2025 seisukoht nr 7.2-2/25/3979-2	30
Lisa 1.2. Hiiumaa Vallavalitsuse 16.04.2025 korraldus nr 201 ¹	33
Lisa 1.3. Hiiumaa Vallavalitsuse 16.04.2025 korraldus nr 201 lisa 1 (lähteseisukohad)	34
Lisa 1.4. Keskkonnaameti 09.05.2025 arvamus nr 6-2/25/7974-2	39

2. Uuringute dokumentid

Lisa 2.1. AP Geodeesia OÜ topo-geodeetiline uuring, töö nr AP25_060	40
---	----

1 Hiiumaa Vallavalitsuse 16.04.2025 korraldus nr 201: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=372678>

1. Üldandmed

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Planeeringuala ² :	Hiiumaa maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Puumetsa kinnistu (39201:001:0540)
Detailplaneeringu koostamise alus:	Hiiumaa Vallavalitsuse 16.04.2025 korraldus nr 201 „Kalana küla Puumetsa kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“ koos lähteseisukohtadega.
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Ristnaotsa OÜ
Planeeringu koostaja:	Koppe OÜ Arhitekt: Veiko Koppe (<i>Volitatud arhitekt, tase 7, tunnistuse nr 173580</i>) Projektijuht, tehnik: Arno Kuusk
Planeeringu koostamise aeg:	Detsember 2025
Alusmaterjalid:	Puumetsa kinnistu maa-ala plaan tehnovõrkudega (18.06.2025, AP Geodeesia OÜ töö nr AP25_060).
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	- määrata Puumetsa kinnistule ehitusõigus olemasolevatele hoonetele lisaks kahe uue hoone ja lehtla püstitamiseks nii, et kõigi hoonete maksimaalne lubatud ehitisalune pind kokku on kuni 900 m²; - määrata hoonestusala, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused, sh korruselisus, kõrgus ja materjalikasutus; - planeerida krundi-sisene liikluskorraldus ja parkimine; - määrata tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised asukohad; - hinnata ja arvestada planeeringu elluviimisest tulenevaid keskkonna- ja ruumilisi mõjusid ning vajadusel kehtestada leevendusmeetmed.

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

1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetlus

- Puumetsa kinnistul kehtib Kõrgessaare Vallavalitsuse 30.10.2008 korraldusega nr 360 kehtestatud Puumetsa ja Väike-Puumetsa kinnistute detailplaneering. Kehtiva planeeringuga anti Puumetsa krundile ehitusõigus kahele ärimaa hoonele kogupinnaga kuni 350 m²;
- Puumetsa kinnistul tegutseb Hõbekala külalistemaja, mis pakub kahes krundile püstitatud hoones (toitlustushoone - 169 m²; külalistemaja - 166,9 m²) aastaringset majutust ja muid turismiteenuseid. Kehtiva planeeringuga määratud ehitusõigus on arendustegevuse käigus sisuliselt ammendunud ning ettevõtja soovib teenuseid laiendada, sh rajada eraldi tervisemaja, täiendava majutushoone ja lehtla;
- huvitatud isik esitas omavalitsusele 06.03.2025 detailplaneeringu algatamise taotluse;
- Transpordiamet väljastas 02.04.2025 seisukohad ja tehnilised tingimused;
- Hiiumaa Vallavalitsus algatas planeeringu 16.04.2025 korraldusega nr 201 ning kinnitas samal korraldusega lähteseisukohad. Detailplaneeringuga ei kavandata PlanS § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, millest tulenevalt ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Keskkonnaamet väljastas 09.05.2025 arvamuse detailplaneeringu kohta.

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

- Planeerimisseadus³;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”⁴;
- Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+⁵;
- Kõrgessaare valla üldplaneering⁶ ja üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine”⁷;
- Tuleohutuse seadus⁸;

3 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025037>

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://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiumaa/hiiumaa-maakonnaplaneering-2030/>

6 Kõrgessaare valla üldplaneering: <https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/Kõrgessaare+YP+seletuskiri.pdf/248c6372-64c8-42da-9ac2-bdaca94a01d0>

7 Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/Kõrgessaare_TP_2010_11_11.png/28daa9d7-81a1-45fc-abed-d00c9ebd1057?t=1565687876533

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

-
- Ehitusseadustik⁹;
 - Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid”¹⁰;
 - Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”¹¹;
 - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”¹²;
 - Jäätmeseadus¹³;
 - Veeseadus¹⁴;
 - Looduskaitseadus¹⁵.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

9 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/121112025012>

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

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

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

13 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/107012026016>

14 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025070>

15 Looduskaitseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/128012026005>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

2.1. Asukoht

Puumetsa kinnistu asub Hiiumaa vallas Kalana külas, Kõpu poolsaare lääneosas. Lõuna- ja läänepiiril piirneb ala metsa ja naaberkinnistutega, põhja- ja idapiiril riigiteedega.

Tabel 1: Planeeritava Puumetsa kinnistu andmed

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

Tunnus	39201:001:0540 ¹⁶
Lähiaadress	Puumetsa
Asustusüksus	Kalana küla
Omavalitsus	Hiiumaa vald
Maakond	Hiiumaa maakond
Moodustamise aeg	03.02.2009
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Pindala	20756,0 m ²
Sh looduslik rohumaa	7609,0 m ²
Sh metsamaa	13147,0 m ²
Kinnistu nr	601033
Omandivorm	Eraomand

Planeeringu mõjuala ulatub lisaks Puumetsa kinnistule naaberkinnistutele ning külgnevatele riigiteedele (nr 12140 ja 12142). Mõjuala hõlmab ühtlasi rohevõrgustiku osa, mille säilimine ja toimimine tuleb tagada.

Tabel 2: Planeeringualaga piirnevate kinnistute andmed

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

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Taga-Puumetsa	39201:001:0545	10097,0 m ²	Elamumaa 100%
Nurga-Puumetsa	39201:001:0544	5698,0 m ²	Elamumaa 100%
Väike-Puumetsa	39201:001:0543	7106,0 m ²	Ärimaa 100%
12140 Ristna majaka tee	39201:001:2841	10156,0 m ²	Transpordimaa 100%
12142 Ristna-Hirmuste tee	39201:001:2860	70513,0 m ²	Transpordimaa 100%

¹⁶ Puumetsa maatükk: <https://minu.kataster.ee/cadastre/39201:001:0540>



Joonis 2: Planeeringuala situatsiooniskeem Kalana külas, M 1:15000

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

2.2. Maakasutus, sihtotstarve ja kitsendused

Puumetsa kinnistu on moodustatud ärimaana (100%) ning see on hoonestatud. Kõlvikuline koosseis on peamiselt metsamaa ja looduslik rohumaad.

Kehtiva Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringu kohaselt ei ole Puumetsa kinnistule määratud eraldi juhtfunktsiooni ja tegu on nn „valge alaga“, mis detailplaneeringu kohustusega maa-alal ning toetab Ristna–Kalana piirkonna turismi- ja puhkemajanduse arengut.

Hiiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ järgi ei asu planeeringuala väärtlikul maastikul, kuid paikneb rohevõrgustiku alal. Sellega seoses on oluliseks põhimõtteks olemasoleva metsamaastiku ja kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine ning olemasoleva ja uue hoonestuse koondamine hoonestatud krundile.

Tabel 3: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

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

Kitsenduste põhjustav objekt	Kitsenduse nimi	Kitsenduse ID	Kitsenduse andmete päritolu
Puurkaev	Hooldusala	1649642852	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonna-agentuur
Elektripaigaldis	Maakaabelliini kaitsevöönd	601270509 601270513 228401018 228401014 - ELV601270507 - ELV601270505	Elektrilevi OÜ

Riigitee	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	• 12140 • 12142	Transpordiamet
III kategooria kaitsealused ja liigid	Kaitsealuste liikide pruunikas pesajuur (Neottia nidus-avis) ja harilik ungrukold (Huperzia selago) kasvuala	• KLO9305101 • KLO9303924	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonna-agentuur

2.3. Loodus- ja kultuurikeskkond

Planeeringuala on kaetud peamiselt männimetsaga ja kujutab endast rohevõrgustikule olulist metsamassiivi Ristna poolsaare turismi- ja puhkeala südames. Ümbritsev mets toimib nii maastikulise puhvri kui ka rekreatiivse keskkonnana Kalana sadama ja Ristna tuletorni vahelisel teekonnal.

Kinnistul või selle vahetus läheduses ei asu kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaiku ega riikliku kaitse all olevaid üksikobjekte. Loodusväärtuste seisukohalt on olulisemad just III kaitsekategooria liikide kasvukohad kinnistu kaguservas ja rohevõrgustiku säilimine.

Kultuurimälestisi planeeringualal ei ole. Kalana küla kui Ristna poolsaare ajalooline rannaküla on käsitletud Kõrgessaare valla üldplaneeringus kui turismi ja puhkealade arengu üks võtmekohti, kus olemasolev asustus ja turismitaristu ning sadam loovad eeldused teenuste mitmekesistamiseks.

Kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

2.4. Ehitised, tehnosüsteemid ja juurdepääs

Puumetsa kinnistul asuvad:

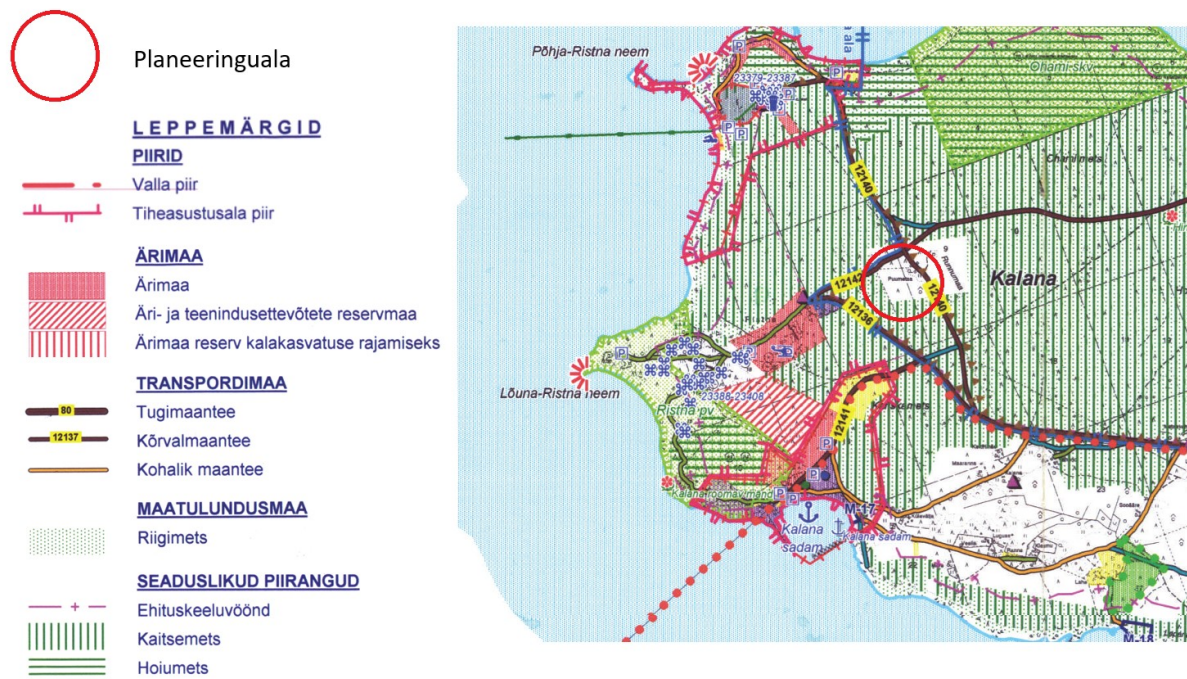
- külalistemaja (majutushoone, ehitisalune pind ca 166,9 m²);
- toitlustushoone (ehitisalune pind ca 169 m²);
- olemasolev puurkaev ja lokaalne septikust ja imbväljakust koosnev kanalisatsioonisüsteem;
- sisehoovi ja parklat teenindav juurdepääsutee.

Juurdepääs kinnistule toimub olemasoleva mahaõidu kaudu riigiteelt 12140 Ristna majaka tee km 0,834.

Elektrivarustus on lahendatud olemasoleva Elektrilevi võrguga (liitumiskilp kinnistu põhjanurgas), sideühendused on lahendatud sideoperaatorite mobiilsidevõrkude kaudu.

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ristna–Kalana piirkonna arengusuundadeks on nii kehtiva Kõrgessaare üldplaneeringu kui uue Hiiumaa valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt turismi, puhkemajanduse ja teeninduse arendamine, kasutades ära piirkonna looduslikke väärtusi ja geograafilist asendit.

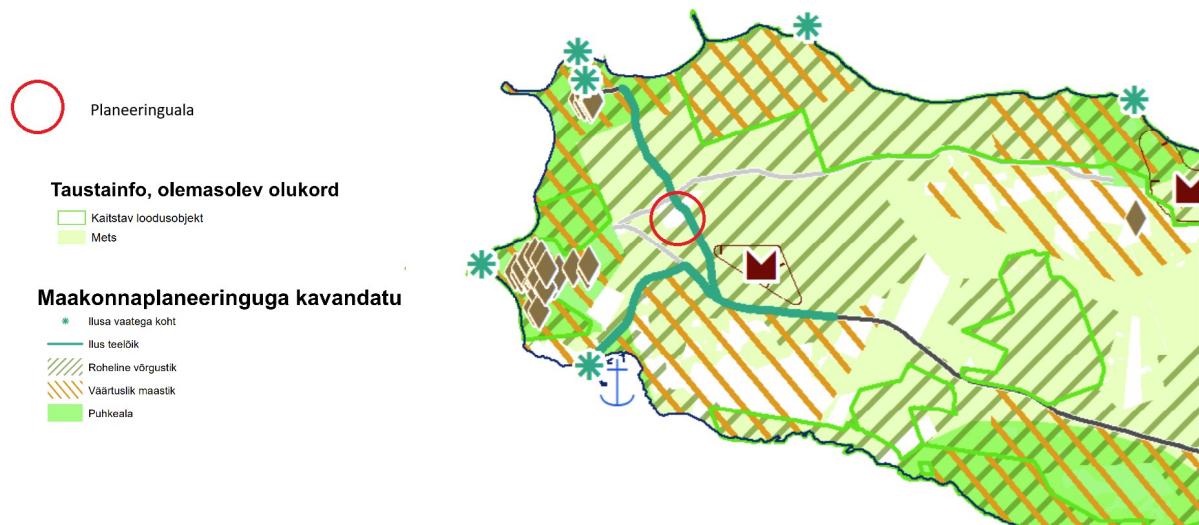


Joonis 3: Väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringu põhijooniselt

Puumetsa kinnistu detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgid on:

- tugevdada olemasoleva Hõbekala külalistemaja rolli kohaliku turismitaristu osana, luues võimalused aastaringseks ja mitmekesiseks majutuseks, terviseteenusteks ja puhkevõimalusteks;
- tihendada hoonestust juba kasutuses oleval ärimaal, vähendades survet ümbritsevatele loodusmaastikele;
- säilitada valdavalt metsaga kaetud krunt, mis seob hoonestuse ümbritseva rohevõrgustikuga ning moodustab visuaalse puhvertsooni riigitee ja hoonestuse vahel;
- tagada ohutu liikluskorraldus ning kriitiliste taristuelementide (puurkaev, elektripaigaldised) toimimine ja kaitse;
- arvestada III kaitsekategooria liikide kasvukohaga ning põhjavee kaitstusega, vältides looduskaitsealuste ja veekaitsealuste rikkumist.

Planeering ei muuda kehtivat Kõrgessaare valla üldplaneeringut juhtfunktsiooni osas, vaid täpsustab olemasoleval „valgel alal“ ärimaa ruumilist kasutust detailsemal tasandil.



Joonis 4: Väljavõte Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaardilt

Planeeringualaga külgnevatel aladel on koostatud Männimetsa kinnistu (PlanID 50894), Puumetsa ja Väike-Puumetsa kinnistute (PlanID 50888) ning Metsapuu kinnistu (PlanID 50893) detailplaneeringud. Planeeringualaga külgnevale Väike-Puumetsa kinnistule on määratud ärimaa kasutusotstarve, kõik teised külgnevad krundid on planeeritud elamukruntidena.

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 eelnõus on planeeringuala kavandatud maakasutuseks äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä), mis on ette nähtud kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu jms maa-alaks. Planeeringuala jääb edasi rohevõrgustiku alale, kus kandvaks põhimõtteks on säilitada metsa ja looduslike alade ülekaal ning vältida maastiku killustavat intensiivset uusarendust. Detailplaneeringu koostamise perioodiks ei ole Hiiumaa valla uut üldplaneeringut vastu võetud ning avalikku väljapanekut ega arutelu korraldatud.

Koostatud detailplaneeringu üks kandvaid põhimõtteid on säilitada metsa ilmega krunt ning koondada hoonestus juba osaliselt hoonestatud ja välja ehitatud keskossa. Uued hooned paigutatakse nii, et teeäärne kõrghaljastus jääb valdavas osas alles ning vaated teelt metsa taha jäävatele hoonetele on pigem fragmenteeritud kui domineerivad. Planeeritav ehitusmaht jääb kinnistu kogupinda arvestades mõõdukaks ning on kooskõlas teemaplaneeringu põhimõttega, et suurem osa maaüksuse pinnast peab jääma metsamaa või muu loodusliku haljastusena.

Puumetsa kinnistu on juba kasutuses ärimaana ning sellele on kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigus kahele äriehitisele, mis on suures osas

realiseeritud Hõbekala külalistemaja ja toitlustushoonena. Kavandatav tegevus ei too piirkonda täiesti uut funktsiooni ega alusta hoonestust seni hoonestamata metsamaal, vaid laiendab mõõdukalt olemasolevat turismiettevõtet samal kinnistul. Seeläbi ei looda uut eraldiseisvat asustusüksust, vaid tugevdatakse olemasolevat väikest teenuskeskust Kalana ja Ristna vahelises puhkealavööndis. Kavandatav hoonestus on kooskõlas selle ruumilise loogikaga: see tugevdab olemasolevat turismisõlme, kuid ei muuda seda tiheasustuspäirakonnaks ega laienda hoonestust uutele kinnistutele. Asustusstruktuuri mõttes on tegu pigem funktsioonide tihendamisega juba kasutusel oleval ärimaal, mitte uue hoonestusalaga rohevõrgustiku sees.

Kokkuvõttes võib ruumilise mõju analüüsi põhjal järeldada, et planeeritud tegevused – olemasoleva turismiettevõtte mõõdukas laiendamine sama kinnistu piirides – on antud asukohas sobilikud ja kooskõlas nii kehtiva üldplaneeringu, teemaplaneeringu kui ka Hiiumaakonnaplaneeringu eesmärkidega. Lisandub uusi hooneid, kuid need paigutatakse juba hoonestatud ärimaale metsa sisse, säilitades suure osa krundi metsasest iseloomust ja rohevõrgustiku funktsioonist. Liikluslik mõju jääb madalaks, reovee ja sademevee käitlus lahendatakse lokaalselt nõuetekohaselt ning kaitstavate taimeliikide kasvuala säilitatakse.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valikute põhjendused

Detailplaneeringuga määratakse Puumetsa kinnistule ehitusõigus, mis hõlmab nii olemasolevaid kui uusi hooneid. Kinnistut ei jagata väiksemateks kruntideks.

Kehtiva üldplaneeringu ja teemaplaneeringu järgi on Puumetsa kinnistu „valge ala“, millele ei ole määratud eraldi juhtfunktsiooni, kuid mis asub detailplaneeringu kohustusega alal ning Ristna ranna- ja puhkeala mõjupiirkonnas. Planeering täpsustab ala maakasutust ja hoonestusvõimalusi, säilitades ärimaa kasutusotstarbe.

4.1. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratakse krundile üks hoonestusala, mis paikneb Ristna majaka teega teega külgnevas osas 10 m kaugusel krundi piirist (ca 16 m kaugusel sõidutee katte servast järgides välja kujunenud ehitusjoont) ning teistes krundi osades 20 m krundi piirist.

Krundile määratakse ehitusõigus, mis hõlmab nii olemasolevaid hooneid kui uute hoonete püstitamist:

- krundi kasutamise sihtotstarve: majutushoone maa 100% (ÄM);
- hoonete suurim lubatud arv: 6;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 900 m²;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: 8,0 m, hoonete korruselisus kuni 2.

Krundil kasutamise sihtotstarbe määramisel lähtutakse põhimõttest, et kõige olulisem on hoonestuse äriplaneerimine põhifunktsioon ning täiendavaid ja kõrvalteenuseid saab pakkuda ka ilma täiendavat sihtotstarvet määramata.

Hoonestuse moodustavad erineva kasutusotstarbega majutus-, teenindus- ja abihooned, mis toetavad krundi sihtotstarbelist kasutust. Ehitusõiguse hoonestusmaht võimaldab ka olemasolevate hoonete laiendamist, mille puhul peab arvestama, et laiendatud mahu ulatuses saab vähem uushooneid püstitada ning krundile määratud suurimat ehitisealust pinda ega hoonete arvu ei tohi ületada.

Planeeritud hoonete arv, ehitisealune pind ning maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad haja-asustusele omasest hoonestusmahust ning hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest. Uus hoonestus kavandada soovituslikult krundi kesk- ja põhjaossa, olemasoleva hoonestuse lähedusse. Planeeringualaga piirnevate riigiteede ääres säilitada maksimaalses mahus kõrghaljastus, et see toimiks visuaalse puhvrina teedelt vaadelduna.

Kõik planeeringu ehitusõigusega määratud hooned peavad paiknema hoonestusala sees. Hoonestusalast väljapoole võivad jääda tehnovõrgud ja muud rajatised, mis ei ole ehitusloakohustuslikud hooned.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse parameetrite hulka ei arvestata alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid ja muid mitte-ehitusloakohustuslikke ehitisi. Sellised ehitised ei pea paiknema hoonestusala sees. Nende vajaduse, arvu ja parameetrite määramiseks on detailplaneering liialt suure üldistusastmega ning need selguvad planeeringut ellu viies. Mitte-ehitusloakohustuslike ehitiste püstitamiseks võib lähtuvalt ehitise kasutusotstarbest või gabariitidest olla vajadus kohaliku omavalitsust planeeritud ehitustegevusest eelnevalt teavitada.

4.2. Tehnovõrkude ja -rajaliste võimaliku asukoha määramine

Planeeringuala hoonete veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Puurkaevule on määratud 10 m raadiusega hooldusala, mille ulatuses tuleb põhjavee saastumise vältimiseks piirata tegevused, mis on loetletud Veeseaduse § 154 lg 5¹⁷.

Planeeringualal ühiskanalisatsioonivõrgustikku ei ole ning hajaasustuse ja suurte vahemaade tõttu seda ka ei planeerita. Heitvee töötlemiseks on planeeringualale eelnevalt rajatud septikust ja imbväljakust koosnev kanalisatsioonisüsteem, mis paikneb olemasolevast puurkaevust ca 30 m kaugusel, mis ei ole kehtivate nõuete järgi piisav - nõuetele¹⁸ vastamiseks tuleb olemasolev kanalisatsioonisüsteem lammutada ning rajada biopuhastist ning imbväljakust koosnev süsteem rajada teise asukohta. Arvestades planeeringuala lauged maapinda ning asjaolu, et kanalisatsioonisüsteem vajab aeg-ajalt spetsiaaltehnikat ligipääsu hooldustöödeks, on mõistlik see rajada juurdepääsutee ja parkla lähedusse. Biopuhasti täpse asukoha määramisel tuleb lähtuda tingimustest:

- valitud asukoht peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu, et mitte ohustada puhasti avarii korral põhjavett;
- asukohta ei ohusta üleujutused;
- on arvestatud maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- pealt kinnise omapuhasti kuja on >5 m.

Heitvee hajutatult pinnasesse immutamine imbväljaku kaudu on lubatud järgmistel tingimustel:

- imbväljak paikneb 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.

¹⁷ Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025070>

¹⁸ Looduskaitseaduse § 127 lõige 1 kohaselt ei ole lubatud heitvee ja saastainete pinnasesse juhtimine lähemal kui 50 meetrit puurkaevu hooldusala välispiirist

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

Kinnistu hoonete ja rajatiste elektrisüsteem tugineb olemasolevale elektrivõrguga liitumisele. Uute liitumist ei planeerita - vajadusel on võimalik suurendada liitumiskilbi peakaitsme suurust ning rajada kinnistuseselt uued hoonete vahelised maa-alused elektrikablid.

4.3. Ehituslike tingimuste määramine

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb aluseks võtta:

- Tuleohutuse seadus¹⁹;
- majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"²⁰;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“²¹.

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

Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda kaevatakse või tõstetakse niiskuse- ja niiskustaseme 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.

Tabel 4: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

Hoone liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tulehuklass	Hoone suurim lubatud kõrgus	Hoone suurim lubatud korruselisus
Majutushoone	II kasutusviis	TP3 ²²	8 m	2

Tule leviku takistamiseks peab hoonete ja tule levikut võimaldavate rajatiste omavaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit (sh nii planeeringualasisesed kui naaberkrundi hooned ja ehitised).

Planeeringualaga külgneva 12140 Ristna majaka tee äärde on rajatud Suur-Puumetsa kinnistu veevõtutiigist maa-alune veevõtu kaev (orienteeruv asukoht $X = 6534248$, $Y = 388777$). Veevõtukohas peab vastama veevõtukoha nõuetele²³, muuhulgas:

- veevõtukohas paikneb ehitistest vähemalt 30 meetrit ja kuni 200 m iga olemasoleva ja planeeritud hoone kaugeimast sissepääsust;

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

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

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

22 Majutushoone projekteerimisel tuleb arvestada, et kui majutuskohas projekteeritakse hoonesse enam kui 10, tuleb hoone projekteerida TP2 klassi nõuete järgi

23 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>

- märgistatud ja vajadusel piiratud veevõtukohas on tagatud päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine;
- planeeringuala hoonete suurimaks tuleohukeseksiooni eripõlemiskoormuseks arvestatakse $\leq 600 \text{ MJ/m}^2$, millest tulenevalt peab olema veevõtukohas aastaringset tagatud minimaalselt vooluveehulk 10 l/s kolme tunni jooksul.

Iga planeeritud hoone ruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsiooniga, ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur. Tuleohutuse tagamiseks võib ette näha täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks (näiteks: automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutusüsteem jne).

Iga hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest²⁴ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. 2004. aastal välja antud esialgse Eesti radooniriski levilate kaardi²⁵ järgi on Hiiumaa lääneosa Kõpu poolsaar määratud madala radooniriskiga piirkonnaks. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radoonihuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt standardile²⁶.

4.4. Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuursete tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale ruumiline keskkond, mis on ühtaegu nii kaasaegne, hubane kui olemasolevat hoonestust ning looduslikke väärtusi arvestav.

- lähtuvalt olemasoleva hoonestuse hajusast ja vabavormilisest paiknemisest ei määrata planeeritud hoonestuse kohustuslikku ehitusjoont;
- iga planeeritud hoone asukoht tuleb sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks nii jalgsi kui sõidukiga juurdepääsuks (nt tehniline teenindamine, päästetööd vms vajadused) vajaliku ruumiga, vaadetega teelt ja naaberkruntidelt;
- uute hoonete põhiplaan ja arhitektuursed lahendused peavad arvestama krundi ja naaberkruntide hoonete arhitektuursete lahendustega. Uute lahenduste väljatöötamisel on lubatud modernsed lahendused;
- arhitektuursetes lahendustes ja materjalivalikul eelistada eelkõige puitu või muid naturaalseid materjale (krohv, kivi). Vältida tuleb tööstusliku ilmega, agressiivseid ja imiteerivaid kattematerjale;

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

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

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

- hoonete ja ehitiste värvilahendus hoida looduslähedane ja tagasihoidlik, vältides tugevate kontrastide teket ümbruskonna hoonestuse ja maastikuga;
- hoonete paigutusel kasutada ära olemasolevat reljeefi ja kõrghaljastust, et müra- ja valgusreostuse levikut vähendada ning luua külatajatele privaatsed välialad;
- 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, vajadusel kasutada kuni 1,5 m kõrgusi hõredaid puitpiirdeid või madalat haljastuspiiret.

4.5. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringuala piirneb idaküljest kahesuunalise riigiteega 12109 Ristna majaka tee ning põhjast riigiteega 12124 Ristna-Hirmuste tee. Ristna majaka teele on rajatud mahasõit ja juurdepääsutee planeeringualale. Krundile piirdeid ja haljastust projekteerides tuleb silmas pidada, et ristumiskoha nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi – takistuse olemasolul või tekkimisel tuleb see likvideerida.

Liikluskorraldusliku lahendused, mis arvestavad Transpordiameti 02.04.2025 kirjas nr 7.2-2/25/3979-2 toodud tingimustega:

- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis²⁷, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
- 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);
- sõidukite parkimine lahendatakse täies ulatuses krundi territooriumil. Parkimisnormatiivi sisaldavat standardit EVS 843:2016²⁸ „Linnatänavad“ saab võtta aluseks üksnes indikatiivsena, sest ei planeeringuala asukoht ega planeeritud tegevused ei vasta üheselt standardi lähteandmetele. Võttes aluseks, et standardis toodud normatiivi kohaselt peaks väike-elamute alal olema hotelli juures (1 parkimiskoht hoone suletud brutopinna m² kohta) 1/70 ja

²⁷ Riigitee kaitsevööndis kehtivad Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 toodud piirangud

²⁸ Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“: <https://www.evs.ee/et/evs-843-2016>

restoranis-kohvikus 1/80, siis lähtuvalt planeeritud hoonestusmahust arvestatakse planeeringualal minimaalselt ≥ 10 parkimiskoha vajadusega;

- riigiteele tagurdamist ja teeäärset parkimist tuleb vältida nii liiklusohutuse ja nähtavuse tagamiseks kui ka esteetilistel kaalutlustel, et säilitada teeäärset haljastust;
- kuna külgnevad riigiteed paiknevad planeeringuala kõrgemas osas, ei planeerita sinna sademevete juhtimist;
- arvestades riigiteede väikest liikluskoormust ja planeeritavate hoonete asukohti teest eemal olemasoleva metsa ja haljastuse varjus, on põhjendatud eeldada, et nii püevane kui öine ekvivalentne liiklusratase planeeritava hoonestuse ümber jääb alla II mürakategooria piir- ja sihtväärtuste. Eeldatavalt toimub enamik liiklusest püevasel ajal ning öised sõidud on harvad ja normatiivses mõttes on mürahäiringu ulatus väike. Planeering ei too kaasa liikluskoormuse olulist kasvu riigiteel 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 negatiivse keskkonnamõjuna ning liiklusratase 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 riigiteest suuremale kaugusele kasutades ära olemasolevat metsa ja reljeefi müra ja teiste häiringute levikut summutava tegurina;
 - hoonestus paigutada nii, et puhkealad (terrassid, mänguala, peamine õueosa) jääksid riigiteest eemale. Häiringutele tundlikud hooned (näiteks majutushoone) tuleks planeerida väljapoole riigitee kaitsevööndit;
 - 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 liiklusratase sissetungi siseruumidesse;
 - tee ja hoonete vahel säilitatakse ning vajadusel istutatakse täiendavat kõrghaljastust (puud, põõsad), mis toimib visuaalse ja osaliselt akustilise barjäärina, vähendades müratippude tajutavust. Võimalusel kasutatakse reljeefi koos haljastusega, mis aitab müra levikut suunata ja summutada.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Ristmiku nähtavusala määramisel on lähtuvalt liiklussagedusest ja ristmiku iseloomust aluseks võetud järgnevad parameetrid²⁹:

- peatee projektkiirus – 50 km/h;
- LN1 (liitumisenähtavus) – 105 m;
- LN2 – 7 m.

²⁹ Teeandmise kohustusega ristmikul tagatakse üldjuhul nii peatumisenähtavus kui ka liitumisenähtavus. Kuna planeeringualal on liituvat teed liiklussagedus alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole määruse „Tee projekteerimise normid“ § 24 lõike 3 kohaselt peatumisenähtavuse tagamine kohustuslik

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

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 hooneid ei püstitata ning aktiivne tegevus ei ulatu.

Planeeringualal tuleb säilitada vähemalt 80% 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.

Looduskaitseseaduse § 55 lg 8 kohaselt on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kavandatav hoonestusala kattub väikeses osas osaliselt 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 jäätmehoolduseeskirjale³⁰. 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*).

30 Hiiumaa Vallavolikogu 21.03.2024 määrus nr 61 „Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskiri”:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/428032024006>

4.7. Kitsenduste vajaduse määramine

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et säilivad kõik enne detailplaneeringu koostamist määratud kitsendused.

Planeering näeb täiendava kitsendusena vajaduse märkida planeeringualal ja sellega külgnevatel kinnistutel olevatest puurkaevudest (Puumetsa – puurkaev nr PRK0055658, Taga-Puumetsa – puurkaev nr PRK0064324, Väike-Puumetsa – puurkaev nr PRK0067516) tekkiva kuja planeeringualale uue imbväljaku rajamisel - heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud lähemal kui 50 meetrit puurkaevu hooldusala välispiirist.

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 kuriteohirmu³¹.

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 juurdepääsusid;
- hoone sissepääsu lähiümbros on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- 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.

31 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>

4.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei planeerita keskkonnoahtlikke 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 tehnoeadmed (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 ehitusprojekti;
- planeeringuala ja selle mõjuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritud tegevusi ellu viies tuleb kõikide meetmetega tagada põhjavee kaitetus.

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

- roheline võrgustiku aladel toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, et tagada koosluste arengut looduslikkuse suunas;
- 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;
- metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus roheline võrgustikuna piiritletud aladel ei langeks alla 80%.

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 tellimisel 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:

- 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 Põhja päästekeskusega.

Riigitee kaitsevööndisse jäävate ehitiste projektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

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:

- rajatakse krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid ning elektriühendus uute hoonete asukohtadesse;
- krundiseste liikumisteede rajamine, sõidukite parkimiskohad ja manööverdamisalad;
- püstitatakse hooned.

Osapoolte kohustused:

Enne hoonete ehituslubade väljastamist tuleb rajada hooneid teenindavad tehnovõrgud.

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

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

Omandisuhted:

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

Ehitustööde tulemuse valminud hoone ja krundiseste 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.

Täiendav majutus- ja teenusemaht võimaldab suurendada külastajate arvu ning pikendada turismihooaega, mis omakorda kasvatab ettevõtte käivet ja parandab investeeringu tasuvust. Rohkem külastajaid tähendab suuremat nõudlust ka teiste kohalike teenuste järele (toitlustus, giiditeenused, tegevused looduses, transport jne), toetades seeläbi ka teiste piirkonna ettevõtjate käivet ja potentsiaalselt uute töökohtade teket. Suurenenud ettevõtlustulu ja töökohtade kaudu paraneb ka omavalitsuse maksutulu ning tugevneb Kalana–Ristna piirkonna kui atraktiivse turismisihthoia konkurentsivõime.

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 tööenäosus varjatud kuritegevuseks, lükatakse talvel teed lahti, kiiresti likvideeritakse teele kukkunud puud jne. Võimalikud negatiivsed sotsiaalsed mõjud (nt ehitusaegne müra ja tolm) on ajutised ning neid leevendatakse ehitustööde ajakava, tehnoloogiliste lahenduste ja ohutusmeetmete abil.