



Allikas: Maa-amet fotoladu (fotoladu.maaamet.ee)
Kaldaerofoto_ID8287276_2024-05-03

Kiduspe küla Vaheranna maaüksuse detailplaneering

| | |
|------------------------------------|---|
| Planeeringuala: | Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kiduspe küla, Vaheranna maaüksus |
| Planeeringu koostamise korraldaja: | Hiiumaa Vallavalitsus |
| Planeeringust huvitatud isik: | Tanel Tarkmees |
| Planeeringu koostamise aeg: | Juuni 2024 |
| Väljatrükk: | 23.12.2024 |
| Töö number: | DP24-02 |

1. SELETUSKIRI

Sisukord

| | |
|--|----|
| 1. Detailplaneeringu üldandmed..... | 5 |
| 2. Planeeringuala ja selle mõjuala..... | 9 |
| 2.1. Planeeringuala..... | 9 |
| 2.1.1 Asukoht..... | 9 |
| 2.1.2 Maakasutus..... | 11 |
| 2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus..... | 12 |
| 2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse..... | 13 |
| 2.1.5 Kitsendused..... | 13 |
| 2.2. Planeeringuala mõjuala..... | 13 |
| 2.2.1 Asukoht..... | 13 |
| 2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus..... | 14 |
| 2.2.3 Maakasutus..... | 14 |
| 2.2.4 Hooned ja rajatised..... | 14 |
| 2.2.5 Tehnovarustus..... | 14 |
| 3. Ruumilise arengu eesmärgid..... | 15 |
| 3.1. Maakonnaplaneering..... | 15 |
| 3.2. Üldplaneering..... | 16 |
| 3.3. Detailplaneeringud..... | 18 |
| 3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused..... | 20 |
| 4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused..... | 21 |
| 4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine..... | 21 |
| 4.2. Krundi hoonestusala määramine..... | 21 |
| 4.3. Krundi ehitusõiguse määramine..... | 22 |
| 4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed..... | 22 |
| 4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal..... | 23 |
| 4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind..... | 23 |
| 4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus..... | 23 |
| 4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine..... | 24 |
| 4.4.1 Elektrivarustus..... | 24 |
| 4.4.2 Veevarustus..... | 24 |
| 4.4.3 Kanalisatsioonivarustus..... | 25 |
| 4.4.4 Sidevarustus..... | 25 |
| 4.4.5 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..... | 26 |
| 4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine..... | 26 |
| 4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine..... | 26 |
| 4.5.2 Energiakasutus..... | 27 |
| 4.5.3 Loodusvarade kasutus..... | 28 |
| 4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine..... | 28 |
| 4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine..... | 28 |
| 4.6.1 Materjalivalik..... | 28 |
| 4.6.2 Hooned..... | 29 |

| | |
|---|----|
| 4.6.3 Piirded, väikevormid..... | 29 |
| 4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine..... | 30 |
| 4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine..... | 30 |
| 4.9. Kuja, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine..... | 31 |
| 4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine..... | 31 |
| 4.11. Mūra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine..... | 32 |
| 4.12. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine..... | 33 |
| 4.13. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav..... | 33 |
| 4.14. Tegevused ranna piiranguvööndis..... | 33 |
| 4.15. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks..... | 34 |

2. JOONISED

| | |
|------------------------------|----|
| Joonis 1.1. Tugiplaan | 37 |
| Joonis 1.2. Põhijoonis | 38 |

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusdokumendid

| | |
|--|----|
| Lisa 1.1. Hiiumaa Vallavalitsuse 01. veebruar 2023 korraldus nr 73 | 39 |
| Lisa 1.2. Hiiumaa Vallavalitsuse 01. veebruar 2023 korralduse nr 73 lisa 1 | 40 |
| Lisa 1.3. Keskkonnaameti 15.veebruar 2023 seisukoht nr 6-2/23/2805-2 | 45 |
| Lisa 1.4. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 25. oktoober 2023 arvamus nr 14-3/2865-1 | 48 |
| Lisa 1.5. Keskkonnaameti 07. november 2023 seisukoht nr 6-2/23/2805-4 | 51 |
| Lisa 1.6. Hiiumaa Vallavolikogu 21. detsember 2023 otsus nr 166 | 54 |
| Lisa 1.7. Hiiumaa Vallavolikogu 21. detsember 2023 otsuse nr 166 lisa 1 | 56 |
| Lisa 1.8. Päästeameti 01.11.2024 ettepanek nr 7.2-3.4/6541-1 | 66 |
| Lisa 1.9. Päästeameti 12.11.2024 ettepanek nr 7.2-3.4/6541-2 | 67 |
| Lisa 1.10. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 14.11.2024 seisukoht nr 14-3/2865-4 | 68 |
| Lisa 1.11. Keskkonnaameti 26.11.2024 arvamus nr 6-2/24/21135-2 | 71 |
| Lisa 1.12. Kiduspe küla Vaheranna maaüksuse detailplaneeringu 13.12.2024 eskiisi avaliku arutelu protokoll | 73 |

2. Uuringute dokumendid

| | |
|--|----|
| Lisa 2.1. AP Geodeesia alusplaani, 12.04.2024, töö nr AP24_066 | 74 |
|--|----|

3. Elluviimise tegevuskava

| | |
|---|----|
| Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolt kohustused | 75 |
| Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed | 77 |

4. Lepingud

| | |
|--|----|
| Lisa 4.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping | 78 |
|--|----|

5. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 5.1. Ruumilised illustratsioonid 83

6. Muud lisad

Lisa 6.1. Ettepanek Kõrgessaare valla üldplaneeringu põhijoonise muutmiseks 86

1. Detailplaneeringu üldandmed

Planeerimisseaduse¹ (*PlanS*) kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ehitiste planeerimiseks ning detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Seaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi ning see võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu olemasolul või selle koostamise kohustuse korral on see ehitusprojekti koostamise ja lähiaastate ehitustegevuse alus.

Kiduspe küla Vaheranna maaüksuse detailplaneeringu üldandmed:

| | |
|--|---|
| Planeeringuala ² : | Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kiduspe küla, Vaheranna maaüksus (katastritunnus 39201:001:0293, kinnistu nr 903833) |
| Detailplaneeringu koostamise alus: | - Hiiumaa Vallavalitsuse 01. veebruar 2023 korraldus nr 73 „Vaheranna detailplaneeringu koostamise algatamine” ³ ; - Hiiumaa Vallavolikogu 21. detsember 2023 otsus nr 166 „Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Vaheranna, Kiduspe)” ⁴ |
| Detailplaneeringu koostamise eesmärgid: | Krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele |
| Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja: | Hiiumaa Vallavalitsus |
| Detailplaneeringu koostaja: | AA Arhitektid OÜ Arhitekt: Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251) |

1 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023057>

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

3 Hiiumaa Vallavalitsuse 01. veebruar 2023 korraldus nr 73: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=255431>

4 Hiiumaa Vallavolikogu 21. detsember 2023 otsus nr 166: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=296719>

Projektijuht: Arno Kuusk

Detailplaneeringu koostamise aeg:

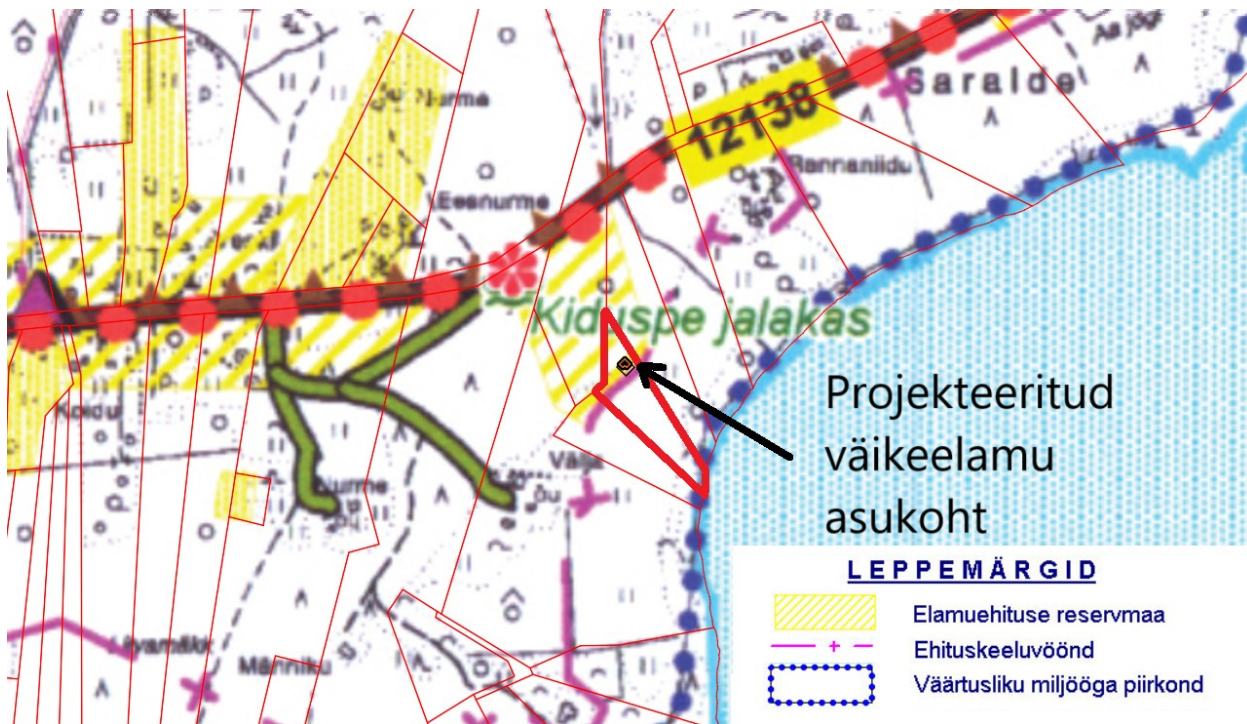
Juuni 2024

Jooniste koostamise alusmaterjal:

Vaheranna kinnistu maa-ala plaan
tehnovõrkudega (AP Geodeesia OÜ, töö nr
AP24_066, koostatud 12.04.2024)

Kiduspe küla Vaheranna maaüksuse detailplaneeringu koostamist tingivad asjaolud ning menetluse käik:

- Kiduspe küla Vaheranna maaüksuse detailplaneeringust huvitatud isik esitas 26.05.2022 riiklikule ehitisregistrile (EHR) ehitusteatis nr 2211201/18394 alla 60 m² ehitisealuse pinna ning alla 5 m kõrguse väikeelamu püstitamiseks (EHR hoone kood 121380791). Taolise mahuga hoone ei ole ehitusloa kohustuslik ning ehitusteatis esitati teadmises, et projekteeritud hoone asukoht ei paikne ranna ehituskeeluvööndis;
- Kohalik omavalitsus määras pädeva asutusena ehitusteatis staatuseks lubatud/teavitatud, mis Ehitusseaduse⁵ § 36 lõike 2 kohaselt tähendab, et teatis esitaja võib alustada ehitamist. Omavalitsus lähtus ehitustegevuse lubamisel teadmisesest, et teatisega esitatud hoone asukoht vastas 17.01.2003 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringule, mille järgi oli antud maa-alal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud 150 meetrini ning projekteeritud hoone asukoht ei paiknenud ranna ehituskeeluvööndis.



Joonis 1: Väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringu põhijoonisest.

Joonisel kujutatud ranna ehituskeeluvööndi ulatuse (lilla joon) ning elamuehituse reservmaa kasutusotstarbega maa-ala (kollane viirutus) võrdlus projekteeritud väikeelamu asukohaga, mille järgi ei paikne püstitatud hoone ranna ehituskeeluvööndis

5 Ehitusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024006>

- Hiiumaa Vallavalitsus algatas 01.02.2023 korraldusega nr 73 Kiduspe küla Vaheranna maaüksuse detailplaneeringu. Algatatud detailplaneeringu üheks ülesandeks oli Vaheranna maaüksusele ehitusõiguse seadmine elamu rajamiseks, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine. Algatatud detailplaneeringuga nähti ette tehnorajatiste planeerimine ranna ehituskeeluvööndisse vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktile 8, mille kohaselt ei laiene ranna ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.
- Keskkonnaamet viitas Hiiumaa Vallavalitsusele 15.02.2023 saadetud kirjas nr 6-2/23/2805-2, et püstitamisel olev hoone paikneb 125 m kaugusel põhikaardile kantud veepiirist, st hoone paikneb ranna ehituskeeluvööndis. Keskkonnaameti 17.01.2023 teostatud ala kohapealse ülevaatusel tulemusel on tehtud kindlaks, et detailplaneeringu koostamise algatamise ühe eesmärgina seatud ranna ehituskeeluvööndisse planeeritavad tehnorajatised (omapuhasti koos imbväljaku ja torustikega) on juba rajatud. Keskkonnaameti hinnangul peab seetõttu detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks olema ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, mis saab toimuda vaid läbi piirkonnas kehtiva üldplaneeringu muutmise. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH).
- Hiiumaa Vallavalitsus on 2023. aasta oktoobris koostatud Kiduspe küla Vaheranna maaüksuse detailplaneeringu KSH eelhinnangu kohaselt lähtunud ehitisteaetise kinnitamisel Kõrgessaare valla üldplaneeringu põhikaardist ning Maa-ameti kitsenduste kaardikihist, kuhu üldplaneeringu järgset ranna ehituskeeluvööndi ulatust ei ole märgitud. Eelhinnangus toodud järelduse põhjal jäi Hiiumaa Vallavalitsus seisukohale, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH ei ole põhjust algatada.
- Keskkonnaamet jäi 07.11.2023 kirjas nr 6-2/23/2805-4 seisukohale, et planeeritava tegevusega eeldatavalt ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Lisaks seisukoha avaldamisele on Keskkonnaamet toonud kirjas mitmeid tähelepanekuid, millega tuleb nii KSH eelhinnangus kui detailplaneeringu koostamisel arvestada.
- Hiiumaa Vallavolikogu võttis 21. detsembril 2023 vastu otsuse nr 166 „Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Vaheranna, Kiduspe)”, mille kohaselt jätkatakse Hiiumaa Vallavalitsuse 01.02.2023 korraldusega nr 73 algatatud detailplaneeringu koostamist üldplaneeringut muutvana ning detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kõrgessaare valla üldplaneeringu muutmiseks läbi ranna ehituskeeluvööndi vähendamise olemasoleva hoone ulatuses. Sama otsusega jäeti eelhinnangu alusel algatamata detailplaneeringu KSH.

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

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+⁶
- Kõrgessaare valla üldplaneering⁷
- Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine⁸
- Tuleohutuse seadus⁹
- Ehitusseadustik¹⁰
- Rahvatervise seadus¹¹
- Asjaõigusseadus¹²
- Jäätmeseadus¹³
- Looduskaitse seadus¹⁴
- Veeseadus¹⁵

Detailplaneeringu koostamise perioodil kehtib planeeringualal Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrusega nr 5) ning Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19).

Hiiumaa Vallavolikogu 18. oktoober 2018 otsusega nr 90¹⁶ on algatatud Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja KSH koostamine. Uut üldplaneeringut ei ole detailplaneeringu koostamise perioodil vastu võetud.

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

7 Kõrgessaare valla üldplaneeringu seletuskiri: <https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/K6rgessaare+YP+seletuskiri.pdf/248c6372-64c8-42da-9ac2-bdaca94a01d0>

8 Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu seletuskiri: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/2010_11_11_Korgessaare_TP_Seletuskiri.pdf/0f3a1a0e-8775-4f6a-aa48-4fc58123bf0e

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

10 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108102024004>

11 Rahvatervise seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103022023007>

12 Asjaõigusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023058>

13 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023037>

14 Looduskaitse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024010>

15 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024018>

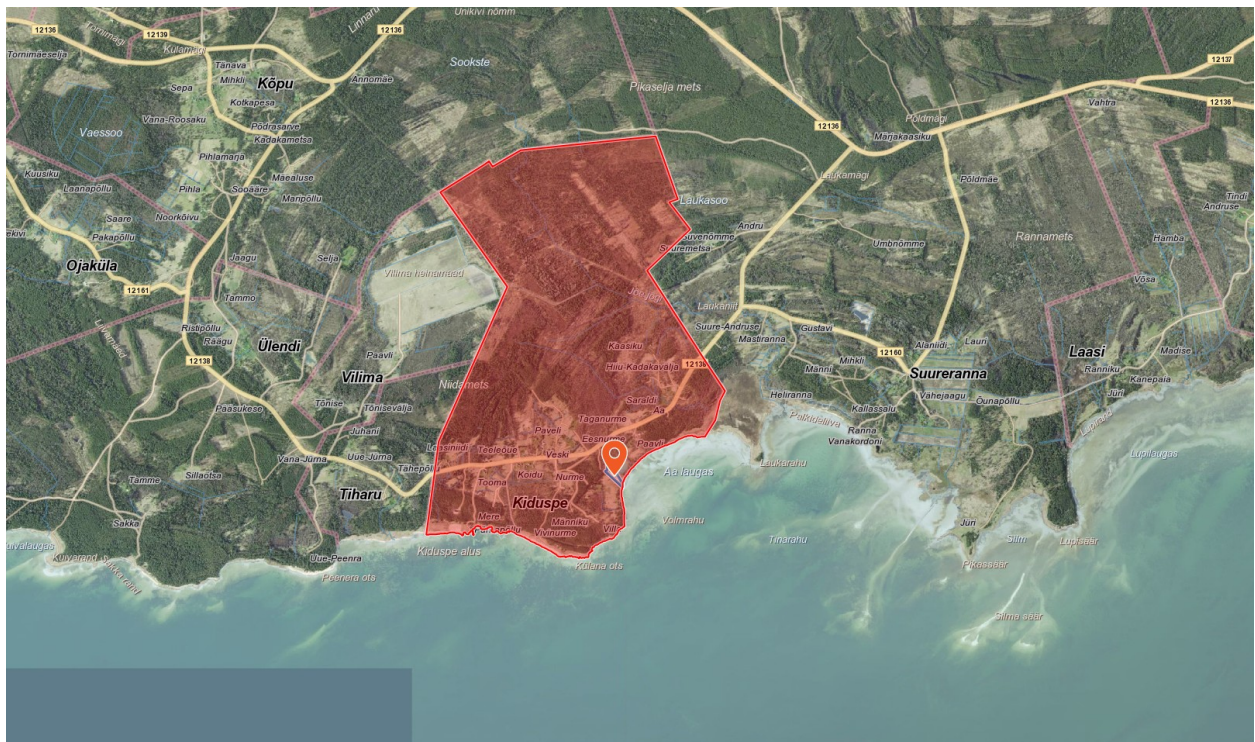
16 Hiiumaa Vallavolikogu 18. oktoober 2018 otsus nr 90: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=146644>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Detailplaneeringus on planeeringualaks määratud Hiiumaa valla Kiduspe küla Vaheranna maaüksus (pindala 7186 m²), mis asub Hiiumaa lääneosa Kõpu poolsaare Kiduspe küla lõunaosas.



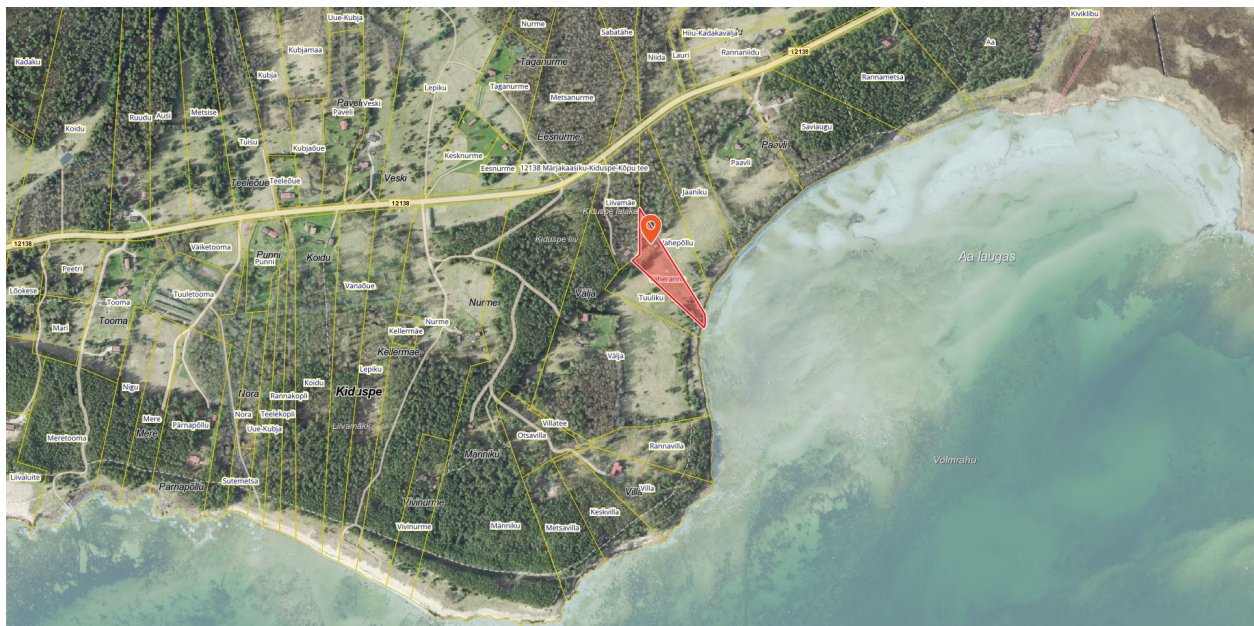
Joonis 2: Planeeringuala situatsiooniskeem Kiduspe küla territooriumil, M 1:20000
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Kõpu poolsaare tuntuim objekt Kõpu tule torn asub planeeringualast ca 4,5 km kaugusel. Planeeringualast ca 16 km kaugusel kirdes on Kõrgessaare alevik, kus pakuvad teenuseid lasteaed, raamatukogu, vaba aja keskus ja spordisaal, ilusalong, hostel ja restoran, kauplus, pangautomaat ning vabatahtlik päästekomando. 17 km kaugusel kirdes asub Lauka küla, kus on piirkonna ainus põhikool, ning 30 km kaugusel kirdes maakonnakeskus Kärdla, kus on mitmed riigiasutused, haigla ja kiirabiteenistus, riiklik päästekomando ning politseijaoskond, bussijaam, gümnaasium, pangakontor, apteegid ning erinevad tootmis- ja teenindustevõtted.

Olulisemate objektide ja maamärkide kaugus planeeringualast (*linnulennul*):

- Kalana sadam (jahisadam, puhkeküla) – 12,5 km;

- Kõrgessaare sadam (kalasadam, kalakohvik) – 16,3 km;
- Kõrgessaare alevik (osavalla halduskeskus) – 16,5 km;
- Reigi kirik – 18 km;
- Kärdla linn (maakonnakeskus) – 30 km;
- Kärdla lennujaam (Tallinn-Kärdla lennuliin) – 35 km;
- Sõru sadam (Triigi-Sõru parvlaevaliin) – 26 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 45 km.



Joonis 3: Planeeringuala situatsiooniskeem Koduspe küla territooriumil, M 1:4000
 Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Planeeringuala piirneb läänest, põhjast ja idast kolme eraomandis oleva kinnistuga ning lõunast Mardihansu lahega.

Tabel 1: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed
 Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

| Katastriüksuse lähiaadress | Katastriüksuse tunnus | Pindala | Sihtotstarve |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Tuuliku | 39201:001:0292 | 7712 m ² | 100% maatulundusmaa |
| Liivamäe | 39201:001:0040 | 12931 m ² | 100% elamumaa |
| Vahepõllu | 39201:001:0294 | 13682 m ² | 100% maatulundusmaa |

2.1.2 Maakasutus

Planeeritava maaüksuse katastrijärgne sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kõlvikuliselt on planeeringualal loodusliku rohumaa, metsamaa ja muu maa kõlvikuid. Planeeringuala põhjaosas on kõrghaljastus ja mereäärses osas männid ning kadastik, enamus maaüksuse pindalast on lage.

Planeeringuala maa-ala on loode suunas laugelt tõusva reljeefiga, maapinna absoluutkõrgus jääb kuni ca + 5,5 m merepinnast.



Joonis 4: Katastriüksuse kõlvikulise koosseisu kaart
Allikas: Maa-ameti portaal minu.kataster.ee

Tabel 2: Planeeritava Vaheranna maaüksuse andmed
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Maakond | Hiiu maakond |
| Vald | Hiiumaa vald |
| Asustusüksus | Kõduspe küla |
| Lähiaadress | Vaheranna |
| Katastriüksuse tunnus | 39201:001:0293 |
| Katastriüksuse registreerimise aeg | 06. jaanuar 2004 |
| Sihtotstarve | maatulundusmaa 100% |
| Pindala | 7186 m ² |
| Sh looduslik rohumaa | 6013 m ² |
| Sh metsamaa | 920 m ² |

| | |
|-----------------|--------------------|
| Sh muu maa | 253 m ² |
| Kinnistu number | 903833 |
| Omandivorm | Eraomand |

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Planeeringualal asuvad ehitised:

- püstitamisel väikeelamu (EHR kood 121380791, püstitamise aluseks 26.05.2022 kohalikule omavalitsusele esitatud ehitusteatis; ehitustööde aluseks 0+ OÜ koostatud väikeelamu eelprojekt, töö nr 072022). Elamu ümber on püstitatud ehitusprojekti kohane terrass;
- kohtpuhasti ning imbväljak;
- hoone ja puhasti vaheline kanalisatsioonitrass.

Planeeringualale püstitatud hooneni on rajatud juurdepääsutee, mis saab alguse olemasolevalt 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu riigimaanteelt ning kulgeb ca 170 m pikkuses üle Liivamäe maaüksuse.



Joonis 5: Püstitatava väikeelamu ehitusprojekti visuaal

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala jääb Hiiu maakonnaplaneeringu kohaselt kohaliku tähtsusega II klassi Kiduspe küla väärtusliku maastiku koosseisu. Planeeringuala põhjaosa metsatukas kasvavad peamiselt kased, metsamaa piiril ning rannaäärsel alal kasvavad ka männid ja kadakad.

Maaüksus paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

2.1.5 Kitsendused

Tabel 3: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

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

| Kitsendust põhjustav objekt | Kitsenduse nimi | ID | Omanik | Kattuv pindala |
|-----------------------------|-------------------------|-------------|------------------|------------------------|
| Puurkaev | | PRK0066571 | | |
| | Hooldusala | 1723844696 | EELIS | 76.53 m ² |
| Veekogu meresaarte ääres | Hiumaa | 2024020421 | | |
| | Ranna* ehituskeeluvöönd | 20240204214 | ETAK - rannajoon | 7184,84 m ² |
| | Ranna piiranguvöönd | 20240204213 | ETAK - rannajoon | 7184,84 m ² |
| | Veekogu kallasrada | 20240204211 | ETAK - rannajoon | 268,12 m ² |
| | Ranna veekaitsevöönd | 20240204212 | ETAK - rannajoon | 567,53 m ² |

* Maa-ameti kitsenduste portaali kantud andmed ei ole arvestanud, et ranna ehituskeeluvööndit on planeeringualal keskkonnaministri nõusolekul Kõrgessaare valla üldplaneeringuga vähendatud

2.2. Planeeringuala mõjuala

Planeeringuala mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks. 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 Kiduspe küla lõunaosa, mis jääb mõlemale poole küla läbiva riigitee äärde. Vaadeldavasse mõjualasse jääb ca kolmkümmend majapidamist ning erinevas suuruses põllu- ja metsamaa maaüksusi. Valdavalt on maaüksused pindalalt mitme hektari suured. Hoonestatud maaüksuste koosseisus on samaaegselt nii hoonestatud õueala kui ka põllu- kui metsamaa kõlvikuid. Hoonegrupid paiknevad teineteisest

keskmiselt 100..150 m kaugusel. Kaugemad õuemaad jäävad maanteest kuni 300..400 m kaugusele.

Mõjuala maapinna reljeef on tasane – mererannast kerkima hakkav maapind on alguses järsema tõusuga (rannast 100 meetri ulatuses tõuseb maapind keskmiselt ca + 4.. + 5 meetrini), kuid riigitee lähiumbruses ja riigiteest sisemaa poole jätkub minimaalne tõus põhja- ning loodesuunal, kus on maapinna absoluutkõrgus keskmiselt + 5 ...+ 7 meetrit.

2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Planeeringuala mõjuala läbib ida-lääne suunaliselt kahesuunaline pinnatud kattega Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu riigitee nr 12138. Planeeringuala lähipiirkonnas paikneva riigitee lõigu keskmine aastane liiklussagedus on 75 autot ööpäevas¹⁷.

2.2.3 Maakasutus

Planeeringuala mõjualas on kolm peamist maakasutust: hoonestatud õuealad ja nende lähiumbrus ning hoonestamata põllu- ja metsamaad. Kõige suurema osakaaluga maakasutuseks on metsamaa.

Piirkonna katastriüksuste suurused varieeruvad väga suures ulatuses. Keskmiselt on hoonestatud maaüksuste pindalad vähemalt 2..3, suurimad aga enam kui 7..8 hektari suurused.

2.2.4 Hooned ja rajatised

Planeeringuala mõjualasse püstitatud hoonestuse vanus on väga erinev - piirkonna vanemad hooned on enam kui sajandi vanused, uusimad hooned pärinevad viimasest kümnendist. Valdavalt on krundi põhihooneks suurem üksikelamu, mille ümber on mitu väiksemat abihoonet.

Hoonestus on erineva kõrgusega 1- või 2-korruselise. Peamiselt on hoonestus lihtsa ristkülikukujulise põhiplaaniga, millel kahepoolne viilkatus.

2.2.5 Tehnovarustus

Veevõtuks on piirkonna kruntidele rajatud lokaalsed puurkaevud ning heitvee käitlemiseks lokaalsed kanalisatsioonisüsteemid.

Planeeringuala mõjualas paikneb kaks alajaama, kust valdavalt on piirkonna hoonestuseni rajatud õhuliinid. Vanemaid õhuliine on üha enam hakatud asendama maakaablitega, uued võrguga liitumised teostatakse reeglina maakaablitega. Piirkonna elektrivõrgu teenusepakkuja on Elektrilevi OÜ.

Kiduspe küla läbiva riigitee serva on rajatud lairibavõrk ELA012, mis ühendab Emmaste-Nurste-Luidja-Kõpu piirkondi.

¹⁷ Riigitee liiklussageduse statistika: <https://www.transpordiamet.ee/liiklussageduse-statistika>

3. Ruumilise arengu eesmärgid

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

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

- täpsusastmelt on kõige üldisem üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, 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. Üldplaneeringus määratakse üldised ruumilise arengu visiooni aluseks olevad väärtused, võetakse arvesse rahvastiku arengusuundumusi ja prognoositakse elamualade mahtu, hinnatakse olulisemate ressursside mõju arendustegevusele, kavandatakse maakasutuse muudatusi, järgitakse taristu arengu võimalusi jne;
- detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringuala maaüksusele sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

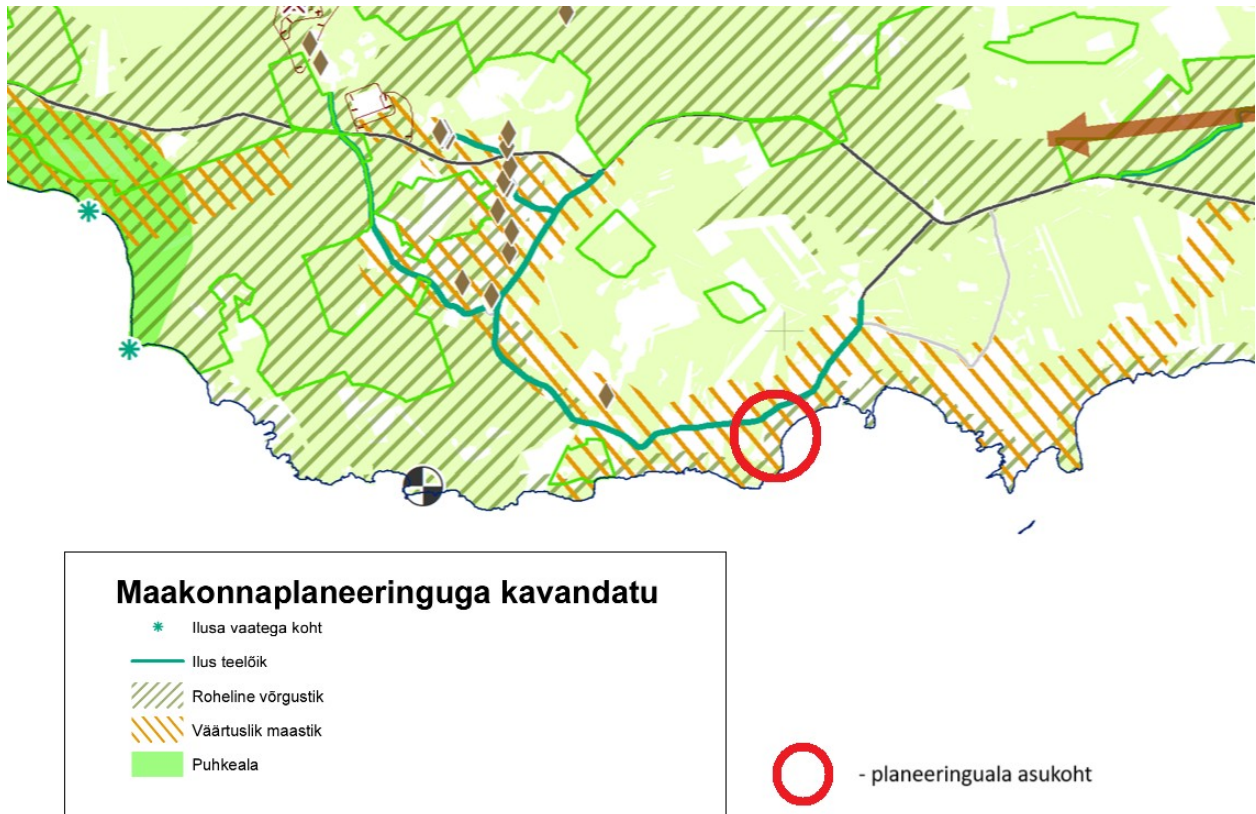
3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+¹⁸ kohaselt paikneb planeeringuala kohaliku tähtsusega II klassi Kiduspe küla väärtusliku maastiku koosseisus ning ranna-ala kuulub maakonna roheline võrgustiku koridori hulka. Küla läbiv riigitee on märgitud ilusa teelõiguna.

Väärtuslike maastike registris toodud hinnangute kohaselt omavad küla rand ja mets puhkeväärtust ning piki ranna äärt kulgev tee sobib matkarajaks. Registri kasutustingimuste kohaselt tuleb uusi hooneid senisest paremini maastikku sobitada ning teeäärsetele põllu- ja rohumaaadele tuleb vältida metsaistutamist. Hooldussoovituste järgimiseks tuleb küla vanemaid männikuid majandada püsimeetsana, ala esteetilise ja ajaloolise väärtuse säilitamiseks tuleks teega piirnevaid külapõlde ja rohumaid hoida niitmise ja karjatamisega kasutuses ning endisi puisniite võiks taastada. Soodustada tuleks vanade taluhoonete renoveerimist.

¹⁸ [Hiiu maakonnaplaneering 2030+ | Maakonnaplaneering.ee](#), kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65

Rohelise võrgustiku tuumalasiid ühendavas rohelise võrgustiku koridoris võib arendada majandustegevust kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning see ei ohusta rohelise võrgustiku toimimist.



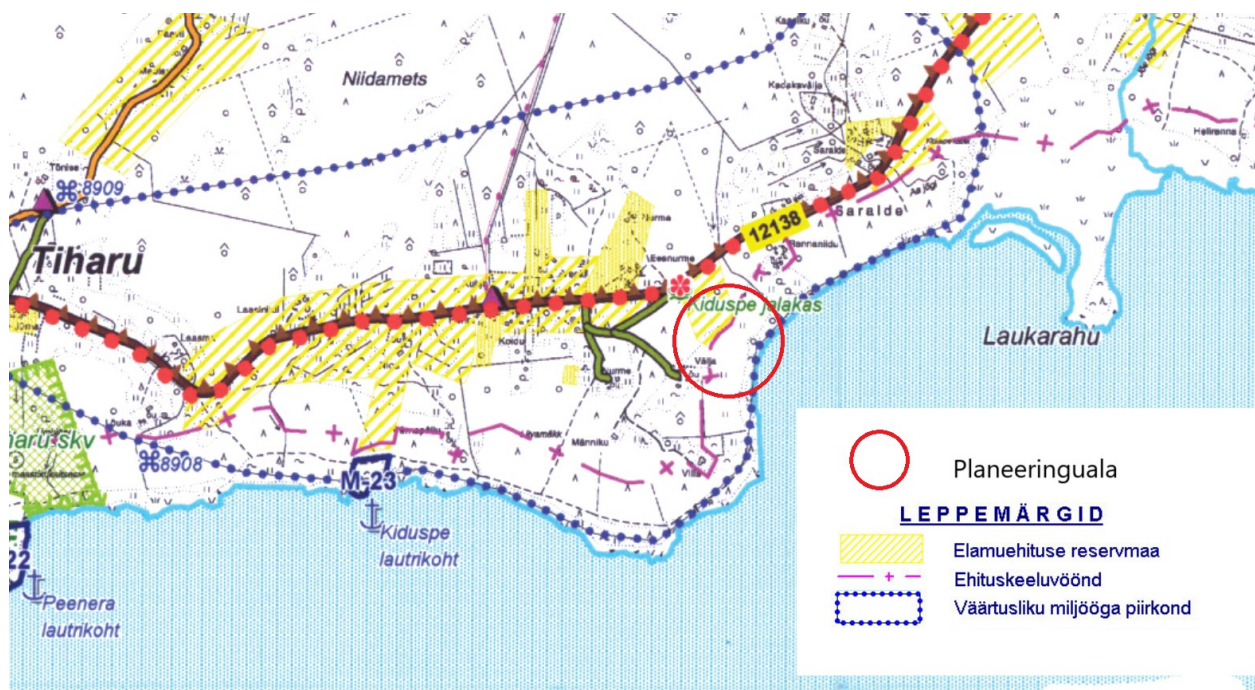
Joonis 6: Väljavõte Hiiu maakonnaplaneering 2030+ põhijoonisest

3.2. Üldplaneering

Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine” ning Kõrgessaare valla üldplaneering osas, mis ei lähe vastuollu teemaplaneeringuga.

Vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja väärtusliku külamiljöö piirkonnas. Planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon on planeeringuala põhjaosas elamuehituse reservmaa ja ülejäänud ulatuses ei ole juhtotstarvet määratud.

Tavapärast 200 m ulatusega ranna ehituskeeluvööndit on kehtiva üldplaneeringuga vähendatud 150 meetrini. Kiduspe küla ranna ehituskeeluvööndi vähendamiste juures on üldplaneeringus välja toodud nõue, et kogu Kiduspe osas tuleb jälgida looduslikku luitevalli ja rannamännikuid, et ehitus jääks maa poole neid looduslikke märke.



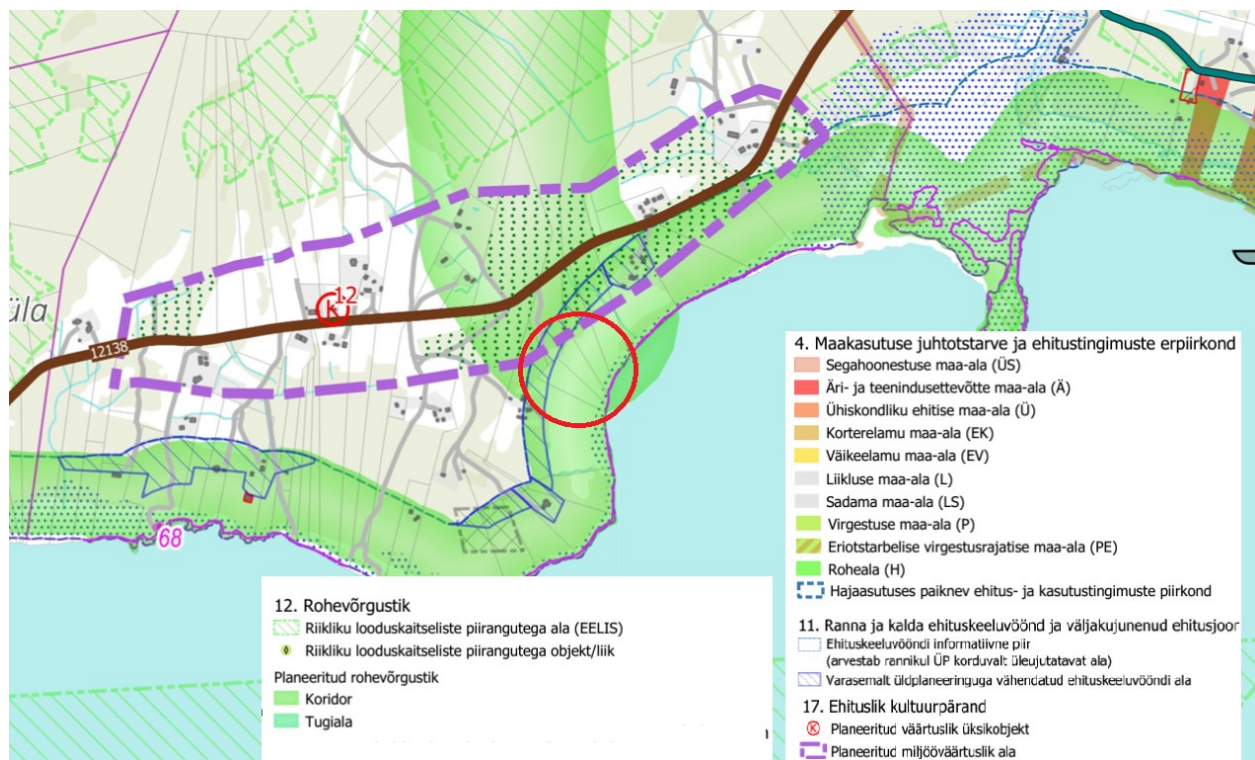
Joonis 7: Väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu põhijooniselt

Üldplaneeringuga määratud nõuded, mida on planeeringuala asukohast, suurusest ja maakasutusest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

- kõik uued kavandatavad elamud peavad asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal või maatulundusmaal (*üldplaneeringu kaardi valge ala*);
- üleujutusest tingitud riskide vähendamiseks peab uue kavandatava hoone asukohas olema olemasoleva maapinna kõrgus vähemalt + 1,50 m absoluutkõrgusel. Elamispinna põranda absoluutkõrgus peab olema vähemalt + 2,00 m ning elektripaigaldised vähemalt + 2,50 m. Alla + 2,50 m hoonekonstruktsioonid tuleks rajada veekindlatena;
- elamute omavaheline miinimumkaugus vähemalt 20 meetrit;
- krundile tohib rajada ühe elamu ja detailplaneeringuga lubatud hoonete arvust ühe võrra vähem abihooneid; määratud nõude eesmärk on vältida, et abihooneks planeeritud hooneid kasutataks elamutena;
- ühepereelamu ning selle juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrgus on 8 m olemasolevast maapinnast;
- liigvesi ja vihmaveed tuleb ära juhtida kraavide baasil või immutada omal krundil. Kinnistute kõvakattega pindade osakaal võiks olla võimalikult väike, et sademevee imbumine ei oleks takistatud.

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 eelnõu kohaselt paikneb planeeringuala üldplaneeringuga planeeritud rohevõrgustiku koridori alas. Kavandatud maakasutuseks on maalise kasutusega ala, mille tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Maalise asustuse ala hõlmab endas metsa- ja põllumaid ning teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis moodustavad väiksemaid külakeskusi.

Planeeringuala jääb uue üldplaneeringu järgi Kidaste küla miljööväärtsliku ala serva, mille suunisena on märgitud küla hajusa struktuuri säilimise vajadus ning võimalusel ajalooliste hoonekomplekside vaadeldavuse tagamine külateelt.



Joonis 8: Väljavõte Hiiumaa valla uue üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt
 Allikas: <https://vald.hiiumaa.ee/uldplaneering>

3.3. Detailplaneeringud

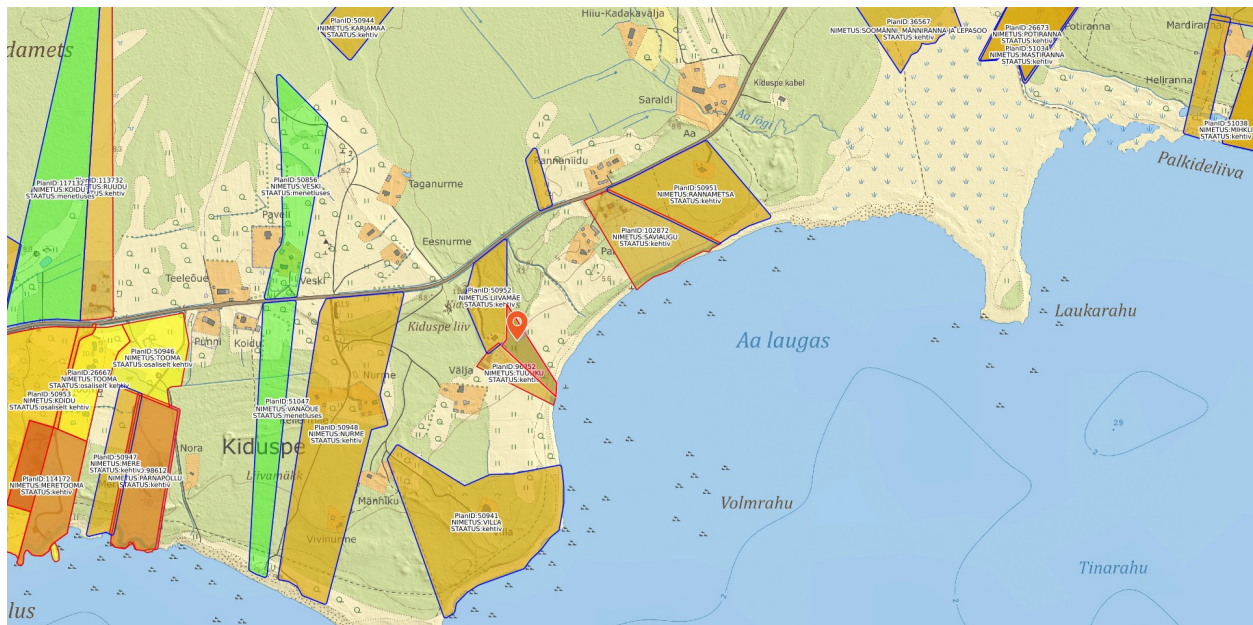
Planeeringuala lähialal on koostatud mitmete riigiteest mere poole jäävate maaüksuste detailplaneeringud, mis annab tunnistust piirkonna atraktiivsusest ja soovist looduslikult kauneid alasid elukohtadena kasutusse võtta.

Planeeringualast 500 m raadiuses koostatud detailplaneeringud:

Tabel 4: Planeeringualal ja selle mõjualas koostatud detailplaneeringud

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

| PlanID | Ametlik nimetus | Eesmärk | ÜP muutev | Seisund |
|--------|-------------------------------------|---|--------------|------------|
| 50951 | Rannametsa kinnistu | Ei ole teada | Ei ole teada | Kehtiv |
| 102872 | Saviaugu maaüksuse detailplaneering | Ehitusõiguse määramine | Ei | Kehtiv |
| 50952 | Liivamäe kinnistu detailplaneering | Ei ole teada | Ei ole teada | Kehtiv |
| 96352 | Tuuliku maaüksuse detailplaneering | Ehitusõiguse ja hoonestusala määramine | Ei | Kehtiv |
| 50941 | Villa kinnistu | Ei ole teada | Ei ole teada | Kehtiv |
| 51047 | Vanaõue maaüksuse detailplaneering | Jagamine kolmeks ja kahe elamukrundi moodustamine koos ehitusõiguse määramisega | Ei | Menetluses |
| 50856 | Veski maaüksuse | Ehitusõiguse määramine | Ei | Menetluses |
| 50943 | Lauri kinnistu | Ei ole teada | Ei ole teada | Kehtiv |



Joonis 9: Planeeringuala mõjualas koostatud detailplaneeringute skeem

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumentid käsitletud piirkonnana, mis sobib arendus- ja ehitustegevuseks. Ehitusalasid on mõlemal pool küla läbivat riigiteed ning lisaks juba arendatud või hoonestatud kruntidele on palju maaüksusi, mis on erinevas arendusstaadiumis.

Piirkonna maakasutust ja arenguvõimalusi planeerides tuleb silmas pidada:

- planeeringuala mõjuala läbib avaliku kasutusega riigitee ning piirkonda on rajatud tsentraalsed elektri- ja sidevõrgud. Säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut;
- piirkonna rannaäärset ala on ajalooliselt hoonestatud. Piirkonna rannik on hoonestamiseks sobilik, sest maapinna kiire tõus (*keskmiselt on 100 m kaugusel veepiirist maapinna absoluutkõrgus + 5 meetrit või enam*) ei kujuta rannaäärsetele ehitistele ülejutusohtu;
- sõidukiga liikudes on ajaliselt poole tunni jooksul võimalik jõuda kõikide vajalike teenusteni kaasaegse ja kvaliteetse elukorralduse tagamiseks – lasteaed, kool, kaubandus, erinevad riiklikud teenused ning erasektori teenindustevõtted jne;
- planeeringuala paikneb ühtehoidva küla territooriumil, looduslikult kaunis asukohas metsade keskel. Planeeringuala suurus ja paiknemine võimaldavad kaasaegse arhitektuuri kaasabil luua elukeskkonna, mis arvestab ja toob esile piirkonna väärtusi;
- detailplaneeringu koostamisel järgitakse maakonnaplaneeringus toodud väärtusliku maastiku hooldus- ja kasutussoovitusi, sest planeeritud hooned paiknevad teede ja kommunikatsioonivõrkude läheduses;
- detailplaneeringuga kavandatud tegevusi ellu viies on võimalik arvesse võtta nii üldplaneeringus kui maakonnaplaneeringus toodud väärtuslikele maastikele, rohevõrgustikule kui miljööväärtuslikule alale esitatud soovitusi ja tingimusi, mis seotud uute hoonete püstitamise ja ehitiste rajamisega. Tegevusi planeeritakse loodusliku luitevalli taha nii, et ehitus jääb sellest maa poole.

Detailplaneeringu koostamisel ja menetlemisel võetakse arvesse detailplaneeringu koostamist tinginud asjaolud, senised menetlustapid ning teadmine, et planeeringualale on juba püstitatud väikeelamu ja rajatud tehnovõrgud ning -rajatised, mille puhul on vaja lähtuda eelkõige juba teostatud ehitustegevuse seadustamisest.

Planeeritud tegevuste kõrval on oluliseks tegevuseks olemasolevate ehitiste võimaliku mõju hindamine ning võimalike mõjude leevendamise meetmete esitamine.

Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise ja koostamise käigus kogutud materjale, võib järeldada, et planeeritud tegevused maa-ala kasutuselevõtul elamualana järgivad üldiseid piirkonna ja omavalitsuse arengusuundi. Läbi planeeringu koostamise on võimalik rakendada meetmeid, mis võimaldavad arvestada ja vähendada püstitatud ehitiste edasist mõju.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette planeeringualale ehitusõiguse määramise hoonete ja rajatiste püstitamiseks, lisaks määratakse planeeringuga üldised arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehitustingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, käsitletakse tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ja nende rajamise võimalusi ning määratakse kitsenduste vajadus. Detailplaneering sisaldab ettepanekut Kõrgessaare valla üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise osas kuni püstitatud väikeelamuga piirneva terrassi merepoolse küljeni.

Planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatise, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitis.

Planeeringust huvitatud isik ning kohalik omavalitsus on nii planeeringu koostamist algatades kui planeeringut koostades teadlikud, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile, mis võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul erandkorras ja peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringualasse jäävat 0,71 ha suurust Vaheranna maaüksust kruntideks ei jaotata ning selle lähiaadress, piirimärgid, piirilõikude asukohad ja pindala jäävad seniseks ka peale detailplaneeringu kehtestamist.

Üldplaneeringu teemaplaneeringuga on määratud ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse minimaalseks suuruseks elamumaal, elamuehituse reservmaal ja kompaktses hoonestusega aladel 1 ha. Väljaspool elamumaad, elamuehituse reservmaad, kompaktses hoonestusega alasid ja tiheasustusalasid on minimaalne elamukrundi suurus 2 ha. Planeeringuala paikneb osaliselt alal, kus on minimaalseks elamukrundi suuruseks määratud 1 ha ja osaliselt alal, kus see on 2 ha.

Planeeritav krunt on riikliku maakatastri andmete alusel moodustatud 06.jaanuaril 2004, teemaplaneering koos uute krundi suurustele kehtestatud nõuetega hakkas kehtima 2010. aastal. Lähtuvalt asjaolust, et krundile on üldplaneeringuga osaliselt määratud elamumaa juhtfunktsioon ning detailplaneeringu raames krundi väiksemateks osadeks ei jagata, siis on planeeringut algatades ja koostades lähtutud põhimõttest, et enne teemaplaneeringu kehtima hakkamist moodustatud krundile minimaalse pindala nõue ei laiene.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala krundile määratakse üks hoonestusala, kuhu sisse jääb püstitatud väikeelamu ning võib püstitada lisaks ühe uue hoone.

Hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb igas suunas krundi piirist minimaalselt 5 meetri kaugusel;

- hoonestusala paikneb Liivamäe maaüksusele määratud hoonestusalast piisavalt kaugel, et tagada nõuetekohased tuleohutuskujad erinevate kruntide hoonete vahel;
- hoonestusala asukoht järgib looduslikku luitevalli ja rannamännikut selliselt, et ehitustegevus jääb nendest maa poole.

Hoonestusala on määratud suuremana kui planeeritud hoonete summaarne ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel valida täpsemalt hoonete kuju, suurust ja asukohta lähtuvalt geoloogilistest, looduslikest ja muudest asjakohastest asjaoludest.

Iga ehitusõigusega võimaldatud hoone peab paiknema planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Hoonestusalast väljapoole võib ulatuda kuni 1 meetri ulatuses hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne naaberkinnistu hoonestusest tulenevas tuleohutuskujas ega ranna ehituskeeluvööndis.

Planeeritud hoonestust teenindavad ligipääsuteed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised jne ei pea paiknema krundi hoonestusala sees. Ranna ehituskeeluvööndisse võib rajada vaid need tehnovõrgud ja -rajatised, mis on detailplaneeringus ette nähtud.

4.3. Krundi ehitusõiguse¹⁹ määramine

Planeeringuga määratakse krundile ehitusõigus, mis võimaldab krundile hoonete ehitamist²⁰.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Tabel 5: Krundi kasutamise sihtotstarbed²¹

| Krundi nr | Krundi kasutamise sihtotstarve | Sihtotstarbe osakaal | Tähis | Sihtotstarbe selgitus |
|-----------|--------------------------------|----------------------|-------|--|
| 1 | Pereelamu maa | 30% | EP | Maa ühele perele sobivas suuruses elamu ja seda teenindavate abihoonete ehitamiseks |
| | Looduslik haljasmaa | 70% | HL | Looduslik metsa- ja rohumaa, mis on säilinud olulisel määral inimtegevusest puutumatusena ja kus puuduvad ettevalmistused muuks tegevuseks (nt puhkus, sport, kogunemine vabas õhus jne) |

19 Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega: krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

20 Ehitusseadustiku § 4 kohaselt on ehitamine ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, laiendamine, rekonstrueerimine, lammutamine või muu ehitisega seotud tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused.

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

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

Tabel 6: Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

| Krundi nr | Hoonete suurim lubatud arv maa-alal | Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal |
|-----------|-------------------------------------|--|
| 1 | 2 | - |

Kruntidele määratud hoonete suurim lubatud arv maa-alal lähtub hoonestusala asukohast, suuruselt, kehtivatest kitsendustest ning hoonestusala kujust.

Hoonete suurima lubatud arvu sisse on arvatud planeeringualale enne detailplaneeringu koostamist püstitatud väikeelamu, mis tähendab, et krundile on lubatud täiendavalt püstitada üks uus hoone.

4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 7: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind²²

| Krundi nr | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | Krundi täisehituse osakaal lubatud ehitisealuse pinna ehitamisel |
|-----------|--|---|--|
| 1 | 200 m ² | - | 2,8 % |

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna suurus on optimaalne arvestades planeeritud hoonestusala asukohta, suurus ja kuju. Võimaldatud hoonete ehitusmaht (ca 2,8 % kogu krundi pindalast) ei ole maksimaalse täisehituse korral keskkonnale koormav - lisaks hoonestusele jääb planeeringualale ka piisavalt ruumi juurdepääsu- ja liikumisteede, tehnovõrkude ja -rajatiste ning madal- ja kõrghaljastuse rajamiseks.

4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 8: Hoonete suurim lubatud kõrgus

| Krundi nr | Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast | Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus | Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus |
|-----------|---|--|--|
| 1 | 8,0 m | 2 | + 14,0 m |

²² Ehitisealune pind - hoone ja rajatise maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja -seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Hoonete lubatud maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast.

Detailplaneeringu ehitusõigusega määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad üldplaneeringu ning TP3 hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest, kuid hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad ka juhul kui projekteeritakse kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hooneid.

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

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

Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike tehnovõrkudena on planeeritud elektri-, vee- ning kanalisatsioonivarustus. Planeeringu elluviimisel on võimalik rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatise (*nt liitumine Kiduspe küla läbiva riigitee äärse lairibavõrguga*), mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkujalt täiendavad tehnilised tingimused.

Avalikule teele juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat riigitee mahasõitu Liivamäe maaüksusele ning sellel paiknevat ca 170 meetri pikkust juurdepääsuteed.

4.4.1 Elektrivarustus

Krundi elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 05.07.2024 tehnilised tingimused nr 476074, mille kohaselt tuleb elektriühenduse toide näha ette olemasoleva alajaama Kiduspäe:(Hiiu) fiider F3 õhuliini mastist M10. Mastist kuni krundi piirini tuleb rajada maakaabelliin ning 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilbist kuni hoone peakilbini jääv ühendus tuleb rajada maakaabliga.

Kuna olemasolev alajaam paikneb planeeringualast kaugel ning ühenduse rajamine võib osutada ebamõistlikult kulukaks, siis võib elektrivajaduse lahendada ka lokaalselt hoonete katustele paigaldatavate päikesepaneelidega, mille abil toodetud elektrienergia salvestatakse akupanka.

4.4.2 Veevarustus

Krundi hoonete veevarustuse tagamiseks rajatakse naabermaaüksusele Tuuliku rajatud puurkaevust²³ uued maa-alune veetrass. Planeeritud veetrassi (pikkus ca 60 meetrit) rajatakse puurkaevust kuni püstitatud väikeelamuni võimalikult otse, sh valitakse trassi teekond selliselt, mis kahjustaks looduskeskkonda kõige vähem (nt ei kaevata läbi elujõus puude juurestikku jne).

Planeeritud veetrassi asukoht on ranna ehituskeeluvööndi alas, kuid Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 8 kohaselt ei laiene ranna ehituskeeluvööndisse rajatiste ehitamise keeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

²³ Puurkaevu andmed: otstarve – olmevee saamiseks, registrikood PRK0066571, EHR kood 221380727, ehitamise aasta 2022, sügavus 22 m, hooldusala 10 m

4.4.3 Kanalisatsioonivarustus

Planeeringualale on rajatud kanalisatsioonitrass, kohtpuhasti ning kanalisatsiooni imbväljak. Rajatiste püstitamisel on täidetud 60 meetrine minimaalne vahemaa puurkaevu ja imbväljaku vahel (puurkaevu hooldusala 10 m + 50 m). Looduskaitseeaduse § 38 lõike 5 punkti 8 kohaselt ei laiene ranna ehituskeeluvööndisse rajatiste ehitamise keeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Puhastis töödeldud vett võib hajutatult immutada pinnasesse imbväljaku kaudu järgmistel tingimustel:

- peale reovee bioloogilist puhastust peab heitvesi vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61²⁴ § 3 lõike 3 nõuetele;
- tegevuste planeerimisel ja elluviimisel tuleb järgida Hiiumaa Vallavolikogu 24.01.2019 määruse nr 49 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Hiiumaa vallas”²⁵ nõuetele;
- imbväljak paikneb puurkaevust allavoolu;
- immutada on lubatud kuni 10 m³ ööpäevas;
- immutusväljaku immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest;
- imbväljaku minimaalne kaugus hoonest, teest ja krundi piirist vähemalt 10 m ja vähemalt 50 m puurkaevu hooldusala välispiirist.

Omapuhasti ega imbväljaku kohale ei ole lubatud istutada taimestikku, mis võib süsteemi rikkuda.

4.4.4 Sidevarustus

Kiduspe küla läbiva riigitee serva on rajatud lairibavõrk ELA012. Tegu on üle-Eestilise fiiberoptilisel kaablil põhineva baasvõrguga, mille rajamisel ei ehitatud välja lõppühendusi baasvõrgust lõppklientideni.

Hiiumaa valla poolt 2020. aastal tellitud lairibavõrgu arendamise uuringu²⁶ kohaselt paikneb Kiduspe küla Hiiumaa turutõrke piirkonnas, kuid juurdepääsuvõrkude rajamise projektid ei ole seni küla territooriumile jõudnud.

Telefoni-, tv- ja internetiühenduse kasutamiseks on võimalik liituda üle mobiilse võrgu teenust pakkuvate sideteenuse ettevõtetega.

24 Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122092021002>

25 Hiiumaa Vallavolikogu 24.01.2019 määrus nr 49 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Hiiumaa vallas”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/402022019025>

26 Lairibavõrgu arendamise uuring: <https://vald.hiiumaa.ee/lairiba-uuring>

4.4.5 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeeringualale püstitatud väikeelamuni on rajatud juurdepääsutee, mis saab alguse olemasolevalt 12138 Märjakaasiku-Kiduspe-Kõpu riigimaanteelt ning kulgeb ca 170 m pikkuses üle Liivamäe maaüksuse.

Liivamäe kinnistut läbiva tee kasutamiseks on 18.06.2019 sõlmitud tasuta ja tähtjatu notariaalne teeservituut Vaheranna kinnistu igakordse omaniku kasuks.

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine²⁷

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest²⁸, majandus- ja taristuministri määrustest "Nõuded ehitusprojektile"²⁹ ja siseministri määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“³⁰ ning radooniohtutu elamu ehitamise üldnõuetest.

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

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Tabel 9: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

| Krundi nr | Hoonete liik | Hoone liigitus tuleohutuse järgi | Hoone tuleohutusklass | Suurim lubatud kõrgus | Suurim lubatud korruse-lisus ³¹ |
|-----------|--------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| 1 | Eluhooned | I kasutusviis | TP3 (tuldkartev) | Kuni 8,0 m | Kuni 2 |

Tule leviku takistamiseks teisele ehitisele peab hoonete ja tule levikut võimaldavate rajatiste omavaheline kuja üldjuhul olema vähemalt 8 meetrit, väiksema kuja puhul peab tule levikut piirama ehituslike abinõudega.

Lähtuvalt asjaolust, et krundile planeeritud hooned paiknevad ühe kinnistu piires, on samast tuleohutusklassist TP3 ning nende kogupindala jääb alla 400 m², on need võimalik tuleohutuslikult lugeda üheks hoonekompleksiks, mille puhul võib hoonete omavaheline kuja jääda vajadusel väiksemaks kui 8 meetrit. Naaberkinnistutel paiknevate eluhoonete tulelevik teistele ehitistele peab olema takistatud vähemalt 30 minutit.

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

27 Ehitise ehituslikud tingimused on eelkõige ehitise konstruktsiooni ja selle eripära käsitlevad nõuded, mis lähtuvad ehitisele esitatavatest nõuetest seoses mehhaanilise vastupidavuse ja stabiilsusega, tuleohutusega, hügieeni, tervise ja keskkonnaga, ehitise kasutamise ohutuse ja juurdepääsuga, kaitsega müra eest, energiasäästlikkuse ja -tõhususega ning loodusvarade säästva kasutamisega.

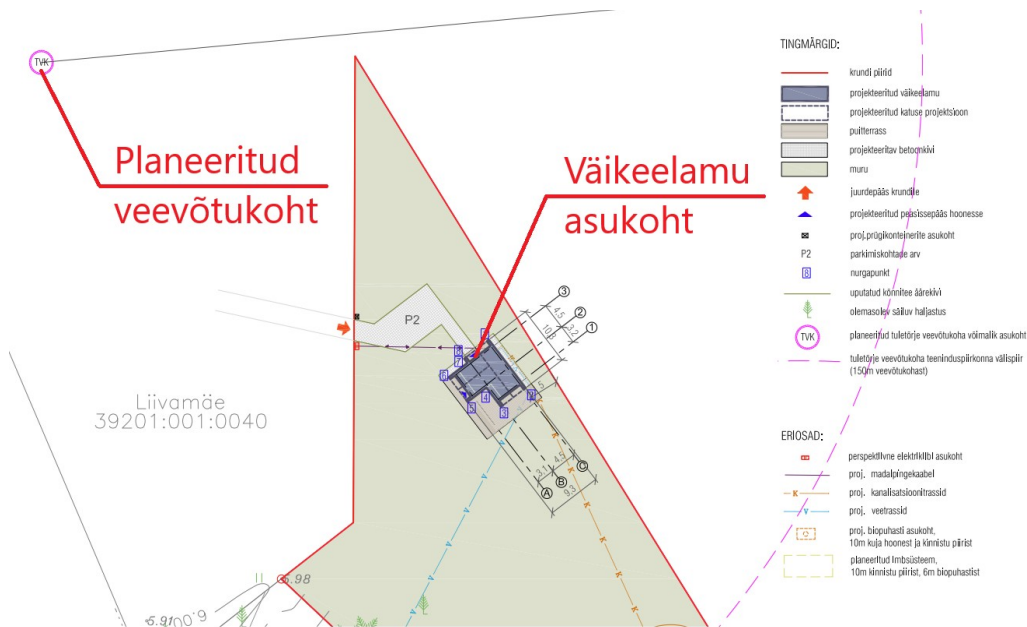
28 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

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

30 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

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

Planeeringualale püstitatud väikeelamu ehitusprojekti kohaselt on planeeringualaga piirnevale Liivamäe maaüksusele planeeritud tuletõrje veevõtukoht³² 36 m³ suuruse mahutiga. Liivamäe maaüksusele veevõtukohta rajamisel täidetakse ka planeeringuala veevõtukohta nõuded³³ - veevõtukoht on piisava mahuga ning see jääb planeeritud hoonestusest kuni ca 100 m raadiusesse.



Joonis 10: Väljavõtte Kiduspe küla Vaheranna maaüksuse väikeelamu ehitusprojekti asendiplaanist (0+ OÜ töö nr 072022)

Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik ette näha täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoonest viibijate teavitamiseks (näiteks: automaatne tulekahjusignalsatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne).

4.5.2 Energiakasutus

Iga hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest³⁴ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

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

32 Planeeritud veevõtukohta asukoha koordinaadid: X = 399807; Y = 6528981

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

34 Ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

4.5.3 Loodusvarade kasutus

Ehitiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, energia, ehitusmaterjalid jne), kuid planeeringualale määratud ehitusmahte arvestades ei põhjusta planeeritud ehitustegevus nende varude kättesaadavuse vähenemist olulisel määral.

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada. Lähimad kohalikud loodusvarad, mida saab ehitamisel kasutada, on ehituskruus (kaevandatakse ca 7 km kaugusel Suurepsi karjääris) ning liiv (kaevandatakse ca 9 km kaugusel Puski karjääris). Kohaliku puitmaterjali saab Lauka saeveskist (kaugus ca 23 km).

Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud ning füüsilised omadused säilitanud materjale. Ehitustööde käigus kooritavat pinnast ja kaevist võib ära kasutada planeeringuala piires.

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. 2004. aastal välja antud kaardi³⁵ järgi on Kõpu poolsaar määratud madala radooniriskiga alaks. 2020. aastal uuendatud kaardi³⁶ andmetel on Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m³. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele³⁷ ning standardile³⁸.

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine³⁹

Arhitektuursete tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale elukeskkond, mis on ühtaegu nii kaasaegne, hubane kui piirkonna looduslike objekte ja väärtusi, ehitus- ja arhitektuurivõtteid arvestav.

4.6.1 Materjalivalik

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste projekteerimisel eelistada väikesema keskkonnamõjuga, naturaalseid ja kohalikul toorainel baseeruvaid või kohapeal saadaolevaid materjale.

Ehitus- ja viimistlusmaterjalidena eelistada puitu, kivi, krohvi, tellist, betooni ja klaasi, katusekattematerjalidena eelistada kivi, sindlit või laastu.

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

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

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

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

38 EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“:

<https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

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

Hoonete fassaadi ja sokli viimistlusmaterjalivalikul tuleb vältida imiteerivate või tootmis- ja tööstushoonetel levinud materjalide kasutamist (näiteks: plastvooder, profiilplekk, sandwich-paneelid, plastraamiga aknad jne).

Hoonete katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral valida selline tehnoloogia, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud või mille kinnituskonstruktsioon on välimuselt ning konstruktiivselt tagasihoidlikum.

4.6.2 Hooned

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste osas tuleb hoone projekteerimisel arvesse võtta, et planeeringuala paikneb üldplaneeringu kohaselt väärtusliku külamiljööga piirkonnas. Projekteeritud lahendus peab säilitama miljööala omapära ning looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhet.

Arhitektuurilised määrangud:

- lähtuvalt küla hajusast ja küllalt vabavormilisest paiknemisest ei määrata hoonestuse kohustuslikku ehitusjoont;
- planeeritud hoone asukoht tuleb arhitektil sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks jalgsi ja sõidukiga juurdepääsuks vajaliku ruumiga ning vaadetega teelt, naaberkruntidelt ja mere poolt. Hoone asukoht peab arvestama hoone asukohas valitsevate looduslike tingimustega (nt ranniku lähedus, niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled jne) ning tagama sõidukiga juurdepääsuvõimaluse nii tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks;
- projekteerimisel arvestada piirkonna loodus- ja kultuurimiljööd, lubatud on modernsed lahendused;
- hoonestusele projekteerida kahepoolne viilkatus;
- hoone tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet;
- võimalusel hoida maa-ala lõunapoolne vaade merele avatuna.

4.6.3 Piirded, väikevormid

Esmajoones planeeringualale piirdeid ei planeerita. Kuid piirete rajamise vajaduse võib perspektiivselt tingida ka asjaolu, et kogu Kõpu poolsaarel (sh planeeringualal ja selle mõjualas) on aastate jooksul palju pahandust tekitanud metsaad, kes rüüstavad valimatult nii külatee ääres kui rannaga piirnevaid rohumaid.

Krundile piirde rajamise soovil arvestada, et piiret ei pea rajama vaid füüsilise ruumi piiramiseks, vaid selle üheks eesmärgiks on ka hoonete esile toomine ning aiakujunduse ja väikevormide rõhutamine.

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste osas tuleb piirete ja väikevormide projekteerimisel arvesse võtta:

- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud;
- krundi hoonestusala või selle osa võib soovi korral piirata kuni 1,5 m kõrguse läbipaistva piirdeaia või hekiga. Piirde materjalina eelistada hõredat puitu;
- piirde rajamisel mere äärde tuleb arvestada kallasraja ulatust ja vaba läbipääsu tagamise nõudeid.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs avalikult teelt kuni planeeringualale toimub üle Liivamäe maaüksuse. Tee kasutamiseks on sõlmitud realservituut.

Krundi omanike ja külastajate sõidukite parkimine lahendatakse täies ulatuses krundi territooriumil. Parkimiskohtade⁴⁰ hulga määramisel hajaasustuses ei ole kehtivaid normatiive – minimaalselt tuleb rajada kaks parkimiskohta.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringualal puudub tõenäosus kaitsealuste liikide ja kivististe esinemiseks.

Planeeringu põhilahendus arvestab, et planeeringut ellu viies ning ehitustööde lõppedes koondub peamine tegevus planeeringuala põhjaossa, looduslikust luitest sisemaa poole.

Mere poole jääval osal säilitatakse võimalikult suures mahus looduslik rohumaa, mida igal aastal hooldatakse, et ennetada ala kinnikasvamist. Hooldustöid on mõistlik ja võimalik teostada kergtehnikaga (nt hooldusniidukiga ATV vms), et mitte kahjustada maa-aluseid tehnovõrke.

Kohe peale ehitusperioodi lõppu tuleb hoonestuse ümbrus heakorrastada ja haljastada - rajada muruplatsid ja sillutatud alad, istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid puid ning põõsaid. Hoone lähiümbruse haljastamisel ja muru külvamisel arvestada, et piirkonna loodusväärtuste kohaselt sobib pigem harvemini niidetav ja kasvult kõrgem muru.

Planeeringuga määratud hoonestusala nähakse tervikliku õuealana. St kõik hoonestuse rajamise ja kasutamisega seotud tegevused peaksid jääma hoonestusala piiridesse (nt hoonete ümbruse hooviala niitmine ei tohiks ulatuda kaugemale).

Kui tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest kaitseks istutatakse krundi põhjaossa uusi puid, ei tohi need paikneda hoonele lähemal kui 3 m.

Hoonestuse paiknemiskõrgus tuleb valida selliselt, et oleks võimalik vihmaveed pinnase kalletega juhtida hoonest eemale. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires, keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Krundisiseste parkimiskohtade ja liikumisteede rajamisel arvestada, et krundi hoonestusalal oleks minimaalselt kõvakattega alasid - kõvakattega pindade rajamise vajadusel eelistada kruusa, suurema vuugiga kiviplaate, murukivi vms lahendusi, mis võimaldavad pinnaveel imbuda.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

⁴⁰ Arvestuslik sõiduauto parkimiskoha suurus 2,5 m X 5 m

- olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjaga. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu;
- erinevad jäätmeliigid (nt olmejäätmed, pakendijäätmed, ehitusjäätmed) tuleb krundil kohapeal sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina) või anda üle jäätmevedajale.

Olemasoleva kõrghaljastuse eesmärk on lisaks loodus- ja miljööväärtuse pakkumisele kaitsta õueala tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest. Lageraide teostamine metsamaal ei ole lubatud – kõrghaljastusega alal 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.

4.9. Kuja⁴¹, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et säilivad kõik enne detailplaneeringu koostamist määratud kitsendused: veekogu kallasrada, ranna ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd, puurkaevu hooldusala.

Lähtuvalt planeeritud ehitustegevusest arvestatakse uute kitsenduste vajaduse määramisega:

- naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja - 8 meetrit;
- pealt kinnise omapuhasti kuja - 5 meetrit;
- imbväljaku kuja hoonest – 10 meetrit;
- elektri maakaabelliini kaitsevöönd – 1 meetrit äärmisest kaablist;
- maa-aluse veetorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- maa-aluse vabavoolse kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd - 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole.

4.10. 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 kuriteohirmu⁴².

Planeeringuala paikneb hajaasustatud piirkonnas, mis ühest küljest suurendab privaatsust ja loob sellega kaasneva turvatunde. Teisalt võimaldab eraldatus ka varjatud tegevusi, mis võivad

41 Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad

42 Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”

turvatummet kõigutada eriti juhtudel, mil kõik planeeritud tegevused ei ole veel ellu viidud ning planeeritud hoonestus ei ole alalises kasutuses.

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

- selgelt on eristatud nii krundi ligipääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbrus 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 ukсед on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

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

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

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

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

- peamine müra ja vibratsioon tekivad ehitustööde perioodil ehitusmaterjalide transportimisel ja ehitusmehhanismide kasutamisel. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikkaid töid ei teostataks kella 21 ja 09 vahel ning nädalavahetustel;
- hoonete kasutusperioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine. Mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;
- juurdepääsuks kasutatav tee on väga väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürahäiringute leevendamiseks tuleb säilitada või rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Hoonesse jõudvat müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;

- planeeritud hoonestusala on piisavalt suure, et paigutada hooned selliselt, et need ei tekita teineteisele varje. Eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku koridoris. Detailplaneeringuga ei kavandata alale majandustegevust, mis võiks olla vastuolus rohelise võrgustiku põhimõtetega.

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

Detailplaneering ei märgi servituudi või kavandatava tee avalikult kasutatavaks määramist.

Planeeringuala ranna-alale on määratud 10 meetri laiune kallasrada. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine on omavalitsuse avalik-õiguslik kohustus, mille ta peab kindlustama planeeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on avalik juurdepääs kallasrajale tagatud läbi Kiduspe lautrikoha (kaugus planeeringualast ca 1,5 km) ning Suureranna lautrikoha (kaugus ca 2,4 km).

4.13. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, 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. Taolised ehitised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonetest tulenevas tuleohutuskujas ega ranna ehituskeeluvööndis.

Nimetatud ehitiste vajaduse, mahu ja asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur ning need lahendatakse planeeringut ellu viies. Kõik sellised ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitistega. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis.

4.14. Tegevused ranna piiranguvööndis

Planeeringuala paikneb täies ulatuses ranna piiranguvööndis, mille ulatus on 200 m arvates põhikaardile kantud veepiirist. Piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

Piiranguvööndis keelatud tegevused on loetletud Looduskaitseaduse § 37. Arvestades planeeringuala senist ja planeeritud maakasutust on kõige enam kohaldatav⁴³ piiranguvööndis

⁴³ Ranna piiranguvööndis on keelatud: reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, maavara kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine (v.a arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku

tegutsemisel piirang mootorsõidukiga sõitmise keeluks väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmise keeld (*välja arvatud kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks*).

4.15. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Planeerimisseaduse § 142 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Käesoleva detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine krundile püstitatud väikeelamu ja seda ümbritseva terrassi aluse ala ulatuses (*u 385 m²*).

Olemasolevat väikeelamut asuti 2022. aastal planeeringualale püstitama tuginedes Kõrgessaare valla üldplaneeringu põhikaardile ja teadmises, et planeeritud hoone asukoht ei paikne ranna ehituskeeluvööndis. Kui ehitisteaetise alusel omavalitsuse lubatud ehitustegevus oleks õiguspärane, oleks ka hoone ehitusprojekti koosseisus ette nähtud tehnovõrkude ja -rajatiste rajamine ranna ehituskeeluvööndisse Looduskaitseseaduse § 38 lõike punkti 9 alusel⁴⁴ olnud õiguspärane.

Kuna planeeringu ehitusõigusega määratud hoonetest üks on juba püstitatud, siis saa täies ulatuses keskenduda planeeritud ehitustegevusele kunagi tulevikus, vaid osaliselt tuleb lähtuda teostatud ehitustegevuse seadustamisest. Püstitatud hoone paikneb asukohas, mis on looduslikult kõrgemal ja kuivas asukohas, ehitustööde teostamiseks puudus vajadus puude raieks ning maapinna täiendavaks täitmiseks. Tänu piisavalt kaugusele rannast ning maa-ala absoluutkõrgusele (enam kui +5,00 meetrit merepinnast) puudub eeldatavalt oht üleujutusteks. Hoone paiknemine jälgib piirkonnale iseloomulikku kaugust merest ja paiknemist metsa servas.

Olemasoleva hoone püstitamisel on lähtutud maksimaalselt nii olemasolevast kui varasemalt planeeritud taristust – nt ei planeerita krundile uut puurkaevu vaid kasutatakse naaberkinnistule rajatud puurkaevu, piirkonna kruntidel on ühine juurdepääsutee ja planeeritud ühine tuletõrje veevõtukoht jne.

Kiduspe külas on nii aastaringseid püsielanikke kui ka hooajalisi suvilakrunte. Küla hoonestust on ajalooliselt rajatud rannajoonele üsna lähedale, sest piirkonna rannikuäärne maapind on sisemaa suunas kiire tõusuga. Uute elukohtade rajamine toetab piirkonna arengut ning loob suuremad eeldused ranna-alade teadlikuks ja regulaarseks hooldamiseks.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on arvestatud ranna kaitse eesmäärke:

- **Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine:**

veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks ning Keskkonnaameti nõusolekul kaitseväätenistuse seaduse § 69 lõigetes 3 ja 31 nimetatud sõjaväelise väljaõppe läbiviimiseks või riigikaitse eesmärgi tagamiseks)

⁴⁴ Looduskaitseseaduse § 38 lõige 4 punkt 9: ranna ja kalda ehituskeeluvöönd ei laiene olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele

Planeeringuala tegevus ei ulatu rannani ega seal paiknevate looduskooslusteni ning ehituskeeluvööndi vähendamine ei ohusta rannal asuvate looduskoosluste säilimist.

- **Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine:**

Aktiivne tegevus on kavandatud planeeringualale määratud hoonestusalasse ja selle lähipiirkonda, mis jääb rannast vähemalt 125 m kaugusele. Elamu ja selle abihoone kasutusest tulenev inimkoormus, sh tallamiskoormus ei kahjusta eeldatavalt planeeringuala ega selle mõjuala looduskeskkonda. Planeeritud tehnorajatised ei ulatu rannani ega ranna veekaitsevööndisse. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis otseselt ohustaksid piirkonna põhjavett. Ajutiselt võib hoonete ja rajatiste ehitusperioodil tõusta müra seoses ehitusmasinate kasutamisega.

Planeeringulahenduse elluviimine, millega lisandub piirkonda üks hoonestatud kinnistu, ei suurenda oluliselt piirkonna asustust ega inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju.

- **Ranna eripära arvestava asustuse suunamine:**

Planeeringuala paikneb hajaasustuses ning planeeringualal ega selle mõjualas ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont – erinevaid hooneid paikneb rannajoonest nii 90 m, 120 m, 150 kui ka suurema vahemaaga.

Kiduspe küla on ajalooliselt olnud rannaküla ning ranna äärde ehitamine on olnud ajalooliselt võimalik ka seetõttu, et antud piirkonna maapind on maismaa suunal suure tõusuga, mistõttu randa ehitatud hooneid ei ohusta üleujutusohu ka kõrge veetaseme korral.

- **Rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine:**

Planeeringuala lõunaosa rannaribal kehtib Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 kohane 10 meetri laiune kallasrada, mida on igaühel õigus kasutada. Sama seaduse kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Üldlevinud praktika kohaselt tagatakse avalik juurdepääs kallasrajale mõistlike vahemaade tagant nende maaüksuste kaudu, mis piirnevad lautrikohtadega. Lähtuvalt asjaolust, et kehtiva üldplaneeringuga on lähipiirkonnas määratud avaliku ligipääsu ja kasutusega Kiduspe ning Suureranna lautrikohad, siis ei määrata detailplaneeringuga kallasrajale avalikku juurdepääsu läbi planeeringuala.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel on lähtutud:

- **Taimestikust:**

Planeeringualal on looduslik haljastus, planeeringuala põhjaosas on kõrghaljastust. Planeeringualal ei ole inventeeritud kaitsealuste taimede elupaiku ning hoonestuse püstitamiseks puudub vajadus metsa raadamiseks või taimestiku osakaalu oluliseks vähendamiseks.

Ehitusperioodil kaevatakse hoonete alune pind osaliselt välja ning vajalikus ulatuses tasandatakse, täidetakse ja tihendatakse. Peale ehitustööde lõppu hoone lähiümbrus haljastatakse.

- **Reljeefist:**

Planeeringuala põhjaosas, kuhu hooned planeeritakse, on maa-ala keskmine absoluutkõrgus enam kui +5,00 meetrit merepinnast. Planeeringuala ei paikne piirkonnas, mis oleks määratud üleujutusohuga riskiga piirkonnaks.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist ei oma ranna kaitsele negatiivset mõju, sest planeeritava hoonestusala maapind on rannast kaugel, absoluutkõrguses rannast olulisel määral kõrgemal ning hoonestusala ja ranna vahele jääv maapind on suure tõusuga.

- **Kõlvikute ja kinnisasjade piiridest:**

Planeeringualal on suurima pindalaga loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikud. Uue hoonestuse püstitamisel väheneb hoonete aluse ja neid ümbritseva õuema ulatuses osaliselt vaid metsamaa kõlvik. Võimaliku ehitustegevusega on hõlmatud vähem kui 3% kogu planeeringuala pindalast.

Kuna planeeringuala ja piirnevate maaüksuste samad kõlvikud on suurte pindaladega, siis ei ole ühe maaüksuse ühe kõlviku pindala osaline muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

- **Olemasolevast teede- ja tehnovõrkudest:**

Planeeritava krundini on rajatud tee, mis teenindab kolme erinevat kinnistut. Planeeringualast ca 125 m kaugusel on mustkatttega riigitee, mille servas on sidevõrk ning veidi kaugemal kulgevad nii elektri maakaablid kui õhuliinid. Uued tehnovõrgud rajatakse olemasolevate tehnovõrkude lähedusse või asukohtadesse, kus need ei kujuta keskkonnale täiendavat olulist negatiivset mõju.

Krunti teenindava veevarustuse jaoks ei rajata uut puurkaevu, vaid veetakse maa-alune trass naaberkinnistult. Kanalisatsioonisüsteem, mis koosneb torustikust, puhastist ja imbväljakust, on rajatud ranna ehituskeeluvööndisse Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktis 8 toodud erandi alusel, mille kohaselt ei laiene ranna ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

- **Välja kujunenud asustusest:**

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal. Planeeringualast kilomeetri raadiuses paikneb pea kolmkümmend hoonestatud elamuala, lähimad olemasolevad hooned planeeringualale on vähem kui 50 m kaugusel. Üldplaneeringu kohaselt tuleb Koduspe küla ehitustegevusega jälgida looduslikku luitevalli ja rannamännikuid, et ehitus jääks maa poole neid looduslikke märke. Planeeritud hoonestusala järgib üldplaneeringuga määratud põhimõtet ega ole vastuolus piirkonna välja kujunenud asustusega.