

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: **HIUMAA VALLAVALITSUS**
Registrikood: 77000424
Keskväljak 5a, Kärkla linn,
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413
Huvitatud isik: **SANDER VEANES**

Töö nr. 23 - 39

Detailplaneeringu algatamise otsus:
15. juuni 2023. a. nr. 134
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 2024. a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 2024. a. nr.

SALINÕMME KÜLAS ASUVA MEREMÄE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Meremäe maaüksusele

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärkla, september 2024. a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Planeeringu koostamise alused	3
1.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeeringutele	3
1.3	Muhu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
1.4	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine	6
1.5	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs	9
1.6	Planeeringuettepanek	11
1.7	Tehnovõrkude lahendus	15
1.8	Keskkonnatingimused	18
1.9	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
1.10	Planeeringu elluviimise tegevuskava	22

2. JOONISED

2.1	Asukoha joonis	M 1 : 10 000	25
2.2	Tugijoonis	M 1 : 500	26
2.3	Põhijoonis	M 1 : 500	27
2.4	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis	M 1 : 10 000	28

3. KOOSKÖLASTUSED

3.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	30
3.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	31

1. SELETUSKIRI

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hiiumaa Vallavolikogu otsus 15. juuni 2023. a. nr. 134 „Meremäe detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“ ning Lisa 1 „Salinõmme külas asuva Meremäe maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad“ ja Lisa 2 „Eelhinnang Hiiumaa vallas Salinõmme külas asuva Meremäe maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“ Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on Meremäe maaüksuse omanik Sander Veanes.

1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Jäätmeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. mai 2004. a.).
5. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. august 2014. a., osaliselt 01. jaanuar 2015. a. ja 01. august 2017. a.).
6. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10. mai 2004. a.).
7. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
8. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. oktoober 2019. a.).
9. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
10. Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna üldplaneering (kehtestatud Pühalepa Vallavolikogu 29. detsember 2008. a. otsusega nr. 334).
11. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 15. juuni 2023. a. nr. 134 „Meremäe detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“
Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Meremäe detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde.
Lisa 1 „Salinõmme külas asuva Meremäe maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“
Lisa 2 „Eelhinnang Hiiumaa vallas Salinõmme külas asuva Meremäe maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
12. Keskkonnaameti kiri 08. september 2022. a. nr. 7-9/22/16288-2 „Vastus päringule Meremäe kinnistu kohta (Väinamere hoiuala, ranna ehituskeeluvöönd).“
13. Transpordiameti kiri 13. aprill 2023. a. nr. 7.2-2/23/6353-2 „Seisukohtade väljastamine Meremäe detailplaneeringu koostamiseks.“
14. Keskkonnaameti kiri 18. aprill 2023. a. nr. 6-5/23/5638-2 „Arvamus Meremäe maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.“
15. Rahandusministeeriumi kiri 28. aprill 2023. a. nr. 15-3/2132-2 „Arvamus Meremäe kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
16. Keskkonnaameti kiri 09. mai 2023. a. nr. 6-5/2 3/5638-4 „Seisukoht Meremäe kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.“
17. Hadwest OÜ poolt 24. aprill 2023. a. koostatud „Meremäe kü topo-geodeetiline uuring“ asendiplaani M 1 : 1000, töö nr. T-23-197.
18. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUTELE

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Hiiu maakonnaplaneering 2030+ ja Pühalepa valla Heltermaa - Sarve - Salinõmme piirkonna osaüldplaneering.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskkonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja looduskeskkonna väärtused).

Kaitstavad loodusobjektid vastavalt looduskaitse seadusele on kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Info kaitstavate loodusobjektide kohta on leitav keskkonnaregistri

andmebaasist. Planeeringute koostamisel tuleb kasutada ajakohastatud andmeid. Igal kaitsealal peab olema kaitse-eeskiri ja kaitsekorralduskava, hoiualal kaitsekorralduskava.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala „Salinõmme-Õunaku” II klassi väärtuslikule maastikule ja jääb valdavas osas rohevõrgustiku alale.

Allpool tuuakse ära väärtuslikele maastikele seatud üldised kasutustingimused, täpsemalt on need „Salinõmme-Õunaku” II klassi väärtusliku maastiku kohta eraldi ära toodud peatükis 1.6.

Üldised väärtuslike maastike arengu põhimõtted ja kasutustingimused, millega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada:

- Vajadusel täpsustada väärtuslike maastike piire ning kaitse- ja kasutustingimusi;
- Piiritleda miljööväärtuslikud alad;
- Koostada maastikuanalüüs. Omavalitsusel on õigus ehitiste kavandamisel väärtuslikele maastikele nõuda maastikuanalüüsi.
- Säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Säilitada põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid sh vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- Säilitada väärtuslikke looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- Sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- Sobitada uusi hooneid, rajatisi ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks;
- Vältida elamuehitust rannaniitudel, vanades luitemetsades jt. suure loodusliku väärtusega aladel, kuhu traditsiooniliselt pole veel elamuid rajatud;
- Korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks.

Konfliktid alad maakasutuse osas võivad olla alad, kus ehitustegevus konkureerib looduskaitsealade või maastikuliste väärtustega. Reeglina on tegemist atraktiivsete rannaäärsete aladega, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada eelpool loetletud kasutustingimusega ning soovitud tingimustega.

Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku koridoris. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega:

- 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.
- Vajadusel täpsustada üldplaneeringuga roheline võrgustiku alade piire ning võrgustiku toimimist tagavaid tingimusi. Arvestada roheline võrgustikuga teede ja liinirasside ehitusel jt. arendustegevuste, mis muudavad maa sihtotstarvet, kavandamisel.
- Metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus roheline võrgustikuna piiritletud aladel ei langeks alla 80%.
- Niitude säilimiseks jätkata nende traditsioonilist majandamist - niitmist, karjatamist, puu- ja põõsasarvide harvendamist. Vastunäidustatud on niitude ülesharimine, väetamine ja mürkkemikaalidega pritsimine, samuti metsaistutamine ja niiskusrežiimi muutmine.

Lisaks väärtuslikele aladele määratleti ka Hiiumaa ilusaimaid maanteelõike ning vaatekohtasid. Ilus teelõik tähendab, et teelt vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas. Sellised teelõigud jäävad reeglina väärtuslike maastike piiridesse või läbivad valdavalt vanema metsaga kaetud alasid. Nende väljaselgitamise eesmärk on leida sobivaid marsruute, mida turistidele ja puhkajatele soovitada. Ka on maanteed nõ. visiitkaart, mille põhjal kujuneb mulje Hiiumaast ja hiidlastest saart lühiajaliselt külastavatel inimestel. Seepärast tuleb senisest märksa rohkem pöörata tähelepanu teeäärsete maastike kujundamisele ja hooldamisele.

Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega, kuid on arvesse võetud, kuidas detailplaneeringus kavandatu elluviimine ümbritsevat keskkonda mõjutab ja millised on elluviimisega kaasnevad mõjud. Säilitades planeeringuala hoonestus- ja sadama alal osas olemasoleva olukorra, kavandades uue hoonestuse olemasoleva hoonestuse lähedale võimaldab tagada traditsioonilise avatud maastikupildi säilimise ja säilitada nii kooslused kui maastikulised väikevormid. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Pühalepa valla Heltermaa - Sarve - Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringuga on määratud perspektiivsed puhke ja elamuehitusalad ning võimalikud ranna ehituskeeluala vähendamised - suurendamised lähtuvalt olemasolevast rannajoonest, reljeefist, teede ja metsapiiride asukohast rannal ja teistest keskkonda mõjutavatest oludest.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut taodeldes selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusala osas.

Planeeringus on näidatud planeeritaval alal asuvad või taotletavad looduskaitse piiranguvööndid, sihtkaitsevööndid ja vääriselupaigad. Samuti Sarve ja Laidude maastikukaitsealad.

Elanikkonna tegevuseks planeeringualal on kalapüük ja põllupidamine, mis toimub põhiliselt palgatöö kõrvalt. Suuresti on märgatav suvekodude ja puhkemajade osakaalu kasv ja haritava põllu-, heina-, karjamaa kiire vähenemine.

Tihedamini asustatud külad on planeeritaval alal Suuremõisa ja Salinõmme küla. Planeeringuala rannale jäävad Heltermaa, Sarve ja Salinõmme sadamad ja lautrikohad.

Arendatakse edasi senist suundumust puhkemajanduse arendamiseks, väikeelamute ehitamiseks ja kõrge väärtustega poollooduslike koosluste taastamiseks. Kooskõlas vallavalitsuse ja maaomanikega on suuremad väikeelamute alad reserveeritud maantee äärde Heltermaa sadama juures, Suuremõisas, Soonlepa mõisa ümbruses ja Salinõmme poolsaarel. Täpsem määratlus ja ehitusõigused antakse loetletud alade detailplaneeringutega.

Puhkemajandust arendatakse põhiliselt Heltermaa sadama ümbruses, samuti Salinõmme sadama ümbruses.

Planeeringu joonisel on eraldi näidatud detailplaneeringu kohustusega alad. Planeerimisseaduse järgi toimub kruntide moodustamine detailplaneeringu kohustusega ja ranna piirangualadel ainult detailplaneeringute alusel. Nendel aladel ei saa ehitustegevus alata enne detailplaneeringu kehtestamist. Meremäe maaüksus asub detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-alal.

Sadamates ja lautrikohtadel võib rajada ainult merega või kalapüügiga seotud hooned ja rajatisi. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja Veeseaduse §8 lõikega 2. Lautrikohtades ei ole lubatud ehitada maapealseid ehitisi veepiirile lähemale kui 20 m.

Puhkepiirkondades võib rajada puhkemaju ja suvilaid, kuid rannale mitte lähemale kui näidatud ehituskeeluvöönd võimaldab.

Uute kruntide jaotus ja paigutus peab detailplaneerimisel vältima olemasolevate kinnistute ebakohast tükeldamist ja ühtlasi piirama liiga tihedat hoonestust.

Planeering ei keela üksikute hoonete rajamist praeguse asustuse ümbruses ja väljaspool perspektiivseid ehitusalasid.

Piiratud ja suunatud tegevus ei tee olemasolevale keskkonnale sellisel määral kahju, et peaks inimtegevuse ja detailplaneeringutega täpsustatud ehitamise külade rannaaladel lähemal kui 200 m veepiirist täielikult peatama.

Detailplaneeringu kohustusega aladel ja ka aladel, mis jäävad väljapoole detailplaneeringu kohustust tuleb jälgida järgmisi ehitusprintsippe ning kohustusi:

- Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt (st. mitte alla) detailplaneeringu kohustusega alal 0,5 ha, kohustuseta alal 1 ha (va Suuremõisa detailplaneeringu ala, kus määrab krundi suuruse detailplaneering);
- Merega piirnevatel kruntidel peab olema ehitusõiguse taotlemiseks rannal vähemalt 70 m krundi laiust.
- Lubatud eramaja kõrgus planeeritaval alal on kuni 8,5 m (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast);
- Elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50% säilitada;
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab eelistama naturaalseid materjale. Vältida imiteerivaid materjale;
- Olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Hajaasustuse alal ehitamisel tuleb lähtuda kõikidest kehtivatest seadustest ja neist tulenevatest piirangutest. Samuti tuleb lähtuda piirangutest, mis on sätestanud Eesti Vabariigis kehtivad normatiivdokumendid ja Pühalepa valla ehitusmäärus.

Valged piiranguteta alad üldplaneeringu joonistel näitavad alasid, kus maakasutuse sihtotstarbe suhtes planeering ettekirjutusi seni ei tee.

Planeeringualal ei soovitata kasutada ehitusaladena praegusi häid ja perspektiivseid põllumaid ning metsamaid. Ei soovitata ehitamist ka liigniisketel rannaaladel, niitudel ja teistel kõrge väärtusega looduskooslustel.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele Planeerimisseaduse § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitseesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketegevuste säilitamine.

Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Rannaga vahetult piirnevad metsatukad, mis pakuvad kaitset meretuulte eest, peavad säilima vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Rannaäärset kõrgemat haljastust võib osaliselt piirata raietega, mis kaitsemetsade osas ei tohiks ületada 20% metsa tagavarast. Rannal asuvad metsasalud on minimaalsed, kuid vajalikud kaitseks haljasvööndiks rajatavatele väikeelamutele. Nende säilitamine ja korrastamine täpsustatakse detailplaneeringutega.

Arvestades piirkonna omapära ja üldisi looduslikke väärtusi, on ehitustegevus tihedamini asustatud rannaaladel lubatud detailplaneeringute alusel ja ehitused, rajatised ning neid ümbritseva ala otstarve täpsustatakse detailplaneeringutega.

Nimetatud tingimustega on arvestatud ka käesolevas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

1.3 PÜHALEPA VALLA HELTERMAA-SARVE-SALINÕMME PIIRKONNA OSAÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on esitada ettepanek vähendada Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust planeeringust huvitatud isiku soovi alusel hoonestusala ja juurdepääsuteede ulatuses. Tegemist on kehtestatud Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu muutmise Looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.

1.4 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringust, kus Meremäe maaüksus asub detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-alal ning maakasutuse juhtotstarve on õuemaal ulatuses määratud pere- ja ridaelamu maa ja maaüksuse muus osas juhtotstarvet ei ole määratud.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada Meremäe maaüksuse õuemaale amortiseerunud hoonestuse asemele ühe üksiklamu ja kuni kahe abihoone ning sadama maa-alale sadamahoone rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhijoonisele muudatused sisse üldplaneeringusse.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Meremäe maaüksusel õuemaal ulatuses määratud pere- ja ridaelamu maa ning maaüksuse muus osas ei ole juhtotstarvet määratud, ala asub ranna ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis. Üldplaneeringus ei ole Meremäe maaüksusel ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek osaüldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Osaüldplaneeringu kohaselt on mererannal ehituskeeluvöönd üldjuhul 200 m mere rannajoonest (tavaveepiirist).

01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõike 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringuga on selles piirkonnas korduva üleujutusega ala piiriks määratud kuni 2002. a kehtinud põhikaardile kantud rannajoon. Arvestades, et kehtiv veepiir asub 2002. a põhikaardi veepiirist maismaa suunas, tuleb seal ehituskeeluvööndi laiuseks lugeda 200 m kehtivale Eesti põhikaardile märgitud veepiirist.

Meremäe maaüksuse detailplaneeringuala jääb valdavas osas Väinamere ranna ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõikes 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning sama seaduse § 38 lõikes 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohaselt kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga Meremäe maaüksustele määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete ning sadamahoone, uue kai, uue slipi, kaitsemuuli ja sadama-alale uue juurdepääsutee rajamiseks, lahendada juurdepääs krundile, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus, mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

Looduskaitseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Looduskaitseaduse § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Väinamerd ega selle kallast, kuna olemasolevale hoonestatud õuemaale planeeritud hoonestusala ja mere vahel säilib ca 55 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub tervikuna Väinamere hoiualal ning Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnualal ja Väinamere loodusosal. Hoiuala kaitsekord tuleneb Looduskaitseaduse §-dest 14, 32 ja 33. Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub peaaegu kogu ulatuses (välja arvatud ca 46 m² suurune ala maaüksuse põhjanurgas) Väinamere ranna 200 m laiuses ehituskeeluvööndis. Meremäe maaüksusel on Eesti looduse infosüsteemi andmetel tõenäosus kahe III kaitsekategooria taimeliigi, hall käpp (*Orchis militaris*) ja veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*), esinemiseks. Keskkonnaameti kirjas 09. mai 2023. a. nr. 6-5/23/5638-4 on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et on tutvunud täiendatud KSH eelhinnanguga ja lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ja sadamarajatiste ehitamine, tehnovõrgud jne.), kuid kuna ehitustegevus toimub olemasoleval hoonestatud õuemaal ja väikesadama alal, juurdepääsuks saab kasutada riigimaanteelt mahasõitudega olemasolevaid juurdepääsuteid, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.
Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav. Salinõmme külas on olemasolev hoonestus valdavalt rannajoonele märksa lähemal, kui seadusega sätestatud ehituskeeluvöönd seda lubaks. Tegemist on ajalooliselt kujunenud asustusega, seega on planeeringuga kavandatud asukohas püstitatav hoonestus ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoont.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine muudab juurdepääsu ja liikumise võimalusi kallasrajal, kuna läbi planeeringuala puudub juurdepääs kallasrajale. Planeeringualal on merega piirnev ala Meremäe maaüksusel ainult planeeritud sadama-ala. Juurdepääs riigimaanteelt kallasrajale tagatakse piki Meremäe maaüksuse loode ja edela piirsihti. Planeeringu eesmärgi täitumisel ei halvene juurdepääs rannale võrreldes praeguse seisuga, samuti ei piirata vaba liikumist rannal täiendavalt

Looduskaitseadus § 40 lg 1. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest ja lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Meremäe maaüksusel ei ole teada kaitstavate elupaigatüüpide esinemist. Poollooduslikud kooslused puiskarjamaad ja rannaniidud jäävad maaüksuselt välja ja puudub vastuolu elupaigatüüpidega.

Meremäe maaüksusel on Eesti looduse infosüsteemi andmetel tõenäosus kahe III kaitsekategooria taimeliigi, hall käpp (*Orchis militaris*) ja veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*), esinemiseks. Arvestades, et nimetatud kaitsealuste liikide esinemisala Salinõmme küla piirkonnas on oluliselt laiem kui Meremäe maaüksusel, ei piira nende liikide esinemine ehitustegevust sellel maaüksusel. Mõlema kaitsealuse taime kasvukohad on kantud Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kunagise Hiiumaa taimkattekaardi alusel, mis tähendab, et liigi isendeid võib kasvada kohtades, kus on säilinud või kuhu kujundatakse liigile sobivad kasvutingimused.

Hoonestusala piiritletud ala on ette nähtud kasutada õuemaana. Nii hoonestusala kui sadama maa-ala kaasneb tavapärasest tihedam niitmine ja hooldamine. Ülejäänud osa maaüksusest jäetakse looduslikku seisundisse. Planeeringulahendusega kavandatud hoonete ja sadamarajatiste rajamise ning hilisema kasutamisega kaasnev inimtegevuse mõju väljendub ennekõike ehitiste ümbruses. Seega toimub ranna kaitse-eesmärgiks olevate looduskoosluse muutumine üksnes väga piiratud alal.

Planeeritud maa-ala on kaetud metsa- ja rohumaaga, metsa alusmets on ülekasvanud kuivanud kadastikuga. Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on planeeritavate hoonestusala juures lubatud üksikute ülekasvanud kadakate raie hoonete ümbruses, mis selgub täpsemalt hoone projekteerimise ja ehitamise käigus.

Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses ulatuses. Kõrghaljastuse säilitamise nõue tuleneb ka ranna kaitse eesmärkidest (Looduskaitseaduse § 34, § 37 lõige 2), mis tähendab looduskoosluste säilitamist.

Uute hoonete ja juurdepääsutee aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärselt negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseeaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala maapinna kõrgus jääb vahemikku sisemaa poolt mere suunas +2,25 - +9,50 kuni -0,19, kus maaüksuse keskpaigas on mäe nõlv. Planeeritav maa-ala on mõõduka langusega edela suunas.

Meremäe maaüksuse hoonestusala on planeeritud 3,7 - 8,5 m kõrguse vahemikku. Planeeritud hoonestusala asukoht jääb keskmisel umbes 6 m kõrgusele merepinnast, seega eeldatavasti üleujutuse risk puudub.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest planeeritud hoonestusalal on hooned, teed ja tehnoõrgud juba varasemalt olemas ning uued hooned ja tehnoõrgud rajatakse samale maa-ale.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseeaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.

Planeeritaval maaüksusel on valdavateks kõlvikuteks määratud looduslik rohuma, metsama, õuema ja muu maa. Õuema hoonestuse püstitamise järgselt sinna uusi kõlvikuid ei teki, eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas - suureneb õuema kõlviku pind, väheneb metsama pind ja seda osas, kus varasemalt oli õuema kasutus. Hoonestusala on planeeritud olemasoleva õuema kõlvikule, mille Eesti põhikaardi järgne pindala on ca 3533 m². Hoonestusala laiendamine väljapool õuema maa-ala ehituskeeluvööndisse, suureneb hoonestusala ca 55% ehk 1938 m².

Kuivõrd planeeritav maa-ala on suur (2,73 ha) ja paikneb hajaasustusalal olemasoleva hoonestusega piirkonnas, siis ei avalda maaüksuse ja kõlvikute piiride vähene muutmine ranna-kaitse eesmärkide saavutamise võimalusele mingit mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnoõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseeaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnoõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletava alale on tagatud juurdepääs külgnevalt riigimaanteelt, millelt on varasemalt rajatud kaks olemasolevat juurdepääsuteed hoonestusalani. Riigimaanteelt planeeritud sadama-alale on kavandatud uue juurdepääsutee rajamine. Ehitustegevuseks vajalikud raskeveokid võivad rikkuda juurdepääsuteid ning seeläbi mõjutada negatiivselt teisi tee kasutajaid. Selle vältimiseks tuleb ehitustegevus kavandada kuivale ajale. Juhul kui teed saavad siiski rikutud, tuleb teede endine olukord arendaja poolt võimalikult kiiresti taastada.

Hoonete teenindamiseks vajalikud tehnoõrgud on võimalik välja ehitada hoonestusala läheduses, kus ehitustöödega võimaliku hävinenud haljastuse saab taastada.

Tehnoõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsutee rekonstrueerimisega (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja need tegevused ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asutusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseeaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asutusest.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu koostamise kohustusega hajaasustusalal, kuhu maakasutuse juhtotstarve on õuema ulatuses määratud pere- ja ridaelamu maa ja maaüksuse muus osas juhtotstarvet ei ole määratud.

Salinõmme küla on tänaseks suhteliselt tihedalt asustatud küla, lähimad mererannaga piirnevad hoonestatud maaüksused asuvad ca 250 m kaugusel loode suunal ja ca 20 m kaugusel kirde suunal. Suur osa Salinõmme küla hoonestatud maaüksustest on koondunud ajalooliselt mõlemale poole riigi- ja kohalike maanteede ja juurdepääsuteede äärde. Lähim mererannaga piirnev hoonestatud maaüksus on Salinõmme maaüksus (tunnus 63902:001:2271), mille hoonestus asub ca 210 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb looduslik kõrghaljastus ja rohuma. Sealne hoonestus jääb merest ca 138 m kaugusele. Piirkonna ajalooline hoonestus asub Maa-ameti kaardirakenduse ajalooliste kaartide „Katastrikaart 1935-1938“ andmete tuginedes Meremäe maaüksusest ca 0,16 km kirde pool, samuti Salinõmme maaüksusel. Sealne hoonestus jääb merest ca 138 m kaugusele. Samuti asub ajalooline hoonestus Meremäe maaüksusest ca 0,36 km loode pool, Mäehansu maaüksusel (tunnus 63902:001:0960). Sealne hoonestus jääb merest ca 120 m kaugusele. Detailplaneeringu kohaselt täpsustatakse planeeritud Meremäe maaüksusel ehituskeeluvööndi piiri vastavalt põhijoonisele, kus olemasolevale õuemaale planeeritud hoonestusala kaugus rannast on ca 55 m.

Planeeritud hoonestusala jääb suhteliselt sarnasele kaugusele merest, nagu piirkonna ajaloolised ja praegused eluhooned.

Planeeritud Meremäe maaüksuse hoonestusala on valdavalt hoonestatud ja juurdepääsutee alates riigimaanteelt välja ehitatud, mistõttu maaüksusele ligipääsu tagamisel ja kommunikatsioonide rajamisel kahjustatakse vähem olemasolevat looduskeskkonda.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asutusega.

1.5 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

1.5.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringualana mõistetakse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Salinõmme külas asuvad Meremäe (katastritunnus 63902:001:0570, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 2.73 ha, registriosaga nr. 45033) maaüksust.

Maapind Meremäe maaüksusel on küll tasane, kuid langeb mõõduka langusega mere suunas. Kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 9,5 m/abs maa-ala keskosas kuni -0,19 m/abs maa-ala lõunaosas, st. kõrguste vahe ca 122 m peale on ca 9,7 m.

Looduskaitseeaduse mõistes asub Meremäe maaüksus valdavas osas Väinamere ranna kaitsevööndites ning asub tervikuna Väinamere hoiualal. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnualale ja Väinamere loodusale.

Planeeringuala asub osaliselt Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+ kohases rohelise võrgustiku alal ning kogu ulatuses maakonnaplaneeringu kohases „Salinõmme-Õunaku” II klassi väärtuslikul maastikul.

Maa-ameti andmetel on Meremäe maaüksuse kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 0.18 ha, metsamaa 1.33 ha, õuema 0.34 ha ja muu maa 0.88 ha.

Planeeringuala asub pigem eemal külakeskmest, jäädest sellest sadamate tegevusalade poole. Salinõmme külakeskme hoonestus asub valdavalt riigimaantee ja mere vahelisel alal, mida sisemaa poole, seda hajusamaks hoonestuse paiknemine jääb. Hoonestatud maaüksuste suurused jäävad vahemikku 0,25 ha kuni 28 ha. Kujunduslikult on hooned on viilkatusega vanad taluhooned, mille abihooned on kooskõlas põhihoonega. Materjalikasutuselt on piirkonna hoonetel kasutatud katustel nii katusekivi, plekki kui eterniiti ning seintel puitvoodrit kui nõukogude aegse mõjutusena silikaatkivi ja tuhaplokki. Kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel ei ole alal ühtegi muinsuskaitsega seotud objekti ega ei jää ühtegi ka lähipiirkonda.



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, aprill 2024)

1.5.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala on kaetud metsa- ja rohumaaaga, metsa alusvanud kuivanud kadastikuga. Maaüksuse keskosas on olemasoleva hoonestusega õuema. Õuema on suures osas ümbritsetud metsamaaga, ainult lõunast on avatud vaade merele. Rohumaa osa oli maaüksuse eelmise omaniku poolt olnud pikemat aega hooldamata ning oli võsastumas. Maaüksuse uus omanik asus krundi õuemaad kui rohumaad ja alusmetsa heakorrastama, puhastades selle võsast ja kuivanud ülekasvanud kadastikust.

Planeeritav ala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asuvad maaüksusel elamu (EHR kood 115010801, ehitisealune pind 259.0 m², maht 700.0 m³), saun (EHR kood 115010802, ehitisealune pind 26.0 m², maht 55.0 m³), kelder (EHR kood 115010803, ehitisealune pind 26.0 m², maht 64.0 m³), garaaž-kuur (EHR kood 115010804, ehitisealune pind 96.0 m², maht 260.0 m³) ja sadama kai (EHR kood 291670118, pikkus 8.3 m, laius 3.4 m). Samuti on õuema põhja osas paigaldatud ca 15 m² suurune merekonteiner, mida kasutatakse laoruumina. Sadama alal on ca 10 m² suurune konteiner, mida kasutatakse sadama ja kalastus inventaari hoiukohana.

Maaüksus on olnud uue omaniku poolt pidevas kasutuses ja detailplaneeringu elluviimisel jätkub samalaadne maakasutus. Detailplaneeringuga kavandatud sadama maa-ala hõlmab olemasolevat sadamat ja piirneb ning moodustab kompleksi teiste Salinõmme sadamatega. Seega ei erine kavandatud tegevus oluliselt senisest maakasutusest ja ei avalda olulist mõju ala väärtusele.

Kuna planeeringuala jääb külakeskusest eemale, moodustab planeeritud hoonestusala sarnaselt naaberkruntidega hajusama paigutuse, millega on tagatud piirkonna maastikuline ja ruumiline omapära.

Ehitatavad hooned ja rajatised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Elamute projekteerimisel tuleb lähtuda piirkonna hoonestuslaadist.

1.5.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb lääne poolt Viigi maaüksusega (tunnus 63902:001:1740, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 13.43 ha), põhjaloodest poolt Väike-Meremaa maaüksusega (tunnus 63902:001:4040, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2.16 ha), kirde ja ida poolt 12122 Suuremõisa-Salinõmme tee maaüksusega (tunnus 63902:001:3990, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 8.47 ha), kagust Värava maaüksusega (tunnus 63902:001:0370, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 2607 m²), lõunast Sadama maaüksusega (tunnus 63902:001:0006, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 4128 m²) ning edela poolt Väinamere Salinõmme lahaga. Kirdest, teisel poolt riigimaanteed, asub Salinõmme maaüksus (tunnus 63902:001:2271, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 27.57 ha).

Viigi, Väike-Meremaa ja Salinõmme maaüksused on valdavalt kaetud metsaga ja rohumaaga, rannaniidud on kadastunud. Viigi, Väike-Meremaa, Salinõmme ja Sadama maaüksused on hoonestatud. Viigi ja Salinõmme maaüksustel on talukompleksid. Sadama maaüksusel on väikesadam, mis on aktiivses kasutuses rannakalurite poolt.

Värava maaüksusele on rajatud sõidukite manööverdamise, parkimisala ja prügikäitlusmaja.

1.5.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Meremäe maaüksus külgneb kirde ja ida poolt 12122 Suuremõisa-Salinõmme tee riigimaanteega, millelt on olemasolevad ristumiskohad riigitee km 4,786 ja 4,982.

Täiendavaid teede juurdepääsuservituudi seadmise vajadust või maa-ala avalikku kasutusse määramise vajadust ei ole.

Lähim ühistranspordi bussipeatus asub ca 1 km kaugusel riigimaanteel sisemaa suunas.

1.5.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala riigimaantee poolses servas kulgeb 0,4 kV maakaabelliin. Maaüksusel on olemasolev puurkaev ja reovee kogumismahuti. Sideehitisi planeeringualal ei ole.

1.5.6 Kehtivad piirangud

1.5.6.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Salinõmme-Õunaku (II klass) väärtuslik maastik;
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne roheline võrgustiku koridor;
- Väinamere hoiuala (Hiiu), kood: KLO2000340;
- Natura 2000 Väinamere linnuala, kood: RAH0000133;
- Natura 2000 Väinamere loodusala, kood: RAH0000605;
- III kaitsekategooria kaitsealused taimed: veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*), kood: KLO9310618;
- III kaitsekategooria kaitsealused taimed: hall käpp (*Orchis militaris*), kood: KLO9304358;
- Kallasrada, laius on laevatatavatel veekogudel 10 m lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist;
- Ranna veekaitsevöönd, ulatus 1 m kõrguse samakõrgusjoonest on 20 m;
- Ranna piiranguvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest;
- Ranna ehituskeeluvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest;
- 0,4 kV elektri maakaabelliin, kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge;
- Riigimaantee kaitsevöönd, laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m.

1.5.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Planeeringuala paikneb roheline võrgustiku alal, kus tuleb arvestada roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega.

5. Enne krundi müüki seada krunti läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
6. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
7. Krunte läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

1.5.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeringuala külgneb kagu poolt „Kaitseala sadama ja Värava maaüksuste detailplaneeringuga“ (kehtestatud 21. detsember 2004. a.), mille eesmärk oli ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, sh. Värava maaüksusele linnuvaatlustorni, prügimaja, käimla ja parkla kavandamine. Tänapäevaks on prügimaja-käimla ja parkla rajatud.

Lõuna poolt külgneb planeeringuala „Sadama kinnistu detailplaneeringuga“ (kehtestatud 26. jaanuar 2016. a.), Planeeringu eesmärgiks oli määrata krundile ehitusõigus ja hoonestusala koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega, sh. sadamahoone rekonstrueerimine ja mörrakuuri rajamine. Tänapäevaks on sadamahoone ja sadamarajatised rekonstrueeritud ning mörrakuurid rajatud.

Planeeringuala külgneb loode poolt „Kordoni ja Uue-Kordoni maaüksuste detailplaneeringuga (kehtestatud 30. mai 2001. a.), mille eesmärk oli maaüksuse elamumaa kruntideks jagamine, ehitusõiguste ja hoonestusalade määramine.

Detailplaneering on 16. detsember 2003. a. tunnistatud osaliselt kehtetuks kruntide 7 ja 8 osas, kuhu on Väike-Viigi maaüksusele koostatud eraldi detailplaneering. Tänapäevaks on nimetatud planeeringut realiseeritud maakorralduslike toimingute osas. Väike-Viigi maaüksusele on rajatud juurdepääsutee, hoonestus ja tehnovõrgud ning koostatud ka täiendav detailplaneering.

1.5.8 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärk on vähendada Meremäe maaüksusel ranna ehituskeeluvööndi ulatust ja määrata ehitusõigus elamu, abihoonete ja sadamahoone püstitamiseks ning uue kai, slipi ja muuli rajamine, määrata hoonestusalad ja ehitustingimused, lahendada liikluse ja parkimiskorraldus, määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad.

1.6 PLANEERINGUETTEPANEK

Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooned arvestav arhitektuurikäsitlus.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle. Hoone välisviimistluseks on eelistatud puit (palk ja värvitud laud), osaliselt kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Hoonete kompleks, üks üksikelamu ja kaks abihoonet ning üks sadamahoone on lubatud kavandada maksimaalselt 1000 m² ehitisealuse pinnaga vastavalt Põhijoonisele. Planeeritud hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,5 m.

Olemasolevad hooned on varasemast ajast rajatud ja rekonstrueeritud, kasutades selleks nõ. kättejuhtuvaid ehitusmaterjale. Samuti on mere lähedus mõjutanud hoonete seis, millest tulenevalt on hooned amortiseerunud.

Detailplaneering näeb ette olemasolevate elamu (EHR kood 115010801), sauna (EHR kood 115010802) ja keldri (EHR kood 115010803) likvideerimise lammutamise teel, kuna need hooned on amortiseerunud ning nende taastamine ei ole majanduslikult otstarbekas. Esialgu on kavas säilitada garaaž-kuur (EHR kood 115010804), aga selle rekonstrueerimise või lammutamise staatus otsustatakse hilisemas projekteerimise staadiumis.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitisteatise kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele, mille ehitisealune pind on suurem kui 20 m². Lubatud on alla 20 m² väikehoonete püstitamine ainult eluhoonete teenindamiseks. Alla 20 m² väikehooneid võib püstitada ainult planeeritud hoonestusalale, aga nende püstitamise asukoha valikult peab kinni pidama kaitsevöönditest ja tuleohutus kujadest.

Käesoleva detailplaneeringuga on krundi lõuna osale planeeritud sadama maa-ala olemasoleva kai, slipi, kaitsemuuli ja sissesõidu faarvaatri rekonstrueerimiseks ja sadamahoone rajamiseks. Rekonstrueeritav betoonkai ja selle laiendus ja kaitsemuul on näidatud Põhijoonisel. Kaitsemuuli täpne suurus ja mõõtmed ning sadama kaikohtade arv täpsustatakse sadama ehitusprojektis. Planeeritud kai ja selle laienduse äärde on planeeritud ujuvkaide äärde rajada kaikohad ca 2-3 väikelaevale pikkusega kuni 8 m.

Veepeegli pinnalt on sissesõidu faarvaatri setetest puhastatav maa-ala ca 500 m² ning sadamabasseini süvendatavat maa-ala ca 132 m².

Krundi piiri merepoolse piiri täpne kulgemine ja krundi pindala täpsustatakse peale sadamarajatiste väljaehitamist ning täiendavate katastrimõõdistamise toiminguid.

Kuna detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva õueala laiendamist ja olemasoleva väikesadama teenindamiseks sadamahoone ja sadamarajatiste rajamist ning arvestatakse looduslike ja looduskaitsetingimustega, ei mõjuta planeeritav tegevus oluliselt väljakujunenud keskkonda.

1.6.1 Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse maaüksusel üks krunt.

1.6.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (ha)	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Meremäe	2.73	Üksikelamu maa, EP 20%, Looduslik maa, HL 70%, Sadama maa, LS 10%.	Maatulundusmaa 90%, Tootmismaa 10%.

1.6.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1. Planeeringuala suurus | - 2.73 ha |
| 2. Ehitisealune pind | - 1000 m ² |
| 3. Planeeritud maaüksusi | - 1 |
| 4. Planeeritud krunte | - 1 |

1.6.2 Krundi ehitusõigus

1.6.2.1 Planeeritud Meremäe krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (1 üksikelamu, 2 abihoonet ja 1 sadamahoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 900 m ² üksikelamul ja abihoonetel - 100 m ² sadamahooneel
suurim maa-alune ehitisealune pind	- 900 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 2730 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 1000 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (maapinnast)	- 8,5 m üksikelamul - 8,5 m abihoonel - 6,0 m sadamahooneel
Ehitiste lubatud suurim sügavus (maapinnast)	- 2,5 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1 üksikelamul ja abihoonetel - 2 / 0 sadamahooneel
Katused:	kalded
	- 20° - 45° üksikelamul (kõrvalpinnal: galerii, varikatused on lubatud madalamad katusekalded) 20° - 45° abihoonel(kõrvalpinnal: galerii, varikatused on lubatud madalamad katusekalded) 0° - 45° sadamahooneel
	materjalid
	- katusekivi, puitkatuse (sh. sindel), värvitud eterniit, roog, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), rullmaterjal Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattmaterjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksikelamul - viilkatus (sh. kelp- ja poolkelpkatus) abihoonel- viilkatus (sh. kelp- ja poolkelpkatus) sadamahooneel- viilkatus (sh. kelp- ja poolkelpkatus), lamekatuse, pultkatuse
Välisseinad	- puit, kivi, osaliselt klaas
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv
Kaide lubatud suurim ehitisealune pind	- 130 m ²
sh. olemasoleva kai ehitisealune pind	- 24 m ²

Planeeritud betoonkaid	- 40 jm.
Planeeritud kivimuuli lubatud ehitisealune pind	- 330 m ²
Planeeritud kivimuulil pikkus	- 110 jm.
Planeeritud slipp	- 60 m ²

Märkus: Erinevus sadamahoone, garaaži, kuuri, kasvuhoone katusekaldes ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda.

1.6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Käesoleval planeeringualal on üks maatulundusmaa ja tootmismaa krunt, kus krundile on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu, kahe abihoone ja ühe sadamahoone rajamiseks.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala, käesolevas detailplaneeringus ainult väljaspool ehituskeeluvööndit, võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned. Erandiks on planeeritud hoonestusala ümber rajatav piirdeaed.

Planeeritud hoonestusala määramisel on lähtutud tegelikust olukorrast, kasutades ära olemasolevat õuemaad ja seda ümbritsevat võsast puhastatud alusmetsa kui rohumaad. Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Krundile rajatakse hooned vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Lähtuvalt krundi suurustest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema kruntidel näidatud hoonestusaladel. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse arhitektuurse ehitusprojektidega.

Üksikelamu, abihoonete ja sadamahoone katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega. Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Uusehitised ei tohi domineerida olemasolevate väärtuste üle, vaid kandma edasi piirkonnale omaseid ja väärtuslikke traditsioone kaasaegses võtmes. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

1.6.4 Piirded

Säilitamiseks hajusale asustustrüstile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib roheline võrgustiku koridori alal aiaga piirata üksnes õuemaad, kuid mitte üle 0,4 ha. Kavandatud krundi hoonestusala võib vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaadadena või haljaspiretena. Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast. Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali. Suurim lubatud kõrgus kiviaial kuni 1,2 m. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, näiteks ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetses asukohas olnud kõrgem kui 1,2 m. Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus on kuni 1,6 m. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu ei tohi rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, näiteks müratõkkteks või ohutuse tagamiseks.

Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

1.6.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 12122 Suuremõisa-Salinõmme km 4,76-5,004. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 89 autot.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis. Riigimaantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõikele 2 ja § 72 lõikele 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõikele 3. Hajaasustusest tingituna pole ehitusjoont riigitee suhtes välja kujunenud, selle tõttu on ka hoonestusalad planeeritud riigitee kaitsevööndist väljapoole.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigitee km 4,786 ja 4,982. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole planeeritud. Planeeringulahendus näeb ette riigitee km 4,982 asuva ristumiskoha remont (geomeetria parandamine), samuti tuleb Transpordiameti soovitusel ette näha ka riigitee km 4,786 asuva ristumiskoha remont.

Parkimine on lahendatud planeeringualal krundi siseselt, riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole ette nähtud. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud normi alusel. Täpsem

parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Vastavalt kliimaministri 17. novembri 2023. a. määrusele nr. 71 „Tee projekteerimise normid“ kohaselt on olemasoleva Meremäe maaüksuse mahasõitude nähtavuse tagamiseks vaja puhastada nähtavuskolmnurgad 3 m x 80 m - 120 m (3 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja 80 m kuni 120 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) tee ääres. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm. rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lõige 2). Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad planeeritud tehnoõrgud ning muu asjakohane taristu. Riigimaantee-alune maa on riigitee-rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võib Transpordiamet asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnoõrkude paigutamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga uusi tehnoõrke koos nende kaitsevööndi ulatusega ei ole riigitee alusele maaüksusele planeeritud. Kui peaks tulevikus tekkima vajadus rajada riigiteega ristuv uus elektrivõrgu maakaabelliin või sidevõrgu kanalisatsiooni osa (näiteks ELA_SA sidekanalisatsioon), siis tuleb see projekteerida ja paigaldada kinnisel meetodil, nõ. hülssorustiku horisontaalse suundpuurimise teel.

Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (Veeseadus § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh. kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvoluud). Transpordiamet ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt Jäätmeseaduse § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine Transpordiametile.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Vastavalt Ehitusseadustiku § 72 lõike 1 punktile 5 ja § 70 lõike 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole sajuvett planeeritud juhtida riigitee alusele maaüksusele ega riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehitusseadustik § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist).

Transpordiamet ei võta Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab planeeringust huvitatud isik arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ alusel kehtestatud keskkonnaministri 03. oktoobri 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena kavandama meetmed häiringute leevendamiseks, sh. keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigimaanteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lõige 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Planeeritud krundi liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (krundi ja sadama teenindamiseks vajalik tehnika).

Krundisistest teede katendid valitakse vastavalt planeeringust huvitatud isiku soovile või projektlahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga. Juurdepääsuteed rajada kandevoimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

Kuna Meremäe maaüksuse rekonstrueeritav sadam kasutab Sadama maaüksuse sadamaga sama sadama-akvatooriumi, siis püsivõime meresõiduohutuse tagamiseks Meremäe maaüksusele paigaldamiseks ette pole nähtud.

1.6.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoone ehitamisega ja tehnoõrkude trasside rajamisega hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnoõrkude trasside rajamisega hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Keelatud on looduslikku rohumaad asendada muruga, va õuealal, kus on niitmine lubatud. Haljastuse uuendamisel tuleb kasutada traditsioonilisi liike.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

1.6.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoonete ümbruses ning rekonstrueeritava juurdepääsutee ja parkimisala ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja dreniivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.6.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda siseministri 30. märtsi 2017. a. määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01. märtsil 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,5 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelamutel I kasutusviis ja sadamahoonel V kasutusviis. TP3 klassi ehitise maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 9 m ja lubatud korruste arv on kuni 2. Kui I kasutusviisiga hoone projekteeritakse kolmekordseks (lubatud 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus), siis tuleb hoone projekteerida tulepüsivuse seisukohalt klassi TP2.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästkeskuse poolt.

1.6.9 Juurdepääsuservituutide vajaduse määramine

Planeeringuala külgneb 12122 Suuremõisa-Salinõmme tee riigimaanteega, millelt on varasemalt rajatud olemasolevatelt mahasõitudelt juurdepääsuteed krundile. Planeeritud krundile ei ole juurdepääsuservituudi vajadust määratud.

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus

Planeeritud hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud olemasoleva puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala. Krundi veetarbimise kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 835:2014 "Hoone veevõrk" esitatud normi alusel. Arvestuslik eluhoone ööpäevane veetarbimine on kuni 1,2 m³/ööpäevas.

„Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m³ ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse“ § 154 kohane hooldusala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi.

Puurkaev ei ole kantud EELIS-esse (Eesti looduse infosüsteemi). See tõttu tuleb puurkaevu rekonstrueerimiseks tellida projekt hüdrogeoloogiliste tööde tegemiseks litsentsi omavalt isikult ja lasta kaev üle vaadata. Projekt tuleb esitada Keskkonnaametile kooskõlastamiseks ning seejärel saab puurkaevu EELIS-esse kanda.

Krundi veetorustiku rekonstrueerimisel on selle soovituslik paigaldussügavus vähemalt 1,2 m maapinnast.

Veevarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

1.7.2 Tuletõrjearustus

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada 12122 Suuremõisa-Salinõmme tee riigiteelt olemasolevatelt mahasõitudelt juurdepääsuteid. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m² kohta.

Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone (garaaž, kuur, saun, väliköök) veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta. Lähim nõuetele vastav looduslik veevõtukoht asub Salinõmme sadam maaüksusel (tunnus 63902:001:4172) ca 0,23 km kaugusel lõuna pool, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. I kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada riigimaanteelt 12122 Suuremõisa-Salinõmme tee mahasõidult Väina ja Salinõmme sadam maaüksuste juurdepääsuteid. Veevõtukoha kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Tuletõrje veevõtukoha asukoht ja selle teeninduspiirkond on määratud Asukoha joonisel ja Põhijoonisel.

1.7.3 Reoveekanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad planeeringuala hoonestusalad nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, kus reostusohhtlikkuse tase on kõrge ja kasutada tuleb täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks. Keskkonnaministri 08. novembri 2019. a. määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8 lõike 1 punkt 3 ja 4 sätestavad, et kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi Veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistes kogustes, arvestades Veeseaduse § 124 lõigetes 3, 4 ja 6 sätestatud erisusi:

- 3) kuni 5 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovesi;
- 4) kuni 10 m³ ööpäevas kaitsemata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Meremäe maaüksusel on olemasolev kogumismahuti, mis on ette nähtud likvideerimiseks. Planeeritud hoonete kanaliseerimine on lahendatud reo- ja heitvete juhtimisega planeeritud bioloogilise omapuhastisse, mis tagab nõuetekohase reovee puhastuse. Puhastatud reovesi ehk heitvesi juhitakse pinnasesse läbi imbsüsteemi, mis toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Projekteerimisel võib vajadusel ette näha peale omapuhastit pumpla rajamise, mis võimaldab impeenra pinda tõsta. Bioloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Alternatiivse lahendusena on lubatud krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendada reo- ja heitvete kogumisega lekkekindlasse kogumismahutisse, kus krundi omanik peab korraldama selle veo kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratud puhastamisõlme.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuari 2019. a. seadusest „Veeseadus“,
- keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parkimisalad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale.

1.7.5 Elektrivarustus

Põhijoonisel on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad tehnovõrgud: 0,4 kV maakaabelliin, jaotus- ja liitumiskilbid ning 0,4 kV õhuliin.

Planeeringuala madalpinge liitumiseks on Elektrilevi OÜ paigaldanud maaüksuse juurdepääsu juurde liitumiskilbi. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuse peajaotuskilpi on planeeritud olemasoleva 0,4 kV maakaabelliiniga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnorajatistele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana.

Elektrikaablite planeerimine piki sõidutee katendit ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside tehnovõrguservituudi vajadusega alad.

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

1.7.6 Tänavavalgustus

Käesoleva detailplaneeringuga tänavavalgustust planeeritud ei ole. Krundi sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis, kus krundi juurdepääsuteede, sõidukite parkimisalade, hoonestusalade ja hoonete valgustus tuleb lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal teel liiklejaid ega naaberkiinnistute ning selle ümbruses elavaid elanike.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on soovituslik kasutada teede ja platside servas madalaid valgustimaste ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema liiklurvalisuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial, mille peamiseks eesmärgiks on energiasääst.

1.7.7 Sidevarustus

Planeeringualal ja sellel lähialal puuduvad sidevõrgu liinirajatised. Planeeringuga sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei nähta. Planeerimislahendus näeb ette kaasaegsemate sideteenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid. Kui tulevikus avaneb võimalus, on alternatiivse lahendusena lubatud sidevõrgu kaabelliiniga liituda, milleks tuleb projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks. Tööprojekt tuleb kooskõlastada sidevõrgu liinirajatiste valdajaga või piirkonnas opereeriva side ettevõtjaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunkti lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.7.8 Soojavarustus

Planeeritud kruntide hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike.

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning

puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puurangu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

1.7.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatarbimise kohta. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr. 63 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ 10. juulil 2020. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

1.7.10 Tehnovõrkude koridorid

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Joogivee võtmiseks puurkaevu, mille kaudu võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas, hooldusala ulatus on 10 m. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Bioloogilise omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m, septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusala ning lähemal kui 50 m hooldusala välispiirist.

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 m.

10 kV maakaabelliini ja 0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade/jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatena raadiomasti korral 1 meetri vaheliste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

1.7.11 Tehnovõrguservituutide vajaduse määramine

Planeeringuga näha ette 0,4 kV maabelliini ja elektri jaotuskilbi servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

1.8 KESKKONNATINGIMUSED

Meremäe maaüksus asub tervikuna Väinamere hoiualal. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnualana ja Väinamere loodusala. Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega.

Väinamere hoiuala kaitse eesmärgiks on nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas puuduvate rändlinnuliikide, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ja loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas nimetatud liikide elupaikade kaitse.

Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvu kohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

Meremäe maaüksusel ei ole teada kaitstavate elupaigatüüpide esinemist. Poollooduslikud kooslused puiskarjamaad ja rannaniidud jäävad maaüksuselt välja ja puudub vastuolu elupaigatüüpidega.

Hoiualal ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti) nõusolekuta muuhulgas muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet, kehtestada detailplaneeringut, lubada ehitada ehitusteatise kohustusega või ehitusloa kohustuslikku ehitist, sealhulgas lubada püstitada või laiendada lautrit või paadisilda, anda projekteerimistingimusi ja anda ehitusluba.

Samuti peab hoiuala piires asuva kinnisasja valdaja esitama hoiuala valitsejale teatise kui kavandatakse muuhulgas tee rajamist, loodusliku kivimi või pinnase teisaldamist, veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmist, loodusliku ja poolloodusliku rohumaa kultiveerimist või maaparandussüsteemi rajamist ja rekonstrueerimist.

EELIS'e andmetel ei esine Meremäe maaüksusel linnuliike, kelle kaitse on Väinamere linnuala kaitse-eesmärgiks. EELIS'e andmetel asub planeeringuala kõrval viigerhülge elupaik. Viigerhüljes (Pusa hispida, varasem nimi Phoca hispida) on Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud liik. Keskkonnaministeeriumi 2005 välja antud „Rahvusvahelise tähtsusega

looma- ja taimeliigid Eestis“ andmetel meeldivad viigerhülgele rannikulähedased kivised madalikud, väinad ja lahesopid. Eestis elavad nad peamiselt Väinameres ja Kihnu ümbruse madalikel, suvel teevad pikemaid toitumisretki ka sügavamasse merre. Viigrid poegivad kevadtalvel rüsiäävallidesse ja lumehangedesse uuristatud koobastes, pojad on head ujujad ja sukelduvad juba esimestel elupäevadel mitmekümne meetri sügavusse. Suurimaks ohuks on merre kogunenud keskkonnamürgid, mis pärsivad hüljeste sigimisedukust ja nõrgestavad vastupanuvõimet haigustele. Eesti vetes mõjuvad ebasoodsalt ka soojad talved, kui poegimiseks sobivat jääd jääb väheseks. Viimases kaitsekorralduskavas "Väinamere hoiuala mereosa kaitsekorralduskava aastateks 2009-2018" on kirjeldatud ajakohasemad hinnangud viigerhülgeid mõjutavatest teguritest. Kaitsekorralduskava sätestab, et suurimaks ohuks viigerhülgele on siiski häirimine, hüljeste kaaspüük, kuid loodusliku tegurina soojad talved, s.h jääkatte puudumine poegimisperioodil. Detailplaneeringualast linnulennult ca 500 m kaugusele jääb Hiiumaa laidude maastikukaitseala, mis on kaitsekorralduskava järgi määratud kõige tähtsamaks viigerhüljeste puhkealaks. Kavandatud tegevused, mis jäävad viigerhülge elupaiga kõrvale, on olemasoleva maasääre kujundamine muuliks selle kallaste korrastamise ja kindlustamisega ning uue kai rajamine, mis oluliselt ei erine olemasolevast seni kasutuses olnud kaist. Nimetatud tegevused ei erine oluliselt planeeringuala ja selle lähipiirkonnas paikneva sadama-ala senisest kasutusest ja ei too eeldatavalt kaasa viigerhülge suurimaks ohuks olevate tegurite (viigerhülge häirimine, merre kogunenud keskkonnamürgid ja ebasoodsad soojad talved) võimendumist. Seega võib järeldada, et planeeringuga kavandatud tegevus ei avalda negatiivset mõju viigerhüljestele.

Arvestades planeeringuga kavandatud ehitustegevuse mahtu ja olemust ning asjaolu, et alal on ka seni asunud hoonestus ja väikesadam, siis on kaasnevad mõjud pigem tagasihoidliku iseloomuga ehk siis olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu elluviimisel kaitse-eesmärgiks olevatele liikidele ning mere- ja maismaa elupaikadele oodata ei ole.

Meremäe maaüksusel on Eesti looduse infosüsteemi andmetel tõenäosus kahe III kaitsekategooria taimeliigi, hall käpp (*Orchis militaris*) ja veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*), esinemiseks. III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Arvestades, et nimetatud kaitsealuste liikide esinemisala Salinõmme küla piirkonnas on oluliselt laiem kui Meremäe maaüksus, ei piira nende liikide esinemine ehitustegevust sellel maaüksusel. Mõlema kaitsealuse taime kasvukohad on kantud Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kunagise Hiiumaa taimkattekaardi alusel, mis tähendab, et liigi isendeid võib kasvada kohtades, kus on säilinud või kuhu kujundatakse liigile sobivad kasvutingimused.

Veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) eelistab kasvukohtadena rannaniite, kadastikke ja kuivi aruniite. Eesti Punase Raamatu andmeil on populatsiooni seisundit hinnatud ohulähedaseks. Halli käpa (*Orchis militaris*) isendit on piiritletud elupaigas EELIS'e andmetel ka vaadeldud. Hall käpp kasvab puisniitudel, niitudel, hõredates metsades, loopealsetel, kuid ka tee ja kraavipervedel. Eesti Punase Raamatu andmeil on seisund ohuväline.

Meremäe maaüksus jääb peaaegu kogu ulatuses (välja arvatud ca 46 m² suurune ala maaüksuse põhjanurgas) Väinamere ranna ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on antud piirkonnas 200 m rannajoonest.

Meresaartel on ranna ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit ning korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja seaduses sätestatud vööndi laiusest. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringuga on selles piirkonnas korduva üleujutusega ala piiriks määratud kuni 2002. a kehtinud põhikaardile kantud rannajoon. Arvestades, et kehtiv veepiir asub 2002. a põhikaardi veepiirist maismaa suunas, tuleb seal ehituskeeluvööndi laiuseks lugeda 200 m kehtivale Eesti põhikaardile märgitud veepiirist.

Looduskaitseeaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseeaduse § 38 lõikes 4 on nimetatud ehitised, millele ehituskeeld ei laiene ja lõikes 5 ehitised, millele ehituskeeld ei laiene juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga.

Looduskaitseeaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Käesoleva planeeringuga kavandatakse krundi hoonestusalad ranna ehituskeeluvööndisse, olemasolevale hoonestatud õuemaale ja sadama maa-alale ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine hoonestusalade ja juurdepääsuteede ulatuses. Kuna ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on minimaalne (õueala laiendus ja juurdepääsutee rajamine), ei avalda see eeldatavalt olulist negatiivset mõju. Õueala laiendusel inimõju koormus oluliselt ei suurene ning tegevus ei ulatu poollooduslike kooslusteni.

Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Looduskaitseeaduse § 38 lõike 5 punkt 2 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatistele. Detailplaneeringuga kavandatakse sadama maa-ala, kuhu rajatakse juurdepääsutee, sadamahoone, kaid, slipp ja kaitsemuul. Nimetatud ehitised on sadamaseaduse § 3 mõistes sadama teenindamise sihtotstarbega. Planeeritud sadam moodustab kompleksi teiste Salinõmme sadamatega (vanasadam, kalasadam).

Samuti asub planeeringuala osaliselt Väinamere ranna piiranguvööndis. Looduskaitseaduse § 37 lõige 1 punkti 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Väinamere rannal 200 meetrit.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada Looduskaitseaduse lisas sätestatud tingimustega.

Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on Väinamere rannal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 118 lõike 2 punkti 2 kohaselt on veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest Väinamerel 20 meetrit.

Tegevused veekaitsevööndis on sätestatud Veeseaduse § 118-123.

Maaüksusega piirneva Väinamere kaldal on kallasrada, mis on Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 1 kohaselt kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning selle laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 4 kohaselt peab kaldaomanik igapäev lubama kallasrada kasutada. Tegevused kallasrajal on sätestatud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 - 39.

Meremäe maaüksusel on piki kallasrada liikumine raskendatud, kuna puuduvad tingimused seal liikumiseks: lõunast piirneva Sadama maaüksust ümbritseb võrkaed ning Viigi ja Meremäe maaüksuste piiril on karja- ja võrkaed. Tagamaks juurdepääsu Suuremõisa-Salinõmme teelt kuni kallasrajani, on planeeringulahendusega ette nähtud Meremäe maaüksuse loode ja edela piirisihi puhastamine ja selle kasutamine jalgrajana. Läbipääs kallasrajal tagatakse seaduses ettenähtud tingimustel, täiendavaid juurdepääse kallasrajale ei kavandata. Planeeringust huvitatud isiku kohustus on paigaldada piirinurkadesse vastavad infoviidad, täiendavaid meetmeid ei ole vaja rakendada.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Salinõmme-Õunaku” II klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused:

- Kasutustingimused: Salinõmme küla sobib suvilaehituseks. Sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ja külade kultuurmaad. Järgida tuleb kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada. Vältida teede õgvendamist, metsaistutamist põllu- ja rohumaaadele.
- Hooldussoovitused: Oluline on hoida kasutusel kõiki säilinud põllu- ja rohumaid, erilist tähelepanu pöördes looduslike niitude (loo-, ranna- ja puisniidud) traditsioonilisele hooldusele. Loopealsete ja rannaniitude noori männikuid (samuti kadastikke) tuleks harvendada ja võimalusel majandada puiskarjamaana.

Külade ilmet parandaks taluhoonete jätkuv renoveerimine vanade ehitustraditsioonide kohaselt. Soodustada tuleks korendusaedade ehitamist ja kiviaedade taastamist.

Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringu kohaselt planeeringuala osaliselt roheline võrgustiku koridoris. Rohelise võrgustiku eesmärk ökoloogilise võrgustikuna on sidusa elurikka looduskeskkonna hoidmine. Hiiumaa vallas ei ole roheline võrgustiku sidusus ja toimimine teadaolevalt ohustatud. Rohelise võrgustiku eesmärgiks on ka inimesele suunatud nn. ökosüsteemiteenuste tagamine. Üldplaneeringuga on roheline võrgustiku piire täpsustatud olemasolevast ja kavandatud maakasutusest ning maakasutustingimusi kohalikest oludest tulenevalt.

Rohelise võrgustiku aladele ehitiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Asustust ja majandustegevust tuleb kavandada põhimõttel, et see ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore ning looduslike alade osatähtsus planeeringualal ei tohi langeda alla 80%.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega:

- 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.
- Vajadusel täpsustada üldplaneeringuga roheline võrgustiku alade piire ning võrgustiku toimimist tagavaid tingimusi. Arvestada roheline võrgustikuga teede ja liinirasside ehitusel jt. arendustegevuste, mis muudavad maa sihtotstarvet, kavandamisel.
- Metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus roheline võrgustikuna piiritletud aladel ei langeks alla 80%.
- Niitude säilimiseks jätkata nende traditsioonilist majandamist – niitmist, karjatamist, puu- ja põõsarinde harvendamist. Vastunäidustatud on niitude ülesharimine, väetamine ja mürkemikaalidega pritsimine, samuti metsa istutamine ja niiskusrežiimi muutmine.

Üldjuhul on rohevõrgustiku alal lubatud üldilmelt piirkonda sobiva üksiku majapidamise (hoonestatud õueala, mis koosneb põhihoonest ja mille juurde võivad kuuluda ka abihooned) rajamine külastruktuuri arvestavalt rohelise võrgustiku tugialale või koridori äärealale.

Kavandatud tegevusel puudub eeldatavalt oluline mõju piirkonna loomastikule, loomade poolt aktiivselt kasutatavaid radu teadaolevalt maaüksusel ei ole. Säilitamiseks hajusale asustusmustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib rohelise võrgustiku koridori alal aiaga piirata üksnes õuemaad, kuid mitte üle 0,4 ha. Eelistatult tuleks piirata vaid vahetu hooneid ümbritsev õueala. Aiaga piiratud maa-ala võib olla ulatuslikum põhjendatud juhtudel (nt põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia kaitsmine ulukite eest, metsakasvatustikul eesmärgil), kui säilitatakse ulukite vaba liikumise võimalus.

Samuti peab säilima rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine, hoonete kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Sidususe tagamiseks peab looduslikuna säilima vähemalt 50 m laiune ala. Meremäe maaüksuse hoonete ja põhja poolt piirneva Väike-Meremaa maaüksuse planeeritud hoonestusala vaheline kaugus on ca 59 m.

Tehnovõrkude trasside asukohad kavandada järgmiselt, et puude ja kadastiku raie oleks minimaalne. Juurdepääsutee ja tehnovõrkude trasside asukohavalikul on eelistatud lagedamat maaüksuste vahelise piirisihhi ala. Uued tehnovõrgud on planeeritud olemasolevate tehnovõrkudega samasse kaevikusse ning õhuliinidele on eelistatud maakaabelliine.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisega hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisega hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Teelt tuleva liiklusrütmide summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta ettevõtliku- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“ ning sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (keskkonnaministri määrus 03. oktooberi 2016. a. määrus nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Müra, samuti mõningane õhusaaste (tolm) tekib eelkõige ehitusaegsel perioodil näiteks materjali transpordil ja ehitusel kasutatavate mehhanismide kasutusel ning tegemist on mõõduvate ning väheoluliste mõjudega. Õhusaaste ja müra suurenevad eeldatavalt ka ehitamise ajal ehitustehnika kasutusest (heitgaasid, tolmu) ja perspektiivselt erasõidukite kasutusest tingituna. Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra minimeerida ka päevase ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ja vältides asjatut müra ja suuremat õhusaaste teket.

Ehituse ajal toimub ka mõningane vibratsiooni suurenemine näiteks materjalide transpordil, erinevate masinate kasutamisel vms. Ehitusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002. a. määruses nr. 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Lähipiirkonnas asuvad alalises ja hooajalises kasutuses olevad elamud. Lähimad ajutises kasutuses olevad elamud asuvad ligikaudu 330 m ja alalises kasutuses olevad elamud ligikaudu 700 m kaugusel. Metsaga ümbritsetud olemasoleval õuealal kavandatud ehitustegevus ei mõjuta oluliselt lähipiirkonna elanikkonda.

Hoonete kütmine toimub halu- või pelletiküttele, soojuspumpade (elektriga) või maaküttele baasil.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga, lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Jäätmete liigiti kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Hiiu vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda nt. asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks

jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist.

Krundile on paigaldatud oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada juurdepääsutee juurde.

Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

1.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus. Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid.

Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Hiiumaa Vallavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.10.1 Detailplaneeringu kavandatud tööde järjekord:

1. Krundi/maauksust läbivatele tehovõrkudele seada servituudid ja tehovõrkude koridorid tehovõrkude valdajate kasuks.
2. Teede ja tehovõrkude rajamine:
 - Teede ja tehovõrkudele ehitusprojektide koostamine, vajadusel täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine. Tee asukoht määratakse üldjuhul hoonete projekti asendiplaanil. Projekteerimistööd toimuvad planeeringust huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel. Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub planeeringust huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunkti ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisised trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse. Planeeritud mahasõitude nähtavuste tagamine ja arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
 - Tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
 - Teede ja tehovõrkude väljaehitamine, sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehitusseadustik § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Ehitustööd toimuvad planeeringust huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
3. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
 - Vastavalt Põhijoonisele on hoonestatavad krunt Meremäe maaüksus. Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
 - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
 - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikul omavalitsuselt.

- Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojektis ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.
- Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
 - Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
 - Tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.