

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

Tellija: **RANNALUITE OÜ**
Esindaja: Taavi Ottens, juhatusel

Töö nr. 24 - 03

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
09. august 2023. a. nr. 457
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
..... 2025. a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:
..... 2025. a. nr.

NURMIKA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond



Vaade Nurmika maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, november 2024. a.

KÖITE KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	5
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	7
1.5	Planeeringujärgne kruntide tabel	7
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	7
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	8
1.8	Tehnovõrkude lahendus	8
1.9	Tehnovõrkude koridorid	11
1.10	Tulekaitse abinõud	11
1.11	Keskonnakaitsenõuded	12
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	13
1.13	Piirkonna turvalisus	14
1.14	Planeeringu realiseerimine	14

2. JOONISED

2.1	Asukoha joonis	M 1 : 10 000	17
2.2	Tugijoonis	M 1 : 500	18
2.3	Põhijoonis	M 1 : 500	19
2.4	Sidevarustuse skeem	M 1 : 2 000	20

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	22
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	24
3.3	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 09. august 2023. a. nr. 457 „Nurmika maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.“	25
	Lisa „Nurmika maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“	26
3.4	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 14. august 2023. a. nr. 8-3/308 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine (Nurmika maaüksuse detailplaneering).“	31
3.5	Hiiumaa Vallavalitsuse 14. august 2023. a. kodulehe väljavõte „Nurmika maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.“	37
3.6	Ajalehe „Hiiumaa Leht“ Kuulutused • Teated väljavõte 15. august 2023. a.	38
3.7	Ajalehe „Hiiumaa Teataja“ September 2023 nr 65 väljavõte 25. august 2023. a.	39
3.8	Telia Eesti AS 20. märts 2024. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38743403.“	40
	Lisa „Asendiplaan Nurmika.“ M 1 : 2000	42
3.9	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus 02. aprill 2024. a. „ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: TT2898.“	43
	Lisa Skeem „082K11.“	45
3.10	Hiiumaa Vallavalitsuse e-kiri 12. november 2024. a. „Nurmika DP eskiislahendus (Kõrgessaare a. Hiiumaa v. Hiiu mk.)“	46

4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info	47
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina	47

5. KOOSKÖLASTUSED

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	49
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	50

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kõrgessaare alevikus asuvat Nurmika maaüksust (katastritunnus 20501:001:0557, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7499.0 m² ja registrios nr 15417650).

1.1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata maaüksusele ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks (ehitusaluse pinnaga kokku 300 m²), määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnoarajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Detailplaneeringuga on kavandatav maaüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 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. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.);
5. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. oktoober 2019. a.);
6. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr 1.1-4/65);
7. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr 5);
8. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr 9);
9. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 09. august 2023. a. nr. 457 „Nurmika maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“,
Lisa „Nurmika maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad“;
10. Telia Eesti AS 20. märts 2024. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38743403“,
Lisa „Asendiplaan Nurmika.“ M 1 : 2000;
10. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus 02. aprill 2024. a. „ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: TT2898“,
Lisa Skeem „082K11“;
11. Geodeesia AP OÜ poolt 15. mai 2023. a. koostatud "Nurmika kinnistu" maa-ala plaan tehnoarajatistega M 1 : 500, töö nr. AP23_071;
12. Enersence AS poolt oktoober 2023. a. koostatud "Nurmika mü liitumine elektrivõrguga" asendiplaani M 1 : 500, töö nr. LR9935,
13. teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Nurmika maaüksus asub Kõrgessaare aleviku loodepoolisel äärealal, üksikelamute ja põllumaade vahelises piirkonnas.

Maaüksus piirneb kagust Ninametsa tee 1 maaüksusega (tunnus 39201:004:4070, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 13124.0 m²), edelast Põlluste maaüksusega (tunnus 39201:004:0811, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 32247.0 m²), loodest Nurmenuku maaüksusega (tunnus 20501:001:0310, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 42207.0 m²) ja Ninametsa tee 7 maaüksusega (tunnus 39201:004:3050, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 3958.0 m²) ning kirdest Ninametsa tee maaüksusega (tunnus 20501:001:0290, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 8268.0 m²). Teisel pool Ninametsa tee maaüksust asuvad Kasteheina maaüksusega (tunnus 20501:001:1276, sihtotstarbeta maa 100%, pindala 13303.0 m²), Ninametsa tee L2 maaüksusega (tunnus 20501:001:1269, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 860.0 m²) ja Ninametsa tee 10 maaüksus (tunnus 39201:004:2770, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1913.0 m²).

Maa-ameti andmetel on Nurmika maaüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel: haritav maa 425.0 m², looduslik rohumaa 6659.0 m² ja muu maa 415.0 m².

Nurmika maaüksus on hoonestamata, loode ja kagu poolt piirnevad Ninametsa tee 7 ja Ninametsa tee 1 maaüksused on hoonestatud. Samuti on hoonestatud teisel pool vallateed asuv Ninametsa tee 10 maaüksus.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi põhjustavad Nurmika maaüksusel kitsendusi: sideehitis maismaal ja sideehitise kaitsevöönd, elektrimaakaabelliin ja elektripaigaldise kaitsevöönd ning elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Samuti ei kuulu Natura 2000 võrgustiku aladele. Lähimad kaitsealad asuvad ca 0,52 km kaugusel idas Kõrgessaare-Mudaste hoiuala (registrikood KLO2000163) ja ca 0,9 km kaugusel läänes Paope looduskaitseala (registrikood KLO1000281), mille tõttu eeldatav mõju kaitsealale puudub.

Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohases Kõrgessaare (II klass) väärtuslikul maastikul, aga ei asu Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase rohevõrgustiku alal.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi on vallateearsele osale määratud elamumaa juhtotstarve. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimiseaduse § 124 lõige 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.



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

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- 10 kV elektri õhuliini ja kaitsevöönd (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini telge 10 m);
- 0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini telge 2 m);
- 0,4 kV elektri maakaabelliini ja kaitsevöönd (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- Side maakaabelliini ja kaitsevöönd (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgne Kõrgessaare (II klass) väärtuslik maastik.

1.2.3.2 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. Maakasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
5. Maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
6. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimismõistetest, tuleohutusnõuetest.

1.3 ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS

Nurmika maaüksus asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud maaüksus

detailplaneeringu kohustusega maastikul, üldplaneeringu järgselt on vallateeäärsele osale määratud elamumaa juhtotstarve. Maaüksus asub tiheasutusala piirkonnas. Piirkonna hoonestuse moodustavad suures osas üksikelamud kui korterelamud.

Nõuded hoonete välimusele ja ehitusõiguse täpsele ulatusele tuleb detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määrata detailplaneeringus, arvestades nii Kõrgessaare valla üldplaneeringus kui ka siinses teemaplaneeringus toodud reegleid. Detailplaneeringus tuleb määrata nii lubatav maapealsete kui ka maa-aluste korruste arv. Kui seda ei ole määratud, siis ei ole maa-aluste korruste rajamine lubatud.

Kõigi Kõrgessaare valda ehitatavate hoonete ja rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta. Selleks on vaja hoonete ja rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Selle tagamiseks tuleb:

- detailplaneeringu algatamise taotlemisel Kõrgessaare Vallavalitsusele esitada planeerida soovitava ala hoonestust, maakasutust, teid jms kajastav põhimõtteline eelleskiis;
- projekti koosseisus hoonestatud alal anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod ja hoonestamata alal vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas.

Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) peavad Kõrgessaare vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtinud detailplaneeringuga või katastri järgi määratud maatulundusmaal (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala).

Valgel alal ja rohevõrgustiku aladel, kus ei ole detailplaneeringu koostamise kohustust, toimub elamute projekteerimine reeglina projekteerimistingimuste alusel, kuid lähtuvalt konkreetse koha eripärast võib vald ka siis nõuda detailplaneeringu koostamist (nt ehitamisel väärtusliku maastiku alale või loodus- või kultuurimälestise ala või objekti lähedusse vms juhul).

Krundi pinna kõrguse muutmine üle 0,2 m, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Minimaalsed ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suurused on edaspidi määratud teemaplaneeringuga järgnevalt:

- olemasolevatel tiheasustusaladel ja Lauka külas minimaalselt 2 500 m²;
- üldplaneeringu koondkaardil oleval elamumaal ja elamuehituse reservmaal ja kompaktsel hoonestuse alal vähemalt 1 ha;
- kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering täpsustab sätestatud ehitamise kaugust krundile järgmiselt:

- maapealse ehitise kaugus krundipiirist kompaktsel hoonestusega alal on minimaalselt 5 m;
- maapealse ehitise kaugus krundipiirist muudel juhtudel on krundi teepoolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut ja seatakse täiendavalt kohustuslik elamute vahekaugus järgmiselt:

- kompaktsel hoonestusega aladel ja tiheasustusalal asuvatel elamutel peab vahekaugus olema 20 m;
- muudel juhtudel peab elamute või elamugruppide vahekaugus olema 50 m.

Detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määratakse edaspidi kõigi lubatud hoonete arv krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringus määratule täiendavaid hooneid ilma uut detailplaneeringut koostamata projekteerida ei lubata. Abihoonete asukohad detailplaneeringu kohustuseta alal tuleb näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering määrab ühepereelamu, kaksikelamu, ridamaja ja suvila ning nende juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrguseks Kõrgessaare (osa-)vallas edaspidi 8,0 m olemasolevast maapinnast, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (vaated loodusobjektidele või miljööväärtuslikele aladele). Projektis tuleb kajastada, kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada,

milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada.

Koostatava detailplaneeringuga piiritletakse üldplaneeringuga planeeritud krundi hoonestusala ja määratakse ehitusõigused hoonete rajamiseks ning määratakse haljastus-, heakorra- ja keskkonnatingimused. Nimetatud tingimustega on arvestatud ka kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse üldplaneeringus toodud põhimõtteid. Detailplaneeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut.

1.3.1 Olemasolevad detailplaneeringud:

Planeeringulaga külgnevaid kehtestatud detailplaneeringuid ei ole.

Lähim kehtestatud detailplaneering asub ca 100 m kaugusel kagu suunas Kõrgessaare Vallavalitsuse 23. mai 2003. a. kehtestatud „Ninametsa tee 4 maaüksuse detailplaneering“, mille koostamise eesmärgiks oli Kinnistu jagamine ja ehitusõiguse määramine.

Käesoleva detailplaneeringuga eelnimetatud detailplaneeringu planeeringulahendust ei muudeta.

1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Põhijoonisel 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 arhitektuurikäsitus. Säilitatakse planeeritaval maa-alal olemasolevad üksikud puud hoonestusalal ja selle ümber.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud ühe ehitusõigusega krundi hoonete kompleks, 1 üksikelamu ja 3 abihoonet, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 300 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhijoonisele. Planeeritud üksikelamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

Planeeritud krundi hoonestusala võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojektiga või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil hoonete läheduses.

Krundile on planeeritud paigaldada oma prügikonteiner, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde või vastavalt jäätmeveoteenuse osutajaga kokkulepitud tingimustele. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveoleping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Postkastid rajatakse vastavalt postiteenusettevõtte (näiteks Eesti Post AS) juhisteile.

1.5 PLANEERINGUJÄRGNE KRUNTIDE TABEL

Pos. Nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala m ²	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Nurmika	7499	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusallas, see tähendab, et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.

Nii hoonestuslale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Põhijoonisel toodud uute hoonete paigutus on illustreeriva eesmärgiga ning ei märgi hoonete lõplikku asukohta. Täna ei ole teada täpsemalt uue hoonestuse arhitektuurne lahendus, sellepärast on määratud hoonestuse projekteerimiseks suurem hoonestusala, et tagada vabam arhitektuurne loominguilisus ning uute hoonete paigutamise võimalus hoonestusalal.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitisteatise kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele, mille ehitisealune pindala on suurem kui 20 m². Lubatud on alla 20 m² väikehoonete püstitamine ainult eluhoonete teenindamiseks. Alla 20 m² väikehooneid võib püstitada väljapoole planeeritud hoonestusala, aga nende püstitamise asukoha valikul peab kinni pidama kaitsevöönditest ja tuleohutuskujadest.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud suurim suletud brutopind on kõikide hoonete kõigi lubatud korruste suletud brutopindade summa. Samuti on määratud kõikide hoonete 1. korruse lubatud suurim suletud brutopindade summa.

1.6.1 Planeeritud Nurmika krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (1 üksikelamu ja 3 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 300 m ²
suurim maa-alune ehitisealune pind	- 100 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 650 m ²
sh suurim 1. korruste suletud brutopind	- 300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Ehitiste lubatud suurim sügavus (maapinnast)	- 2,5 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded - 35° - 45° üksikelamul, abipinnal lubatud 5° - 45° (nt eeskoda) 5° - 45° abihoonel
materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga). Kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjali integreeritud päikesepaneelid.
tüüp	- üksikelamu põhimahul viilkatus, abipinnal viilkatus ja pultkatus abihoonel viilkatus, pultkatus
Välisseinad	- puit (va. palksein), kivi, klaas, krohv
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piiardeaiad	- kiviaed, metallaed, puitaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus	- 7499 m ²
2. Planeeritud maaüksuste summaarne suurus	- 7499 m ²
3. Ehitisealune pind kokku	- 300 m ²
4. Planeeritud maaüksusi	- 1
5. Planeeritud krunte	- 1

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.8.1 Veevarustus

Planeeringualaga piirnevale Ninametsa teele jäävad olemasolevad Kärkla Veevärk AS ühisveevärgi veetorustik.

Planeeringuala hoonestuse veevarustus lahendatakse ühisveevärgi veetrassi baasil, mille liitumispunkt rajatakse krundi piiri lähedale.

Planeeritud hoonestuse välisveevarustus ning siseveevarustus lahendatakse hoone projekti koosseisus. Krundi veetorustiku soovituslik paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Olemasolevate torude rekonstrueerimise vajadus selgitatakse välja sõltuvalt projekteeritavate hoonete tegelikust veetarbimisest. Kasutusest väljajäävad veetorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel tööse jäävatest torudest.

Projekteerimisel lähtuda:

- „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (Riigikogu 15. veebruar 2023. a. seadus).
- „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ (Vabariigi Valitsuse 25. juuni 2015. a. määrus nr. 73).
- „Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskiri“ (Hiiumaa Vallavolikogu 21. märts 2019. a. määrus nr. 58).
- „Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2033“ (Hiiumaa Vallavolikogu 21. aprill 2022. a. määrus nr. 12).

1.8.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringualaga piirnevale Ninametsa teele jäävad olemasolevad Kärkla Veevärk AS ühisveevärgi reovee pumppla, kanalisatsiooni survetorustik ja isevoolne kanalisatsioonitorustik.

Planeeringuala hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendatakse linna kanalisatsioonitrassi baasil, mille liitumispunkt rajatakse krundi piiri lähedale.

Planeeritud hoonestuse väliskanalisatsioonivarustus ning sisekanalisatsioonivarustus lahendatakse hoone projekti koosseisus.

Olemasolevate torude rekonstrueerimise vajadus selgitatakse välja sõltuvalt projekteeritavate hoonete tegelikust veetarbimisest. Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

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.

Projekteerimisel lähtuda:

- „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (Riigikogu 15. veebruar 2023. a. seadus).
- „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ (Vabariigi Valitsuse 25. juuni 2015. a. määrus nr. 73).
- „Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskiri“ (Hiiumaa Vallavolikogu 21. märts 2019. a. määrus nr. 58).
- „Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2033“ (Hiiumaa Vallavolikogu 21. aprill 2022. a. määrus nr. 12).

1.8.3 Soojusvarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütteallikaid. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms).

Maaüksusel võib paigaldada nii horisontaalse kui vertikaalse maaküttetorustiku. Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu(-de) asukoht(-ad) 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 teate vormid“ kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määrusekohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“¹ kehtivast redaktsioonist.

1.8.4 Elektrivarustus

Planeeringualal paiknevad elektrivõrgu 0,4 kV maakaabelliin, liitumiskilp ja jaotuskilp.

Planeeringuala madalpinge liitumiseks on Elektrilevi OÜ paigaldanud krundi juurdepääsutee juurde liitumiskilbi nr LK224503. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

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

Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana.

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

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.

1.8.5 Sidevarustus

Põhijoonisel on tähistatud planeeringualale jäävad side maakaabelliinid. Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS 20. märts 2024. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38743403“ ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus 02. aprill 2024. a. „ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: TT2898.“ alusel.

Detailplaneeringuga haarataval alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised (perspektiivitu sidekaabel VMOHBU3x2x0,5 pinnases, mis tuleb hetkel säilitada). Siderajatised planeeringualal on lubatud lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Säilimatamaks planeeringualal sideoperaatori neutraalsuse, on uus sidetrass planeeritud ELASA sidetrassi baasil.

ELASA sidevarustuse liitumispunkt on 12117 Jõeranna-Kõrgessaare tee maaüksuse (tunnus 39201:004:4810) riigitee servas olev ELASA'le kuuluv ELASA sidekaev 082K11, milles kaablimuhv 082M07, millest on planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus.

ELASA tingimused sidevarustuse ehitamiseks on:

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 082K11.
- Multitoru ja kaabli toomine sidekaevu 082K11 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul.
- Sidekaevu 082K11 jätta kaablivaru 15m.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- Kaabli ühendamiseks muhvi 082M07 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti.
- Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatis kaitsevööndis on liinirajatis omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatis kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.
- Ehitusloakohustusega tehno-rajatis ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatis kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatis kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatis kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
 - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- ELASA liinirajatis kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatis kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidevõrgu multitoru on lubatud jätta kavandatava juurdepääsu tee alla, kui on tagatud sidevõrgu multitoru nõuetekohane sügavus. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1,0 m. Planeeritud sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee teekatendi alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate ELA_SA ja Telia Eesti AS liinirajatis kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööde teostamine nii ELA_SA kui Telia Eesti AS sidevõrgus võib toimuda vaid ELA_SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti ja/või Telia Eesti AS, järelevalve töötaja juuresolekul.

Transpordiameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Transpordiametiga. Juhul, kui Transpordiameti teemaal tehnovõrgu rajamise või rekonstrueerimise kooskõlastuse tingimuseks on 5-aastase garantii nõue teekatendi taastamisele (st ka tee taastamisprojektile), mis hõlmab mistahes defekte, vigu või muid (varjatud) puudusi, mis on tekkinud seoses

tehnovõrgu rajamisega ja millega seoses nõutakse tehnovõrgu omanikult (ELA_SA) vastavat garantiikirja, tuleb töid teostaval ettevõttel anda täpselt samasuguse ulatuse ja kehtivusega (5 aastat) garantii ELA_SA-le.

Hoonete sisevõrk tuleb projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Jaotlas peab olema elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga. Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga.

Sidevõrguga liitumiseks, uute siderajatiste ja asendustrasside projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

Alternatiivse lahendusena on lubatud krundipõhise sideteenuste tarbimise võimaldamine mobiilsete seadmetega.

1.8.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritud krundi hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatavate projektjoonistega. Krundi hoonete lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +4.7 m.

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

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

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Ehitusalale 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.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 meetrit.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 meetri sügavusele, on 2 meetrit.

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast järgmiselt: kui vooluhulk on kuni 10 m³/d, peab kuja olema 10 meetrit.

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.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus:

- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevöönd:

- Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal - 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatena raadiomasti korral 1 meetri välismiste 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.

1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ kehtivast redaktsioonist.

Planeeritud üksikelamud ja nende abihooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelamutel ja sellega võrdsustatud hoonel I kasutusviis.

I kasutusviisiga ehitiste puhul 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 m², 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 hoonetele või muule hoonetele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonetele 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 hoonetele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevahustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästkeskusega.

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Ninametsa tee vallateelt mahasõiduga Nurmika maaüksusele planeeritud juurdepääsuteed. Juurdepääsutee 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.

Planeeritud krundi I kasutusviisiga hoonel (üksikelamu) ja sellega võrdsustatud hoone kustutamiseks peab vajalik veevooluhulk veevõtukohtas olema 10 l/s, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Kuna Kõrgessaare aleviku põhjapoolne üksikelamute ja korterelamute maa-ala on tuletõrje veevõtukohtaga katmata, on planeeringuala lähedale Ninametsa tee L2 maaüksusele (tunnus 20501:001:1269) planeeritud uus tuletõrje veevõtukohta rajamine (täiendava kokkuleppe alusel rajatakse Kasteheina maaüksusele, tunnus 20501:001:1276).

Nurmika maaüksuse tulekustutusvesi saadakse ca 15 m kaugusele Ninametsa tee äärde planeeritud tuletõrje veevõtukohtast. Veevõtukohtale juurdepääsuks kasutada 12117 Jõeranna-Kõrgessaare tee riigiteelt mahasõiduga Ninametsa tee kohalikku maanteed. Veevõtukohta kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Planeeritud tuletõrje veevõtukohta võimalik asukoht ja selle teeninduspiirkond ja kuivhüdrandi võimaliku asukohaga on määratud Asukoha joonisel kui Põhijoonisel.

Veevõtukohta rajamisel või rekonstrueerimisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivast redaktsioonist ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeritav alale ega selle lähialadele ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Seega kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele, elupaigatüüpidele jt. looduskaitsealustele objektidele on ebatõenäoline.

Planeeringualale ei jää kaitsealuste liikide registreeritud leiukohti ega Natura elupaigatüüpide esinemisalasid. Seega ei ole oodata olulist mõju kaitsealustele liikidele ega olulistele elupaigatüüpidele.

Muinsuskaitseobjektid planeeringualal ja külgnevatel aladel puuduvad, seega mõju kultuuriväärtustele puudub.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Kõrgessaare“ II klassi väärtuslike maastike koosseisu.

Ala hõlmab suuremat osa Kõrgessaare poolsaarest, v.a. selle edelaosa. Kõrgessaare poolsaare rannik on tuntud tormide rannana. Rannast 20 km kaugusel asuv Hiiu madal on hukutanud sadu laevu. Kõrgessaare sadamast käidi paatidega meremehi päästmas ja ühtlasi laevadelt „mereande“ nõutamas, millega on kurikuulsaks saanud parun Otto Reinhold Ludwig von Ungern-Sternberg.

Kõrgessaare mõis eksisteeris eramõisana juba 1552. a. Hohenholmi nime all. Arvatavasti 18. saj. ehitatud madal puust peahoone on hävinud, alles on ait, tall, teenijatemaja, valitsejamaja, viinavabrik, kaks lubjapõletusahju. Mõisapargist on säilinud piirdemüür, palju põlispuid ja tiik. Mõisapargi pikendusena toimis mets Ninametsa neemel; säilinud on sealsed vanad metsateed ja istutatud lehiseid tee ääres. Sadama läheduses olevat asunud mõisa lusthoone. Kunagisest karjamaa-metsast on saanud ilus männik liigirikka alustaimestikuga. Siin paikneb ka Ungern-Sternbergi legendidega seotud Ungru kivi. Metsast lõunasse jääb veel suhteliselt avatud looniit (varasem karjamaa). Mõisapõllud on osaliselt säilinud.

1909-14. a. rajas välismaine aktsiaselts „La Viscosa“ siia kunstiivabrikku, kus pidi tööle hakkama 1200 töölisi. Vabrik jõudis vaevalt tegutsema hakata, kui puhkes sõda. 1917. a. lasti vabrikukorsten ja osa hooneid õhku. Säilisid vabriku veehoidla kivitammid (Künaaugus). Nõukogude perioodil rajati varemetele kalakonservitehase ja lihatööstuse hooned. Ajaloolist huvi pakub veel Kõrgessaare sadam, mis nõukogude perioodil oli „Hiiu Kaluri“ valduses (ranna- ja lestapüük), valged

töölistemajad (end. kasarmud), samuti vana vallamaja (1890-ndad) kaevuga maantee ääres.

Maakonnaplaneeringuga on sätestatud väärtuslike maastike üldised hooldussoovitused:

- Hooldussoovitused: Ninametsa metsa (Riigimetsa hoiumets) võiks majandada püsimeetsana, kuna on tegemist puhkealaga. Ranna- ja looniidud ning põllumaad vajaksid jätkuvat majandamist. Soovitatav oleks karjamaana taastada ka Kirikulaha äärsed rannaniidud. Mõisakeskus pargiga vajaks paremat hoolt ning eksponeerimist.

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 rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Tänavalt tuleva liiklusrumma summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtli- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ 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. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmetekete hoonete kasutusperioodil. Jäätmed antakse üle jäätmekäitlejale. Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Hiiumaa jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Planeeringuala paikneb Maa-ameti kaardirakenduse 1 : 50000 geoloogiline baaskaart kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringus tuleb ette näha planeeringuala reovete juhtimine ühisveevärgi reoveekanalizatsiooni. Tingimuste järgimisel ei ole oodata olulist mõju veekeskkonnale, sh. põhjaveele ega pinnasele.

Tegevusega võib kaasneda valguse emissioon. Selle iseloom sõltub suuresti järgmistes etappides kavandatavatest valgustuslahendustest. Soovitatav on vältida ülespoole suunatud valgusteid ning valgusteid mis võiksid mõjuda häirivalt naabruses asuvatele üksikelamualadele. Kaasaegse korrektselt projekteeritud ja ehitatud valgustuslahenduse korral ei ole oodata olulise valgusreostuse teket.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist.

1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Ninametsa tee äärse Nurmika maaüksuse liikluskorraldus. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku ja Liiklusseaduse alusel kehtestatud nõuetele.

Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat Ninametsa teed, millelt on planeeritud mahasõit hoonestatavale krundile.

Käesolev detailplaneering näeb tänava kaitsevööndi laiuseks tee servast 5 meetrit.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi tänava kaitsevööndis, tuleb esitada kohalikele omavalitsusele nõusoleku saamiseks. Uue tänava osa tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik¹ § 24 lõige 2 punkt 2).

Sõidutee äärde eraldi kergliiklusteed planeeritud ei ole, kuna eeldatav liiklussagedus on planeeringualal madal.

Detailplaneeringust huvitatud isik peab arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud liiklusrumma, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Detailplaneeringust huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ alusel

kehtestatud Keskkonnaministri 03. oktoober 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas Keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Parkimine lahendatakse planeeringualal krundi sisesele. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel, mis näeb hoonestavale krundile ette 3 sõiduauto parkimiskohta. Jalgratate parkimine on vaba ja määratlemata. Täpsem krundi parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hoonete projektide või eraldi teeprojekti koosseisus.

Planeeritava krundi liikluskorraldus ja juurdepääsutee on näidatud joonisel Põhijoonis. Mahasõidu ja krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (krundi teenindamiseks vajalik tehnika). Krundi siseste teede katendid valitakse vastavalt omaniku soovile või haljastusprojektide lahendustele. Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

Nii päästetehnika kui prügiauto tagasipööramise võimalus on tagatud hoonestusaladele mahasõitude kaudu.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad olemasolevad ja planeeritud tehnoõrgud ning muu asjakohane taristu. Uutest tehnoõrgudest koos nende kaitsevööndi ulatusega on riigitee ja vallatee alusele maaüksusele planeeritud uus sidekanalisatsioon. Riigitee alune maa on riigiteerajatis teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võib Transpordiamet asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnoõrgude paigutamiseks. Nii riigiteega kui vallateega ristuvad uued tehnoõrgud tulevad projekteerida ja paigaldada kinnisel meetodil, nõ. hülsstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnoõrgude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

1.13 PIIRKONNA TURVALISUS

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 nii 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,
- vajadusel oleks ehitusperioodil hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu maaüksuse territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ettenähtud 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 planeeringust huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Planeeringust huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva maaüksuse omanikku.

1.14.1 Detailplaneeringu kavandatud tööde järjekord:

1. planeeritava maaüksuse maakorralduslik piiride kindlaks määramine peale detailplaneeringu kehtestamist ning omavalitsuselt maaüksuse sihtotstarbe muutmise taotlemine:
planeeringust huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule katastriüksuse piiride kindlaks määramine olemasolevate mõõdistustoimikute piiriandmete järgi. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris;
2. krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele seada reaalservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks;
3. krundi/maaüksust läbivatele tehnoõrgudele seada servituudid ja tehnoõrgude koridorid tehnoõrgude valdajate kasuks;

4. teede ja tehnovõrkude rajamine:

- teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad 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 tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Võimaliku sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub maaüksuse omaniku finantseerimisel ja sidevarustuse ettevõtte vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel;

- tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine;
 - teede ja tehnovõrkude 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 huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel;
 - teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine;
 - tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine;
5. hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus;
 - krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
 - peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
 - hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus). Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist;
 - ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

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