DAGOpen
ARHITEKTUURIBÜROO

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

Tellija: **KASSARIOTSA OÜ**
Registrikood: 10819576
Tammetalu, Kassari küla,
Hiiumaa vald, Hiiu maakond 92111
Esindaja: Sander Kopli, juhatuse liige
+372 5052661
kassariotsa@hiiumaale.ee

Töö nr. **20 - 12**

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
13. november 2019. a. nr. 627
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
02. detsember 2020. a. nr. 651
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:
..... 2021. a. nr. .....

MÕISAKUIVATI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Kassari küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond

Vaade Mõisakuivati maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, jaanuar 2021.a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1 Seletuskirja üldosa 4
1.2 Lähtesituatsioon 4
1.3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum 6
1.4 Planeeringu järgse krundi tabel 6
1.5 Olulisemad arhitektuurinõuded 7
1.6 Planeeringuala tehnilised näitajad 7
1.7 Tehnovõrkude lahendus 7
1.8 Tehnovõrkude koridorid 9
1.9 Tulekaitse abinõud 10
1.10 Keskkonnakaitsenõuded 10
1.11 Muinsuskaitse eritingimused 11
1.12 Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus 12
1.13 Piirkonna turvalisus 12
1.14 Planeeringu realiseerimine 13

2. JOONISED

2.1 Asukoha skeem M 1 : 10 000 15
2.2 Tugiplaan M 1 : 500 16
2.3 Põhiplaan M 1 : 500 17
2.4 üldplaneeringu väljavõte M 1 : 10 000 18

3. LISAD

3.1 Fotod planeeringuala hetke olukorrast 20
3.2 Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon 22
3.3 Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 13. november 2019. a. nr. 627 „Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detail-planeeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ 23
Lisa 1. „Lähteseisukohad Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamisele“ 25
Lisa 2. „Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ 28
3.4 Muinsuskaitseameti kiri 01. oktoober 2019. a. 5.1-17.5/18-1 „Muinsuskaitseameti seisukoht Kassari külas asuva Mõisakuivati (katastritunnus 20501:001:0258) maaüksuste DP algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja KSH mittealgatamise otsuse eelnõule.“ 32
3.5 ELA SA (Connecto Eesti AS) 07. oktoober 2019 e-kiri„8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)“ 33
3.6 Telia Eesti AS 09. oktoober 2019. a. e-kiri „8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)“ 35
3.5 Maanteeameti kiri 18. oktoober 2019. a. nr. 15-2/19/44835-2 „Seisukohtade väljastamine Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“ 36
3.6 Rahandusministeeriumi kiri 22. oktoober 2019. a. nr. 14-11/6020-2 „Kassari küla Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ 38
3.7 Keskkonnaameti kiri 28. oktoober 2019. a. nr. 6-5/19/206-2 „Seisukoht Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ 40
3.8 Päästeameti kiri 01. november 2019. a. nr. 7.2-3.4/11606-2 „Seisukoha küsimine“ 42
3.9 Telia Eesti AS 06. mai 2020. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33743132“ 43
3.10 Elektrilevi OÜ 18. mai 2020. a. „Tehnilised tingimused 349721“ 46
3.11 ELA SA (Connecto Eesti AS) 20. mai 2020 „Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT1042HM“ .. 48

3.12 Connecto Eesti AS 20. mai 2020 ELA SA tehniliste tingimuste e-kiri„ELA SA haldus - TT1042HM Kassari“ 50
3.13 Hiiumaa vald Käina Osavalla Valituse e-kiri 21. juuli 2020.a. „Mõisakuivati DP eskiislahendus (Kassari k. Hiiumaa v. Hiiu mk): vastuskiri.“ 51
3.14 Muinsuskaitseameti kiri 18. september 2020. a. 5.1-17.5/2138-1 „Muinsuskaitseameti otsus.“ 52
3.15 Päästeameti kiri 18. september 2020. a. nr. 7.2-3.4/8746-2 „Kooskõlastuse taotlemiseks esitatud detailplaneeringu tuleohutuseosa kooskõlastamata jätmine.“ 53
3.16 Kamp Arhitektid OÜ, Dagopen OÜ ja Hiiumaa vallavalitsuse vaheline e-kirjavahetus 28. oktoober 2020. a. „Kassari kuivati.“ 55
3.17 Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 02. detsember 2020. a. nr. 651 „Mõisakuivati detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapaneku korraldamine.“ 56
3.18 Hiiumaa vald Käina Osavalla Valituse teatis 21. juuli 2020.a. nr. 8-2/226-35 „Kassari külas Mõisakuivati detailplaneeringu vastu võtmine ja avaliku väljapaneku toimumise teatamine.“ 57
3.19 R. Kask, Dagopen OÜ ja Hiiumaa vallavalitsuse vaheline e-kirjavahetus 29.-31. detsember 2020. a. „Kassari mõisakuivati.“ 58
3.20 Hiiumaa vald Käina Osavalla Valituse vastuskiri 07. jaanuar 2021.a. nr. 8-2/226-37 „Mõisakuivati detailplaneering.“ 59

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 Kooskõlastuste koondnimekiri 61
4.2 Kooskõlastused eraldi lehtedel 63

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kassari külas asuvat Mõisakuivati (katastritunnusega 20501:001:0258 ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) kinnistut.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on Mõisakuivati maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine olemasoleva hoone laiendamiseks, avalikule teele juurdepääsu ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine, üldplaneeringujärgse sihtotstarbe määramine.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01.07.2015. a.).
2. Ehitusseadustik[1] (Riigikogu seadus, jõustumine 01.07.2015. a.).
3. Looduskaitseseadus[1] (Riigikogu seadus, jõustumine 10.05.2004. a.).
4. Veeseadus[1] (Riigikogu seadus, jõustumine 16.06.1994. a.).
5. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi käskkiri 20.03.2018. a. nr. 1.1-4/65).
6. Käina valla osa Kassari saare üldplaneering.
7. Telia Eesti AS 06. mai 2020. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33743132“.
8. Elektrilevi OÜ 18. mai 2020 „Tehnilised tingimused 349721“.
9. AS Connecto Eesti 20. mai 2020 „Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT1042HM“.
10. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 13. juuli 2019. a. nr. 627 „Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ .
    Lisa 1. „Lähteseisukohad“.
    Lisa 2. „Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“.
11. Muinsuskaitse kiri 01. oktoober 2019 5.1-17.5/18-1 „Muinsuskaitseameti seisukoht Kassari külas asuva Mõisakuivati (katastritunnus 20501:001:0258) maaüksuste DP algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja KSH mittealgatamise otsuse eelnõule.“
12. Maanteeameti kiri 18. oktoober 2019 nr 15-2/19/44835-2 „Seisukohtade väljastamine Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“.
13. Rahandusministeeriumi kiri 22. oktoober 2019 nr 14-11/6020-2 „Kassari küla Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneering“.
14. Keskkonnaameti kiri 28. oktoober 2019 nr 6-5/19/206-2 „Seisukoht Mõisakuivati maaüksuse ja lähialadetailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“.
15. Päästeameti kiri 01. november 2019 nr 7.2-3.4/11606-2 „Seisukoha küsimine“.
16. Geodeesia AP OÜ poolt 09. mai 2019.a. koostatud "Puhkekeskuse, Lehise ja Mõisakuivati" teostusjoonise plaani M 1:500, töö nr. 19_1.
17. FIE Kristiina Hellströmi poolt veebruar 2020. a. koostatud „Mõisakuivati maaüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (Muinsuskaitseameti kooskõlastuse nr. 36896 05. veebruar 2020. a.).
18. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Mõisakuivati kinnistu pindala on 2335 m².

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Planeeritav ala asub Kassari külas Vaemla-Kassari-Luguse tee ääres, piirneb Lehise (katastritunnus 20501:001:0257) maaüksusega. Mõisakuivati maaüksusel on ehitisregistri andmetel hoone ait-kuivati (ehitisregistrikood 115013592), ehitisealuse pindalaga 145 m², läänepoolne ala on kaetud rohumaaga, idapoolsel alal on kõrghaljastus. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel on looduslik rohumaa 1204 m² metsamaa 1131 m². Maaüksuse lääneserva läbivad erinevad tehnovõrgud. Maaüksusele ei ole mahasõitu riigimaanteelt rajatud, juurdepääs on Lehise maaüksuse (katastritunnus 20501:001:0257) kaudu. Planeeringus kavandatakse juurdepääs läbi Lehise maaüksuse, mis eeldab juurdepääsuservituudi sõlmimist.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes Kassari piiranguvööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalana. Vabariigi Valitsuse 17.5.2007 määrusega nr 148 on kehtestatud Käina lahe - Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri (edaspidi kaitse-eeskiri). Kaitse-eeskirja kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks. Detailplaneeringu koostamisel piiritletakse õuemaa ja planeeringu seletuskirjas tuuakse välja, et määratav hoonestusala võrdsustatakse Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal kaitse-eeskirjas nimetatud õuemaaga.

Maaüksuse lääneserva läbivad erinevad tehnovõrgud: 10 kV ja 0,4 kV kaabelliinid, ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitorud. Mõisakuivati maaüksuse läänepoolsel alal on rohumaa ja idapoolsel alal on kõrghaljastus.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;
- Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
- osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
- Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusalal (kood: EE0040002);
- Veevärgi veetoru (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- Ühiskanalisatsiooni toru (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- Sidekaev- ja kanalisatsioon (kaitsevöönd on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni);
- 0,4 kV ja 10 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd on mõlemalt poolt liini telge 2 m;
- Maantee kaitsevöönd piir (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m).

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 72 alusel.
4. Juurdepääsuks Lehise, Puhkekeskuse, Helle, Rooli ja Magasi kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 1 kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
5. Juurdepääsuks Mõisakuivati, Puhkekeskuse, Helle, Rooli ja Magasi kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Lehise kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
6. Röösna reoveepuhasti kuja reguleerib Vabariigi Valitsuse määrus 16. mai 2001. a. nr. 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded § 5.
7. Vee- ja kanalisatsioonitrasside ühise kasutuse osas kuni liitumispunktini sõlmitakse kokkulepe.
8. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
9. Kinnismälestise kaitsevööndis kehtivad-laienevad kaitsekohustustes esitatud kitsendused, kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti ja Muinsuskaitseseadus (§ 24-25).
10. Väärtuslikul maastikualal kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
11. Maa kasutaja peab kinni pidama krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
12. Kinnistuid läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
13. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimisnormidest, tuleohutusnõuetest.

2.2.3 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Käina valla osa Kassari üldplaneering (kehtestatud Käina Vallavolikogu 27. märts 2003. a. otsusega nr. 32).

Vastavalt üldplaneeringule on maakasutuse juhtotstarve tootmismaa. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva Käina valla üldplaneeringu põhilahenduse ja maakasutuse juhtotstarbega.

1.3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus ja hoonestusala, et laiendada olemasolevat ait-kuivatit (ait-kuivati ehitusalune pind 150 m², kavandatava juurdeehituse ehitisealune pind kuni 300 m²). Samuti määratakse juurdepääsutee ja tehnovõrkude asukohad.

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

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

Hoone projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 450 m^2 ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile ja maksimaalne lubatud kõrgus mõisakuivatil on kuni 8,0 m ja uuel hoonel kuni 5,0 m.

Kavandatud krunti võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritava juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.4 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala m^2	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	2335	Tootmishoone maa, TT 100%	Tootmismaa 100%

1.5 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaanil näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.
Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

1.5.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil		- 2
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 450 m²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 450 m²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 450 m²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- mõisakuivati - 8,0 m
		uus hoone - 5,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 1
Katused:	kalded	- 7° - 45°
		mõisakuivati - 35° - 45°
		uuel hoonel - 7° - 45°
	materjalid	- katusekivi, rullmaterjal, värvitud plekk
	tüüp	- viilkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosa		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad		- kivi-, puitaed

Looduslikke materjale imiteerivad materjalid (nt plastiklaudis, katusekivimustriga plekk jmt) ei ole lubatud.

1.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus	- 2,3 ha
2. Ehitisealune pind	- 450 m^2
3. Planeeritud maaüksusi	- 1
4. Planeeritud ehituskrunte	- 1

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale jäävad olemasolevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorud. Positsioon 1 krundile on planeeritud liitumispunktid Mõisakuivati maaüksusel asuvast olemasolevalt ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikelt.
Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja valminud tööprojekt kooskõlastada AS Kärdla Veevärk'iga. Planeeritud krundi ja hoone vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse hoone projekti koosseisus.
Projekteerimisel lähtuda:
- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest Veeseadus[1].
- Riigikogu 10. veebruari 1999. a. seadusest Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus.

1.7.2 Soojusvarustus

Planeeritud hoone 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 kütteliike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).
Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustakse 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 kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid", kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

1.7.3 Elektrivarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektrirajatised: 10 kV õhuliin, 10 kV kaabelliin, 0,4 kV kaabelliinid ning 0,4 kV õhuliin.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt 18. mai 2020. a. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud „Tehnilised tingimused 349721“ alusel. Planeeringulahendusega nähakse ette Lehise maaüksusel 0,4 kV õhuliini osaline demonteerimine ning õhuliini masti ümber tõstmine Lehise ja Magasi maaüksuste piiri kõrvale. Õhuliin säilib Magasi ja Roosi maaüksustel. Mõisakuivati maaüksuse elektrivarustuseks on planeeritud Kassari töökoja alajaamast väljuvale maakaablile, Lehise maaüksuse piiri lähedale 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Jaotuskilbist saab elektritoite 0,4 kV õhuliin kui Poe maaüksus. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist kuni hoonestuseni on planeeritud 0,4 kV maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed 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 servituudi alad.

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

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus või taotlus elektrivõrgu ümberehituseks, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

1.7.4 Sidevarustus

Planeeringualal Telia Eesti AS'ile kuuluvad sideliinirajatised puuduvad. Mõisakuivati maaüksust läbi Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA SA) kuuluv sidekanalisatsioon, mis võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt 06. mai 2020.a. Telia Eesti AS poolt väljastatud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33743132“ ja 20. mai 2020.a. ELA SA poolt väljastatud „Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT1042HM“ alusel.

Sidevarustuse liitumispunkt on Hiiumaa muuseum maaüksusel (tunnus 36802:003:2320) ELA SA sidekaev 026K05, milles jätkumuhv 026M05.

Planeeritud Mõisakuivati maaüksusele või selle lähedale ELA SA sidetrassile paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor), kaevu tähisega 026YK02. Paigaldatud sidekaevus 026YK02 katkestada ELA SA 4-avalise multitoru 2.mikrotoru (oranž). Rajada sidetoru sidekaevuni 026YK02. Vähemalt 24-kiuline kaabel puhuda sidekaevude 026K05 ja 026YK02 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 026L01YH01. Sidekaevust 026YK02 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru hooneni. Sidekaevu 026K05 jätta kaablivaru 15 m ja sidekaevu 026YK02 jätta kaablivaru 30 m.

Tööde teostamine ELA SA sidevõrgus on lubatud vaid ELA SA volitatud esindaja, Connecto Eesti AS, järelevalve töötaja juuresolekul.

Kaabli ühendamiseks jätkumuhvi 026M05 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA'lt klienditellimus KLT.

Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).

ELA SA sidevõrgu nõuetekohane teostusjoonis ning kaabli- ja toruskeem edastada ELA SA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Olemasolev ELA SA 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 m.

Kui projektlahendusega selgub, et ELA SA multitoru on vaja ümberpaigaldada (tuua välja Mõisakuivati maaüksuselt), siis on ilma sidekatkestuseta seda võimalik teostada multitoru olemasolevas pikkuses ehk uues asukohas peab multitoru pikkus olema sama, mis enne ümbertõstmist. Planeeringu põhiplaanil näidatud sidevõrgu multitoru võimalik ümbertõstmisega uus asukoht vastab nõutud pikkusele.

Juhul, kui ümbertõstetav lõik läheb pikemaks kui olemasolevas asukohas olev multitoru, siis tuleb rajada uus multitoru lõik ning teostada olemasoleva valguskaabli ümberpuhumine (toob kaasa sidekatkestuse).

Täpsem lahendus ELA SA sidevõrgu ümberpaigaldamiseks sidekatkestuse korral määratakse projekteerimise etapis. Uues asukohas olev ELA SA multitoru tuleb ka seadustada ELA SA kasuks, kui see läheb olemasolevast kasutusalast välja.

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

1. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
2. Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
3. Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paberkandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus".
4. Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
5. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a. määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise 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 liinirajatise 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 liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
   - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
6. EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Connecto Eesti AS järelevalvajaga.

Sidevõrguga liitumiseks ja projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.
Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.7.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.
Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimisala ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades kruusa ja dreenliivaga.
Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil või merre.
Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.8 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.
10 kV 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.
Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on kuni 1 kV pingega liinide korral 2 m.
Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.
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.

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

1.9 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Hooned planeeringualal on ühekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on VI kasutusviis.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded " on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvväärtustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 riigimaanteed ja olemasolevat mahasõitu. Juurdepääsutee rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 12 m ja tee laius vähemalt 3,5 m. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

Positsioon 1 krundi hoonestuse tulekustutusvesi saadakse Palliplatsi kinnistul ca 44 m kaugusel asuvast 2 x 50 m³ mahutitega tuletõrje veevõtukohast, kus on tagatud väliskustutusvee normvooluhulgad 10 l/sek kestvusega kuni 2 tundi. Juurdepääs tuletõrje veevõtukohale on tagatud mahasõiduga 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee (tunnus 36802:003:2400) riigiteelt läbi Poe (tunnus 36802:003:0780) maaüksuse parklast.

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

Uute hoonete projekteerimisel ja olemasoleva hoone rekonstrueerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne Päästekeskusega.

1.10 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalana (VV 05.08.2004 korraldus nr 615). Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega.

Looduskaitseseaduse § 14 lõike 1 järgi ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet, koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid, kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut, anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks, anda projekteerimistingimusi, anda ehitusluba, rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks ega jahiulukeid lisasööta.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007 määrusega nr 148 (edaspidi kaitse-eeskiri) § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja § 14 lg 1 p 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Looduskaitseseaduse (edaspidi *LKS*) § 14 lg 1 p 5 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Vastavalt Keskkonnaameti kirja 28. oktoober 2019 nr 6-5/19/206-2 „Seisukoht Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta" võrdsustatakse käesolevas detailplaneeringus planeeritud hoonestusala Käina lahe - Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjas nimetatud õuemaaga.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi kuulub planeeringuala „Kassari" I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused.

Teelt tuleva liiklusmüra summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta 1. jaanuaril 2019. a. jõustunud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" ning Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemе 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 nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded").

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.
Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.
Hoonete kütmine toimub elektriga või maakütte baasil.

1.11 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Detailplaneeringule on koostatud FIE Kristiina Hellströmi poolt veebruar 2020. a. koostatud „Mõisakuivati maaüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (Muinsuskaitseameti kooskõlastuse nr. 36896), mis hõlmab kinnistut Mõisakuivati katastritunnusega 20501:001:0258, suurusega u 0,3 ha. Ala asub Hiiu maakonnas, Hiiu vallas, Kassari külas.
Planeeringualal asub kinnismälestis Kassari mõisa kuivati nr. 23533, mis paikneb Kassari mõisaga seotud mälestiste kaitsevööndis.
Mälestis Kassari mõisa kuivati, reg. nr 23533, on arvel alates 10.09.1999 vastavalt kultuuriministri määrusele nr. 20 (RTL 1999, 129, 1797). Kaitsevöönd määratud kultuuriministri käskkirjaga nr 388 (RTL 05.01.2007, 1, 13).

1.11.1 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele

Kaitsevööndi eesmärk on tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine ning kinnismälestise vaadeldavuse ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine (Muinsuskaitseseadus § 14).
Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus ja hoonestusala, et laiendada olemasolevat ait-kuivatit (ait-kuivati ehitusalune pind 145 m2, kavandatava juurdeehituse ehitisealune pind kuni 300 m2). Samuti määratakse juurdepääsutee ja tehnovõrkude asukohad. Kavandatav katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa.
Maaomanikul on plaanis kuivatisse ja selle juurdeehitusse ümber kolida kõrval Kassari Puhkekeskuse peahoones tegutsev õlleköök. Kuivati restaureeritakse ja sinna tulevad külastajate ruumid, uude juurdeehitusse tootmine ja abiruumid. Koostatud on eskiisprojekt.
Mälestise restaureerimine ja kasutusele võtmine on igati positiivne.
Kõige rohkem mõjutab mälestist uue hoone rajamine, seda nii visuaalselt (hoone maht) kui ka füüsiliselt (kaeved, kuivendamine jm ehitustegevus).
Juurdeehitus on plaanitud vanast hoonest 3m kaugusele ja on sellega ühenduses klaasgalerii kaudu, varjates osaliselt selle idakülge. Mälestis jääb jätkuvalt vaadeldavaks põhja, lääne ja lõuna suunast, samuti paraneb vaadeldavus kirdest, tee poolt, kuna valdav enamus puid tuleb ehitamise käigus eemaldada.
Uus hoone on eskiisprojektis planeeritud vanast tunduvalt madalam ning on oma vormilt väga lihtne, tagasihoidlik ja funktsionaalne, seega jääb endiselt domineerima vana kuivati.
Ala korrastamine on positiivne mälestise vaadeldavuse huvides.
Haljastus kunagise tiigi ümber ja kuivati taga on küll mõisa-ajal (19.-20. sajandi vahetusel) istutatud, kuid ajaloolisi puid on seal säilinud vähe. Nende tervislik seisukord on halb ja neid säilitada ehitustegevuse käigus ei ole võimalik. Mõningaid nooremaid isetekkelisi puid peaks saama säilitada puudetuka välispiiril, mis jääb osaliselt planeeringualast välja.
Kuivatist ida pool paiknenud ning praeguseks suures osas täidetud tiiki ei ole võimalik taastada planeeritava uue hoone suure mahu tõttu. Sügavama veesilma rajamiseks mõistlikult laugete nõlvadega puudub antud kohas ruum. Saab rajada lohu sademevee ja võimaliku allikavee kogumiseks sügavusega kuni 1m.
Mis puutub eskiisprojektis kavandatud kiviaeda, siis ajalooliselt pole antud kohas sellist olnud. Küll aga on seda piirdetüüpi Kassari mõisas, ala läheduses kasutatud (vt lisa1, kaart 5).

1.11.2 Muinsuskaitse eritingimused Mõisakuivati maaüksuse detailplaneeringule

<u>1. Mälestise vaadeldavus</u>

1.1 Tagada kuivati vaadeldavus põhja, lääne ja lõuna suunast.
1.2 Lubatud on kasutada madalhaljastust (kõrgus kuni 1,2 m) mälestise läänekiljes, mis jääb vähemalt 5 m kaugusele fassaadist.
1.3 Kavandatava uue hoone ja tee vahele on lubatud istutada üksikuid puid ja kasutada madalhaljastust (kõrgus kuni 1,2 m), järgides Maanteeameti poolt seatud nõudeid.

<u>2. Mälestise ümbrus</u>

2.1 Nii kuivati kui uue hoone ümber tuleb sademeveed juhtida vundamendist ja soklist eemale.
2.2 Kavandatava uue hoone ja tee vahele on lubatud rajada lohk sademevee kogumiseks sügavusega kuni 1 m. Pinnakalletega (ja/või nõvadega) juhtida lohku hoonete katustelt tulev sademevesi.
2.3 Teede ja platside rajamisel on lubatud kasutada värvimata betoonkivi, samuti kruusa/ sõelmeid.

3. Tingimused uushoonestusele

3.1 Uus hoone projekteerida selliselt, et see ei domineeri mälestise üle.
3.2 Ehitise lubatud suurim kõrgus maapinnast on 5 m.
3.3 Maksimaalne hoone ehitusalune pind on 300 m².
3.4 Ehitise välisviimistluses tuleb kasutada traditsioonilisi materjale – puitlaudist, krohvi, valtsplekki jm. Looduslikke materjale imiteerivad materjalid (nt plastiklaudis, katusekivimustriga plekk jmt) ei ole lubatud.
3.5 Projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

4. Piirded

4.1 Võrkaiad ei ole lubatud.
4.2 Mälestisest põhja, lääne ja lõuna pool on lubatud on puidust piirded, maksimaalne kõrgus 1 m või madal põõsastara/hekk.
4.3 Lubatud on ka madala kiviaia (kõrgus kuni 0,5 m) ehitamine. Kiviaed kavandada vähemalt 2,5m kaugusele riigitee (nr 12123) katendi servast.
4.4 Juurdeehitisest lõuna pool on lubatud kasutada kuni 2 m kõrgust puidust piirdeaeda suletud majandushoovi ümbritsemiseks.
4.5 Piirete kujundus ja materjalid täpsustada projekteerimisel.

5. Haljastus

5.1 Uue hoone, teede, platside ja tehnovõrkude projekteerimisel ning ehitamisel peab püüdma säilitada olemasolevaid perspektiivseid ja väärtuslikumaid puid, mis asuvad planeeritavast juurdeehitisest ida ja kagu pool ning maantee ja juurdeehitise vahel. Säilitatavad puud ja nõuded puude säilitamiseks tuleb täpsustada ala projekteerimisel.
5.2 Mahavõetavad ajaloolised pargipuud tuleb asendada. Asendusistutused näidata projektis.
Sobivad kohad on maantee ja juurdeehitise vahel, vähemalt 7m kaugusel kuivatist; samuti juurdeehitisest ida ja kagu pool.
5.3 Puude istutamisel kasutada Kassari mõisas kasvanud ajaloolisi liike (pärn, kask, vaher, lehis jt). Jalakat ja saart ei ole mõtet istutada nende vastuvõtlikkuse tõttu haigustele.
Hõbepaplit mitte istutada hoonetele lähemale kui 15 m.

1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

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.
Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m.
Juurdepääs planeeritud krundile on kavandatud olemasolevalt "12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee" riigimaanteelt, sealt edasi olemasolevalt erateelt Mõisakuivati maaüksusele rajatavale uuele juurdepääsuteele. Parkimine on planeeritud krundi hoonestusala juures Lehise kinnistul.
Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad" esitatud normi alusel.
Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.
Lehise kinnistu olemasoleva mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 7 x 120 m (7 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja kuni 120 m paremale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele) teeäär. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.
Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada kõrghaljastuse planeerimisel ning vajadusel müratõkete rajamisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohiks paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kogu riigiteega piirneva planeeringuala ulatuses tuleb tagada projektkiirusel 50 km/h rahuldaval tasemel külgnähtavus 10 m.
Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 2.7.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.
Planeeritud hoonete juurdepääsutee mahasõidu vajalikud nähtavused tuleb tagada enne mistahes ehitusloa väljastamist planeeringualale.
Juurdepääsuks Lehise, Puhkekeskuse, Helle, Rooli ja Magasi kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 1 kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
Juurdepääsuks Mõisakuivati, Puhkekeskuse, Helle, Rooli ja Magasi kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Lehise kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.

Juurdepääsu reaalservituudi tingimused lepivad kinnistute omanikud kokku ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse.
Juurdepääsutee rajada kandevõimega 26 tonni (prügiautod ja päästetehnika), pöörderaadius 12 m ja tee laius 3,5 m.
Planeeritava krundi liikluskorraldus ja juurdepääsutee on näidatud joonisel Põhiplaan. Planeeritud krundi krundisisesed katendid valitakse vastavalt omanike soovile ja projektide lahendustele. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kinnistute teenindamiseks vajalik tehnika). Krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.
Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgtee kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

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 linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused 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:

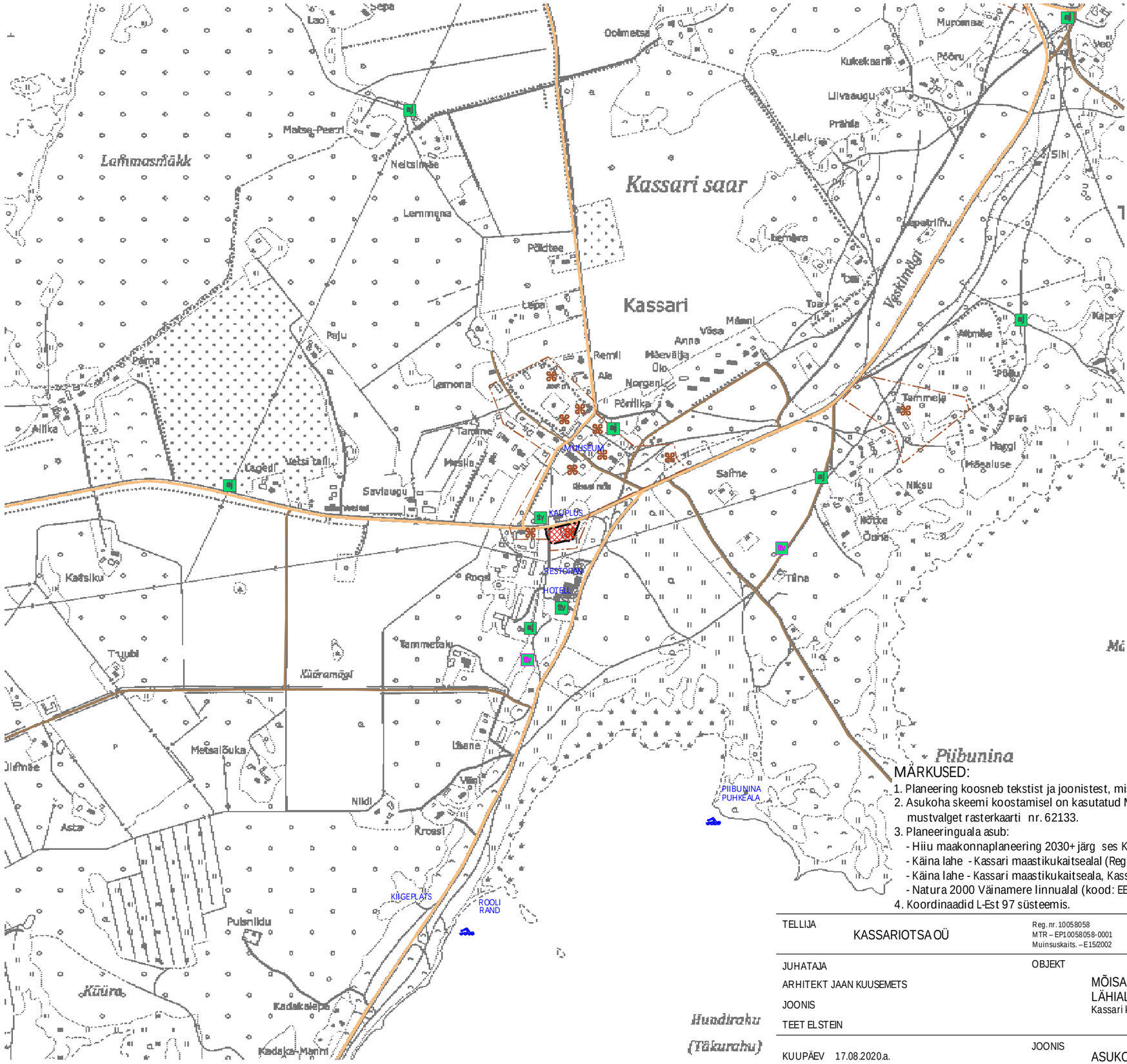
- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutataks kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil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

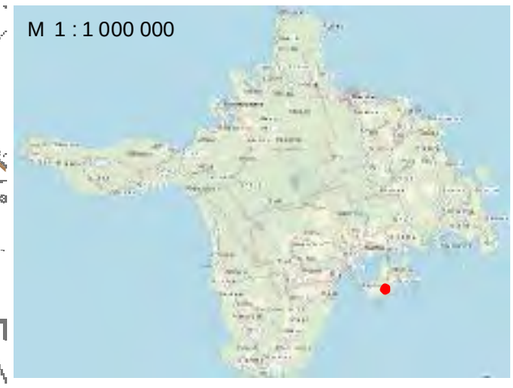
1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

6. Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
7. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade/teatiste taotlemine;
8. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa/-teatise väljastamist;
9. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
10. Hoonestuse püstitamine;
11. Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
12. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

3. LISAD





N

S

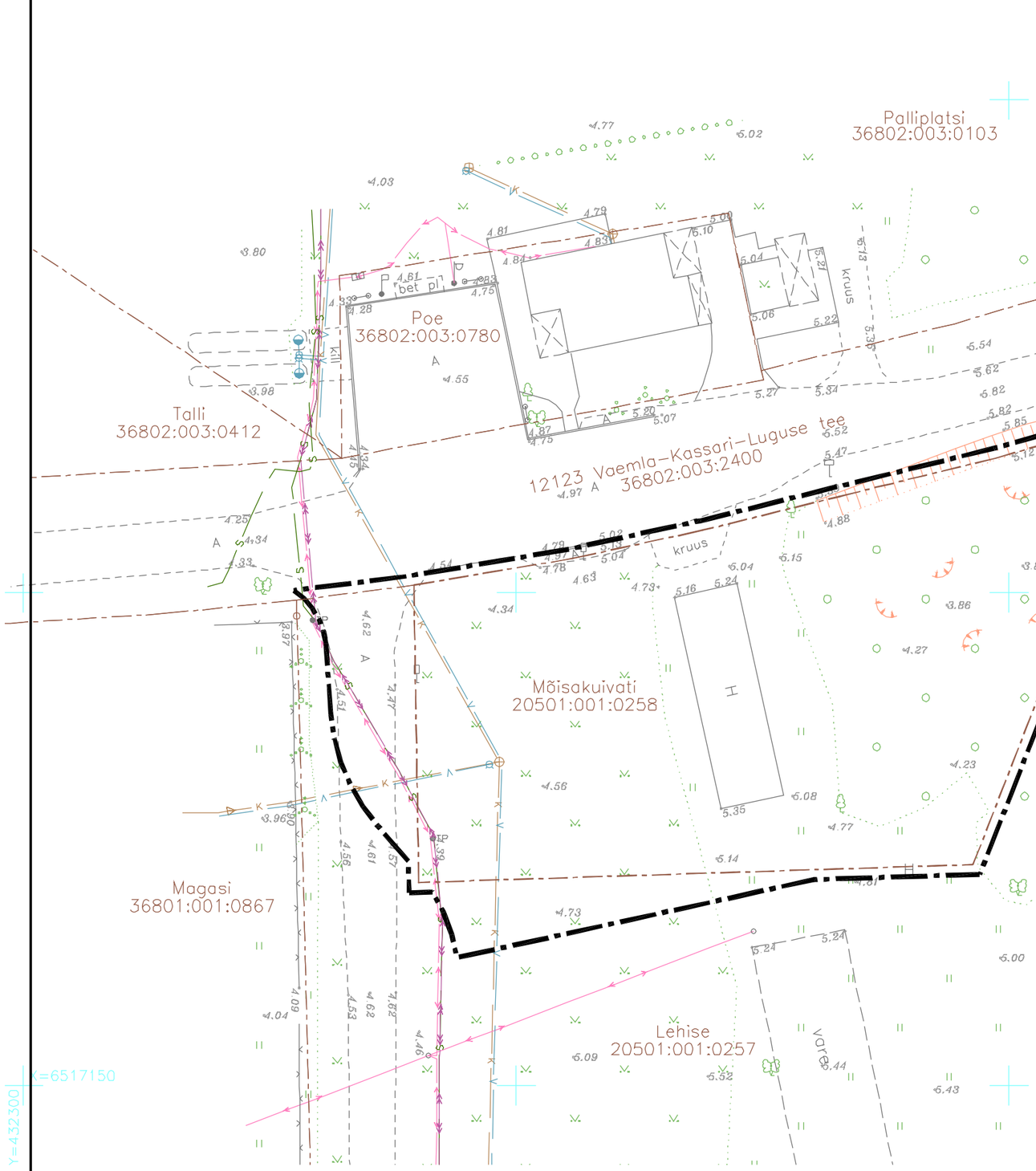
TINGMÄRGID:

- PLANEERINGUALA PIIR
- KATASTRIÜKSUSE PIIR
- MUINSUSKAITSEALA PIIR
- MUINSUSKAITSE KINNISMÄLESTIS
- RIIGIMAANTEE KÕRVALMAANTEE
- (PERSPEKTIIVNE) KOHALIK MAANTEE
- ALAJAAM
- TULETÕRJEVEE VÕTUKOHT
- PLANEERITUD TULETÕRJEVEE VÕTUKOHT
- SADAM
- LAUTRI KOHT
- SUPLUSKOHT

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Asukoha skeemi koostamisel on kasutatud Maa-ameti 2019. aasta Eesti põhikaart mõõtkava M 1 : 10000 mustvalget rasterkaarti nr. 62133.
3. Planeeringuala asub:
   - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järg ses Kassari (I klass) väärtuslik ul maastikul;
   - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (Registrikood: KLO1000508);
   - Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (Registrikood: KLO1100141);
   - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusalal (kood: EE0040002).
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA KASSARIOTSA OÜ	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaits. – E15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 32024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 20 - 12
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS JOONIS TEET ELSTEIN	OBJEKT MÕISAKUIVATI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING Kassari küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond			DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO	
KUUPÄEV 17.08.2020.a.	JOONIS ASUKOHA SKEEM			STAADIUM DP	JOONISE NR. 1
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsent				MÕÕT 1 : 10 000	FORMAAT A3



TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 0,3 ha)
- KATASTRIÜKSUSE PIIR
- HOONE
- MUSTKATTEGA TEE
- KRUUSKATTEGA TEE
- TEERADA
- TEERADA
- VÕRKAED
- VÕRKAED
- METS
- KADASTIK, VÕSA
- MURU, HOOLDATUD ROHUMAA
- ROHUMAA
- VALL, NÕLV
- TÕNGERMAA
- LEHTPUU
- ÜKSIK PÕÕSAS
- HEKK
- ÜHISVEEVÄRGI VEETORU JA -KAEV
- VEETORUSTIKU MAAKRAAN
- ÜHISKANALISATSIOONITORU JA KAEV
- 10 KV KAABELLIIN
- 0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN
- 0,4 KV KAABELLIIN
- ELEKTRIKILP
- SIDEKANALISATSIOON, ELA SA SIDETRASS
- MAA-ALUSE TEHNOVÕRGU MÄRKETULP
- TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT
- VALITUD HAJUSKÕRGUSED

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Tugiplaani koostamisel on kasutatud Geodeesia AP OÜ poolt 09. mai 2019.a. koostatud " Puhkekeskuse, Lehise ja Mõisakuivati " teostusjoonise pl aani M 1:500, töö nr. 19_12.
3. Planeeringuala asub:
   - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järg ses Kassari (I klass) väärtuslik ul maastikul;
   - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
   - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
   - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusalal (kood: EE0040002).
4. Koordinaadid L-EST'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLIJA KASSARIOTSA OÜ	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaits. – E15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 32024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 20 - 12
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS JOONIS TEET ELSTEIN	OBJEKT MÕISAKUIVATI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING Kassari küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond			DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO	
KUUPÄEV 17.08.2020.a.	JOONIS TUGIPLAAN			STAADIUM DP	JOONISE NR. 2
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsents				MÕÕT 1 : 500	FORMAAT A3

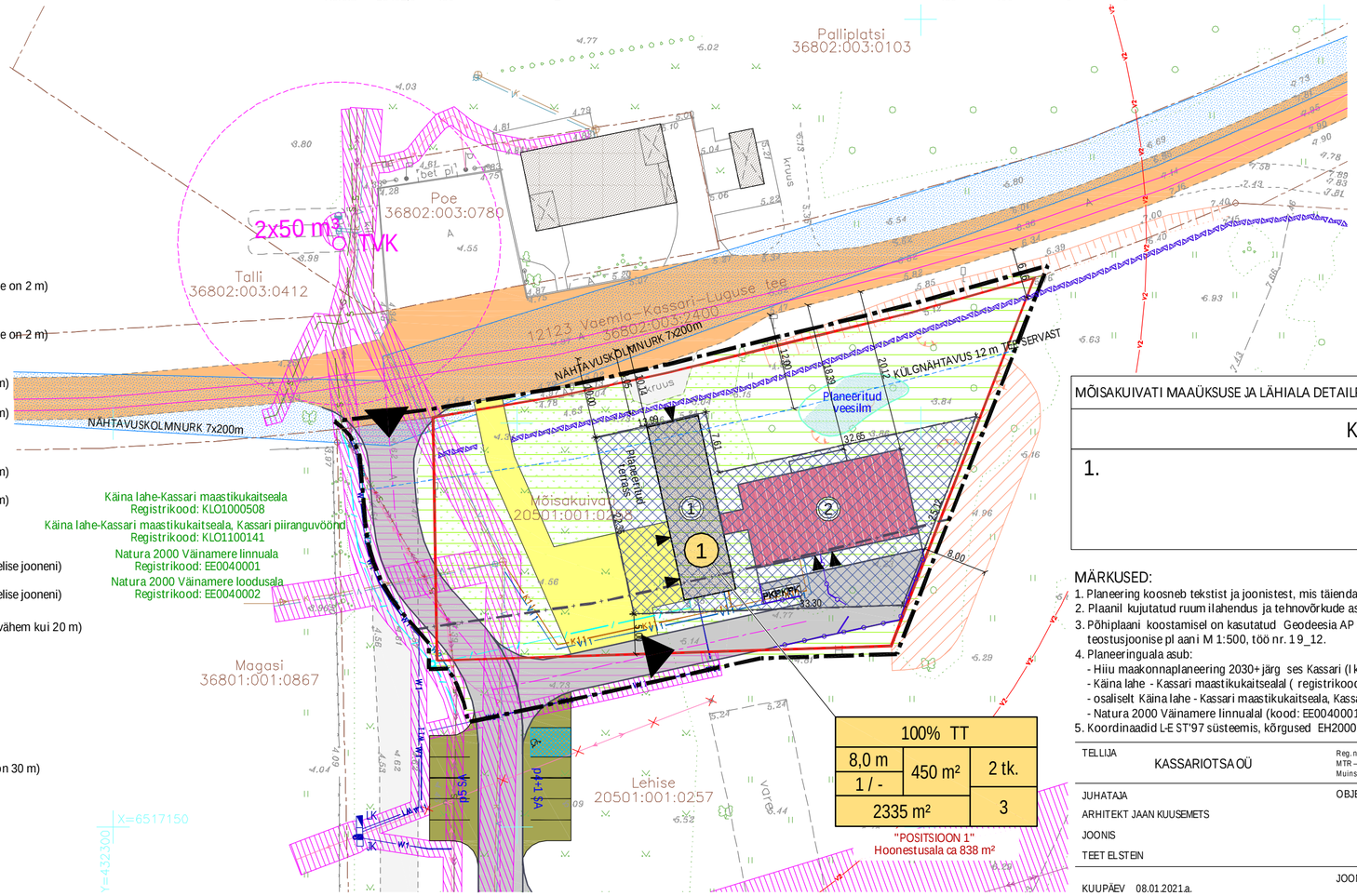
	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS							PÕHILISED ARHITEKTUURINÕUDED							
Olemasolevate kruntide aadressid	Pos nr.	Krundi suurus (m²)	Hoonete suurim lubatud ehitise-alune pind (m²)		Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve /osakaal %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (abs.)	Suurim lubatud maa-pealne/maa-alune korruselisus	Katusekalle, tüüp	Hoonete lubatud suurim suletud brutopind (m²)		Parkimiskohtade arv		Tule-püsivus-klass	Piirangud. Märkused
			maa-pealne	maa-alune						kokku	sh. 1. korrusel	norma-tiivne	kavan-datud		
Mõisakuivati	1	2335,0	450	-	2	EP / 100	Mõisakuivatil 8,0 (13,4), uuel hoonel 5,0 (10,4)	1 / -	Mõisakuivatil 35°-45°, uuel hoonel 7°-45°, viilkatus	450	450		3	TP3	- Planeeritud juurdepääsuservituut Lehise, Puhkekeskuse, Helle, Rooli ja Magasi maaüksuste kasuks; - Ühisveevärgi toru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks - Ühiskanalisatsioonitoru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - 10 kV kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - 0,4 kV kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks - Sidekanalisatsioon, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Riigimaantee kaitsevöönd, laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m; - Planeeritud riigimaantee külgnähtavus, laius tee servast on 12 m; - Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, registrikood: KLO1000508; - Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvöönd, registrikood: KLO1100141; - Natura 2000 Väinamere linnuala, registrikood: EE0040001; - Natura 2000 Väinamere loodusala, registrikood: EE0040002; - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastik.
Lehise	2	11126,0	Ei määrata					Ei määrata							- Planeeritud juurdepääsuservituut Mõisakuivati, Puhkekeskuse, Helle, Rooli ja Magasi maaüksuste kasuks; - Ühisveevärgi toru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - Ühiskanalisatsioonitoru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - 10 kV kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - 0,4 kV õhuliin, koridor laiusega 4 m, servituut liini valdaja kasuks; - 0,4 kV kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Planeeritud 0,4 kV kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Sidekanalisatsioon, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Riigimaantee kaitsevöönd, laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m; - Planeeritud riigimaantee külgnähtavus, laius tee servast on 12 m; - Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, registrikood: KLO1000508; - Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvöönd, registrikood: KLO1100141; - Natura 2000 Väinamere linnuala, registrikood: EE0040001; - Natura 2000 Väinamere loodusala, registrikood: EE0040002; - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastik.
	Kokku	13461,0	450		2					450	450	0	3		

N

S

TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 0,3 ha)
- KATASTRIÜKSUSE PIIR
- PLANEERITUD KRUNDI PIIR
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- OLEMASOLEV NAABERKINNISTU HOONE
- OLEMASOLEV MÕISAKUIVATI HOONE ASUKOHT
- PLANEERITUD UUE HOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄS HOONELE
- RIIGI MAANTEE
- OLEMASOLEV TEE KATEND
- PLANEERITUD UUS TEE
- PLANEERITUD SÕIDUAUTODE PARKLA
- PLANEERITAV PUUETEGA INIMESTE SÕIDUKITE PARKIMISKOHT
- PLANEERITUD KERGLIIKLUS ALAD
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄS KRUNDILE
- PLANEERITUD MADAL KIVIAIA ETTEPANEK
- PLANEERITUD PIIRDEAIA ETTEPANEK
- OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS
- HEAKORRASTATAV HALJASALA
- OLEMASOLEV ÜHISVEEVÄRGI VEETORU JA -KAEV (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
- PLANEERITUD KRUNDI VEETORU
- OLEMASOLEV ÜHISKANALISATSIOONITORU JA KAEV (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
- PLANEERITUD KRUNDI KANALISATSIOONITORU
- OLEMASOLEV 10 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m)
- PLANEERITUD 10 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m)
- OLEMASOLEV 0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge)
- OLEMASOLEV 0,4 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m)
- PLANEERITUD 0,4 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m)
- PLANEERITUD KRUNDI 0,4 KV KAABELLIIN
- PLANEERITUD MÕÕTKILBI VÕIMALIK UUS ASUKOHT
- OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON, ELA SA SIDETRASS (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni)
- PLANEERITUD SIDEKANALISATSIOON (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni)
- OLEMASOLEV TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA ASUKOHT (minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 20 m)
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄSUSERVITUUT
- TEHNOVÕRGUSERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
- TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA TEENINDUSPIIRKONNA VÄLISPIIR (kaugus veevõtukohast 100 m)
- LOODUSKAITSEALA
- MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m)
- MAANTEE KÜLGNÄHTAVUSE PIIR (laius tee servast on 12 m)
- PLANEERITUD NÄHTAVUSKOLMNURK
- LIKVIDEERITAV OBJEKT
- SOOVITUSLIK PRÜGIKONTEINERI ASUKOHT



100% TT		
8,0 m	450 m²	2 tk.
1 / -		
2335 m²		3

"POSITSIOON 1"
Hoonestusala ca 838 m²

KRUNDI EHITUSÕIGUS

TT tootmishoone maa

SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES		
KÕRGUS MEETRITES	EHITISE-ALUNE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
SUURIM KORRUSELISUS		
KRUNDI SUURUS		PARKIMIS-KOHTADE ARV ÕUES

"KRUNDI NIMETUS"
HOONESTUSALA SUURUS

MÕISAKUIVATI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING, Kassari küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, TÖÖ NR. 20-12

KOOSKÕLASTUSED:

1.	2.

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Plaanil kujutatud ruum ilahendus ja tehnovõrkude asukohad on tinglikud ning täpsustatakse ehitusprojektidega .
3. Põhiplaani koostamisel on kasutatud Geodeesia AP OÜ poolt 09. mai 2019.a. koostatud " Puhkekeskuse, Lehise ja Mõisakuivati " teostusjoonise pl aani M 1:500, töö nr. 19_12.
4. Planeeringuala asub:
   - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järg ses Kassari (I klass) väärtuslik ul maastikul;
   - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
   - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
   - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusalal (kood: EE0040002).
5. Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLIJA KASSARIOTSA OÜ

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaits. – E152002

Sadama 15
Kärdla 92412
Hiiumaa

Kreutzwaldi 24
Tallinn 10147
Harjumaa

tel: 46 32024
dagopen@dagopen.ee
www.dagopen.ee

JUHATAJA
ARHITEKT JAAN KUUSEMETS
JOONIS
TEET ELSTEIN

TÖÖ NR. 20 - 12

OBJEKT
MÕISAKUIVATI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
Kassari küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond

DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO

KUUPÄEV 08.01.2021.a.

JOONIS PÕHIPLAAN

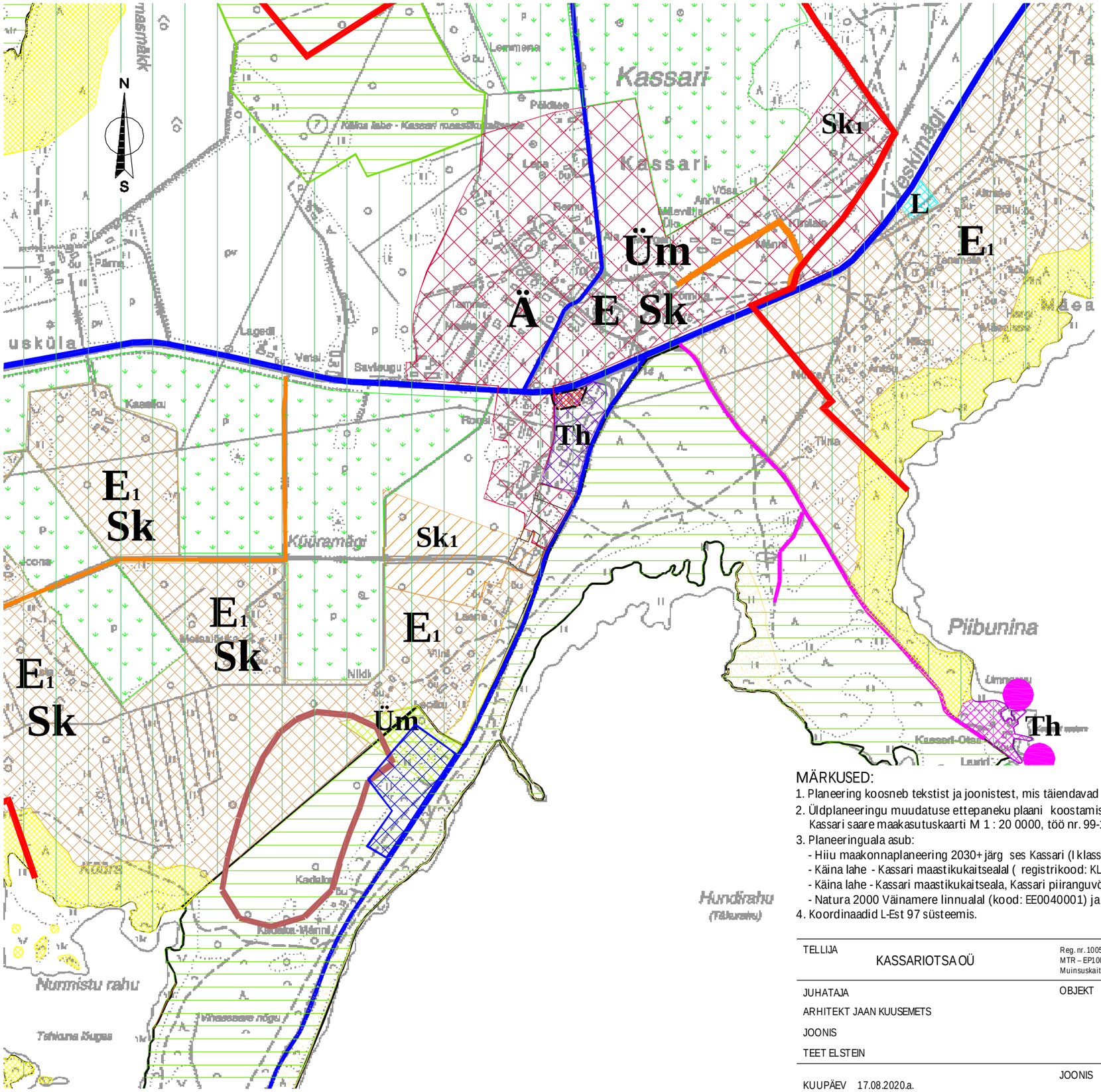
STAADIUM DP

JOONISE NR. 3

DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, Artlantis Studio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsentse

MÕÕT 1 : 500

FORMAAT A2



TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA PIIR
- EHITUSKEELUVÖÖND (VASTAVALT RANNA- JA KALDAKAITSE SEADUSELE)
- SIHTKAITSEVÖÖND
- PIIRANGUVÖÖND
- DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA-KESKUSE MAA-ALA, SEGAEHITUSALA
- Üm — ÜLDMAA (SOTSIAALMAA)
- E — SOOVITUSLIK EHITUSPIIRKOND HAJAASUTUSVIISIL
- Sk — SUVILATE MAA-ALA TIHEASUSTUSVIISIL
- Th — SADAMATE MAA-ALA (TOOTMISMAA)
- Th — TOOTMISHOONETE MAA
- Üm — SUPELRAND
- KAITSEALA INFRASTRUKTUURI ALAD
- PÕLLUMAAD (MAATULUNDUSMAA)
- KÜLADE PIIRID
- MATKARAJAD (OL. OL./PERSPEKT.)
- Ä / E / Sk — ÄRIMAA, ELAMUMAA, SUVILATE MAA
- SADAMAD

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaani koostamisel on kasutatud Keina Ehitus AS koostatud "Kassari saare üldplaneering" Kassari saare maakasutuskaarti M 1 : 20 0000, töö nr. 99-14.
3. Planeeringuala asub:
   - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järg ses Kassari (I klass) väärtuslik ul maastikul;
   - Käina lahe - Kassari maastikukaitseala l (registrikood: KLO1000508);
   - Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
   - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusalal (kood: EE0040002).
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA	KASSARIOTSA OÜ	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaits. – E15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 32024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 20 - 12
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS JOONIS TEET ELSTEIN	OBJEKT MÕISAKUIVATI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING Kassari küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond					DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO
KUUPÄEV 17.08.2020.a.	JOONIS ÜLDPLANEERINGU VÄLJAVÕTE				STAADIUM DP	JOONISE NR. 4
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsent					MÕÕT 1 : 10 000	FORMAAT A3

3. LISAD

FOTO 1: Vaade Mõisakuivati maaüksusele loodepoolsest nurgast kagu suunal, olemaolev hoone.

FOTO 2: Vaade Mõisakuivati maaüksusele loodepoolsest nurgast lõuna suunal.

FOTO 3: Vaade Mõisakuivati maaüksusele edelapoolsest nurgast ida suunal.

FOTO 4: Vaade Mõisakuivati maaüksusele kagupoolsest nurgast põhja suunal.

FOTO 5: Vaade Mõisakuivati maaüksuse kõrghaljastuse maa-alale.

FOTO 6: Vaade Mõisakuivati maaüksusele kirdepoolsest nurgast edela suunal.

Visualatsioonid on koostanud Kamp Arhitektid OÜ „Kassari mõisa kuivati rekonstrueerimine ja juurdeehitus eskiis 06.2019“

HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla 13. november 2019 nr 627

Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Hiiumaa Vallavalitsusele esitati taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Mõisakuivati (katastritunnus 20501:001:0258) maaüksusel. Planeeritav ala, ligikaudse suurusega 0,3 ha, paikneb Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kassari külas 12123 Vaemla-Kassari-Luguse riigitee (katastritunnus 36802:003:2400) ääres ja piirneb Lehise maaüksuse (katastritunnus 20501:001:0257) maatulundusmaaga.
Mõisakuivati maaüksus, suurusega 2335 m², on maatulundusmaa sihtotstarbega ja hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub maaüksusel ait-kuivati (ehitisregistri kood 115013592), ehitisealuse pinnaga 145 m². Juurdepääs maaüksusele Lehise maaüksuse kaudu. Maanteeameti seisukohad on esitatud 18.10.2019 kirja nr 15-2/19/44835-2
Detailplaneeringu koostamisega saab selgitada välja võimalused, et laiendada olemasolevat hoonet. Maaüksusel asuv hoone on muinsuskaitse ehitismälestis nr 23533 „Kassari mõisa kuivati" ning asub Kassari mõisa mälestiste kaitsevööndis, seetõttu tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada muinsuskaitse eritingimusi. Muinsuskaisteameti seisukoht on esitatud 1.10.2019 kirjas nr 5.1-17.5/18-1.
Hiiu maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala Kassari väärtuslikul maastikul. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada väärtusliku maastiku hooldussoovitusi.

Kavandatakse laiendada olemasolevat hoonet sellele juurde- ehk külgeehitamisega: ait-kuivati ehitisealuse pinnaga kuni 150 m² ja juurdeehitatav hoone ehitisealuse pinnaga kuni 300 m². Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus tootmishoonete maal ja kavandatud tegevus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõttega, et esmajärjekorras tuleks tööstus- ja ettevõtluseesmärkidel taas kasutusse võtta juba olemasolevaid ehitisi. Üldplaneeringu punktis 8 on detailplaneeringu kohustusega alade loetelu, sh on kohustus koostada detailplaneering, kui kavandatakse eraldiseisevat üle 300 m² ehitusaluse kogupinnaga tootmishoone(te) või laohoone(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga. Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse ja maakasutuse juhtotstarbega.

Maaüksus asub Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal Kassari piiranguvööndis ja Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatav tegevus võib eeldatavalt avaldada mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kaitsealale, seetõttu tuleb hinnata keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust. Koostatud eelhinnang võimaldab teha järelduse, et detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga ja ei avalda eeldatavalt ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele. Keskkonnaameti seisukoht 28.10.2019 kirjas nr 6-5/19/206-2.
Hiiumaa Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise algatamine on võimalik lähtudes üldplaneeringust, eelhinnangust ja lähtetingimustest. Detailplaneeringuga saab luua

eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.
Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 3, § 4 lõikest 2^1, § 8, § 124 lõigetest 6 ja 8, § 125 lõikest 2, § 128 lõikest 1, § 130 lõikest 1, § 131 lõikest 2, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 5, Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari üldplaneeringust ning Hiiumaa Vallavolikogu 19.4.2018 otsusest nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus", annab Hiiumaa Vallavalitsus

korralduse:

1. Algatada **Mõisakuivati maaüksuse** ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine olemasoleva hoone laiendamiseks, avalikule teele juurepääsu ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine, üldplaneeringujärgse sihtotstarbe määramine. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, lähtudes muinsuskaitseseaduses sätestatust. Planeeritava ala suurus ligikaudu 0,3 ha.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).

3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamisel. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise aluseks on eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset keskkonnamõju ja ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärkidele (lisa 2).

4. Sõlmida huvitatud isiku esindajaga leping detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmiseks, detailplaneeringu koostamise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja detailplaneeringukohase taristu väljaehitamiseks ning väljaehitamise rahastamiseks.

5. Volitada korralduse punktis 4 nimetatud lepinguid sõlmima osavallavanem Omar Jõpiselg.

6. Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja on Käina Osavalla Valitsus ja kehtestaja Hiiumaa Vallavalitsus.

7. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsustega saab tutvuda alates 21.11.2019 Käina Osavalla Valitsuses Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald ja valla veebilehel.

8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

9. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.

Reili Rand
vallavanem

Helen Härmson
vallasekretär

Lisa 1
13.11.2019 Hiiumaa Vallavalitsuse
korraldusele nr 627

LÄHTESEISUKOHAD

Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamisele

1. **Planeeringuala**

Planeeringuala: Kassari külas asuv Mõisakuivati maaüksus (katastritunnus 20501:001:0258, maatulundusmaa) ja lähiala pindalaga ligikaudu 0,3 ha.

Planeeringu eesmärk: maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine olemasoleva hoone laiendamiseks, avalikule teele juurepääsu ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine, üldplaneeringujärgse sihtotstarbe määramine. Arvestada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Detailplaneeringu koostamise vajadus: detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb kehtivast üldplaneeringust.

Joonis 1
Mõisakuivati maaüksuse asukoht (Väljavõte: Maa-ameti maainfo kaardilt 2019)

Maaüksuse lääneserva läbivad erinevad tehnovõrgud: 10 kV ja 0,4 kV kaabelliinid, ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitorud. Mõisakuivati maaüksuse läänepoolsel alal on rohumaa ja idapoolsel alal on kõrghaljastus.

2. Võimalike uuringute vajadus

Kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitseala. Keskkonnaamet on oma 28.10.2019 kirjas nr 6-5/19/206-2 esitanud seisukohad. Keskkonnaamet nõustus, et eeldatavalt ei kaasne kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH täiemahuline algatamine ei ole vajalik kui planeeringu koostamisel arvestatakse DP lähteseisukohtade KSH eelhinnangus tooduga.
Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Hoone veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumisega.
Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.
Muinsuskaitseamet on oma 01.10.2019 kirjas nr 5.1-17.5/18-1 esitanud seisukohad. Muinsuskaitseameti seisukoht on, et kavandatav tegevus muudab ruumilist olukorda ja peab vajalikuks koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, milles analüüsitakse kavandatavat tegevust ja antakse täpsed nõuded ehitustegevusele.
Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

3. Detailplaneeringu ülesanded

3.1. Krundi, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine. Maaüksust ei krundita ja krundi piire ei muudeta. Määrata ehitusõigus ja hoonestusala, et laiendada olemasolevat hoonet sellele juurde- ehk külgeehitamisega: ait-kuivati ehitisealuse pinnaga kuni 150 m^2 ja juurdeehitatav hoone ehitisealuse pinnaga kuni 300 m^2. Arhitektuurse lõpplahenduse jaoks määrata planeeringu koostamisel täiendav ehitisealune pind, näiteks laiemad räästad, varikatused (sh. terrassi kohal) jne.
3.2. Krundile üldplaneeringujärgse sihtotstarbe määramine, katastriüksuse sihtotstarbeks määrata tootmismaa. Detailplaneeringu koostamisel piiritleda õuemaa ja planeeringu seletuskirjas tuua välja, et määratav hoonestusala võrdsustatakse Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal kaitse-eeskirjas nimetatud õuemaaga.
3.3. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning krundilt avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine. Kavandada juurdepääs Lehise maaüksuse (20501:001:0257) kaudu. Kavandada vee- ja kanalisatsioonivarustus valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil.
3.4. Ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, arvestades piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ning Muinsuskaitseameti soovitusi. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga.
3.5. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine arvestades Kassari väärtusliku maastiku hooldussoovitusi.
3.7. Kujade määramine.
3.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.
3.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.
3.10. Servituutide seadmise vajaduse määramine. Juurdepääsu kavandamine läbi Lehise maaüksuse (20501:001:0257) vajab servituudi seadmise määramist.
3.11. Vajadusel nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

4. Koostöö, kaasamine, kooskõlastused

Detailplaneering koostakse koostöös Keskkonnaameti, Muinsuskaitseameti, Päästeameti, Maanteeameti, Rahandusministeeriumiga.
Planeeringuala ulatub Vaemla-Kassari-Luguse riigitee kaitsevööndisse.
Maanteeamet on esitanud seisukohad 18.10.2019 kirjas nr 15-2/19/44835-2.
Päästeamet on esitanud ettepanekud 01.11.2019 kirjas nr 7.2-3.4/11606-2.
Planeeringu koostamisse kaasatakse planeeringualal olevate või sellega piirnevate või uute kavandatavate tehnovarustuse trasside valdajad ning planeeringuala ja sellega piirnevate maade omanikud või valdajad ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.

5. Planeeringu koostamise ja menetlemise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Taotluse menetlemine, KSH eelhinnangu koostamine, KSH algatamise vajaduse kaalumine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine, asjaolude läbiarutamine, ajakava koostamine.	September- oktoober 2019
Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise otsustamine Hiiumaa Vallavalitsuses	november 2019
Detailplaneeringu koostamine	veebruar 2020
DP kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel DP korrigeerimine	märts- aprill 2020
DP vastu võtmine Hiiumaa Vallavalitsuses	mai 2020
DP avaliku väljapaneku korraldamine (vähemalt 14 päeva), avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Avaliku arutelu korraldamine.	juuni-august 2020
DP avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine DP-s.	september 2020
DP kehtestamine kui ei ole tekkinud eriarvamusi planeeringulahendusele.	november 2020

DP- detailplaneering

6. Planeeringu elluviimine

Ehitustegevuse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine. Seletuskirja lisatakse planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajadusel nende järjekord.

Lisa 2
Hiiumaa Vallavalitsuse
13.11.2019 korraldusele nr 627

Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

1. **Eelhinnangu koostamise vajadus**

Hiiumaa vallas Kassari külas **Mõisakuivati** maaüksuse (katastritunnus 20501:001:0258, kinnistu reg nr 12650750, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 2335 m^2) ja lähiala detailplaneeringu koostamisel tuleb Planeerimisseaduse § 124 lõike 6 kohaselt anda eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) ja Natura hindamise vajalikkuse kohta. Mõisakuivati maaüksus asub Natura 2000 võrgustiku alal. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,3 ha. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka.

Tegevus on olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi; seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Natura eelhindamisel tuleb jõuda otsusele, kas Natura asjakohane hindamine on vajalik või mitte. Kui ebasoodne mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele on välistatud, pole täismahulist ehk asjakohast hindamist vaja läbi viia.

2. **Asukoht, maakasutus, kavandatud tegevus, eeldatavalt mõjutatava ala tundlikkus**

Planeeritav ala asub Kassari külas Vaemla-Kassari-Luguse tee ääres, piirneb Lehise (katastritunnus 20501:001:0257) maaüksusega. Mõisakuivati maaüksusel on ehitisregistri andmetel hoone ait-kuivati (ehitisregistrikood 115013592), ehitisealuse pindalaga 145 m², läänepoolne ala on kaetud rohumaaga, idapoolsel alal on kõrghaljastus. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel on looduslik rohumaa 1204 m² metsamaa 1131 m². Maaüksuse lääneserva läbivad erinevad tehnovõrgud. Maaüksusele ei ole mahasõitu riigimaanteelt rajatud, juurdepääs on Lehise maaüksuse (katastritunnus 20501:001:0257) kaudu. Planeeringus kavandatakse juurdepääs läbi Lehise maaüksuse, mis eeldab juurdepääsuservituudi sõlmimist.

Kavandatav tegevus on olemasoleva hoone laiendamine. Katastriüksuse sihtotstarve on kavas muuta üldplaneeringu kohaselt tootmismaaks. Kavandatud ehitusõigus: hoonete ehitisealune pind: ait-kuivati kuni 150 m² ja juurdeehitatav hooneosa kuni 300 m². Arhitektuurse lõpplahenduse jaoks määratakse planeeringu koostamisel täiendav ehitisealune pind, näiteks laiemad räästad, varikatused (sh. terrassi kohal) jne.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes Kassari piiranguvööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalana. Vabariigi Valitsuse 17.5.2007 määrusega nr 148 on kehtestatud Käina lahe - Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri (edaspidi kaitse-eeskiri). Kaitse-eeskirja kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks. Detailplaneeringu koostamisel piiritletakse õuemaa ja planeeringu seletuskirjas tuuakse välja, et määratav hoonestusala võrdsustatakse Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal kaitse-eeskirjas nimetatud õuemaaga.

3. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Vastavus üldplaneeringule Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala detailplaneeringukohustusega tootmishoonete maal. Kavandatud tegevus on kooskõlas ÜP põhimõttega, et esmajärjekorras tuleks tööstus- ja ettevõtluseesmärkidel taas kasutusse võtta juba olemasolevaid ehitisi.

3.2 Vastavus Hiiu maakonnaplaneeringule

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Hiiu maakonnaplaneeringule.

3.3. Vastavus kehtivatele õigusaktidele

Maaüksuse lääneserva läbivad erinevad tehnovõrgud: 10 kV ja 0,4 kV kaabelliinid, ühisvee-värgi vee- ja kanalisatsioonitorud. Planeeringu koostamisel kaasatakse planeeringualal olevate või sellega piirnevate või uute kavandatavate tehnovarustuse trasside valdajate ning planeeringuala ja sellega piirnevate maade omanikega või valdajad ja isikutega, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

Detailplaneering koostatakse koostöös ja kooskõlastatakse asutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub.

4. Tegevusega eeldatavalt mõjutatavate keskkonnaelementide kirjeldus ja kavandatava tegevuse erisuste või võetavate keskkonnameetmete kohta, millega kavandatakse vältida või ennetada muidu ilmneda võivat ebasoodsat keskkonnamõju

4.1. Pinnakate mullastik

Ala aluspõhja moodustavad lubjakivid. Pinnakatte moodustavad jääajajärgsed setted. Alal on valdavalt koreserikas muld aluspõhja pael ja osal alal on leostunud muld. Ehitustegevusega kaasnevad ühekordsed pinnasetööd krundi piires. Ehitamine on piirkonnas tavapärane tegevus. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustavate ja kasutavate kemikaalidega. Tööohutusnõudeid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus väike. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad**.**

4.2. Põhjavesi, veekasutus

Ala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumisega. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Nõrgalt kaitstud põhjaveega ehk reostusohtlikule alale ehitamisel tuleb kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks. Hoonete planeerimisel, rajamisel ja käitamisel ning maa kasutamisel tuleb järgida õigusaktidega sätestatud veekaitsenõudeid ning arvestada Käina valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kavas 2015-2026 seatud eesmärke. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuse ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Tööohutusnõudeid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus väike.

4.3. Kõrgussuhted ja üleujutusoht

Planeeringualal keskosas on Maa-ameti andmeil maapinna kõrguseks valdavalt +5 m, maapind tõuseb ida suunas. Kavandatud hoonestusala üleujutusoht on maaüksuse kõrge maapinna tõttu ebatõenäoline.

4.4. Loodusvarad

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt vajadust muude loodusvarade- ja -ressursside kasutamiseks.

Suurimaks loodusväärtuseks võib kahtlemata pidada Kassari saare loodust ennast (ÜP p 1.3.3).

4.5. Välisõhu kvaliteet

Planeeritavad hooned ja hoonetesse kavandatavad tegevused ei avalda kahjulikke mõjutusi välisõhule. Planeeritavate hoonete kütteseadmed tuleb planeerida välisõhku mittesaastavad ja hoonete sisekliimat saab kujundada. Tuleb arvestada olemasoleva ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud õhusaastega

4.6. Maastikuilme

Mõisakuivati maaüksus asub üldplaneeringuga välja selgitatud tootmishooneteks sobival maa-alal ja maakonna planeeringu kohaselt Kassari väärtuslikul maastikul (I klass). Järgida Kassari maastiku- hoolduskava, koostanud Kristiina Hellström, 2007, soovitusi.

Planeeritav ala paikneb riigimaantee kaitsevööndis. Liiklusohutuse ja tee säilimise tagamiseks on kaasatud Maanteeamet.

4.7. Müra ja vibratsioon

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasoleva ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooniga, millel on sesoonne iseloom. Kavandatud ehitustegevus omab mõju tõenäoliselt eelkõige ehitiste püstitamise perioodil, mil kasutatavad ehitusmasinad tekitavad lokaalset müra ja vibratsiooni. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ja arvestades tänapäevase tehnika võimalusi, suhteliselt väikese tõenäosusega.

4.8. Oht inimese tervisele, õnnetuste esinemise võimalus

Avariiolukordade tekkimise tõenäosus on väike. Ehitise püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid. Tavapärase ehitustegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehituse käigus võib eeldada tavapärasest suuremaid lammutus- ja ehitusjäätmete koguseid. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimeste tervisele. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

4.9. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Kavandatud tegevus jääb valdavalt planeeringuala piiridesse. Eeldatavalt on kavandatud tegevuse tulemuse mõju planeeringuala ümbruse sotsiaalsele keskkonnale positiivne. Planeeringu menetlus on avalik.

4.10. Kavandatava tegevuse keskkonnamõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnaelementide mõjutamist, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastumine, oluline jäätmeteke või müratasemе suurenemine. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Planeeringu elluviimiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks, kasutusele võtmiseks on vajalikud ehitusseadustiku kohased ehitus- ja kasutusload. Nõuetekohaselt projekteeritud ehitistega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

5. Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus, mõju kaitstavatele loodusobjektidele, kaitse-eesmärkidele ja eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alal

Planeeringuala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitsealal Kassari piiranguvööndis. Maaüksus asub Natura 2000 Väinamere linnualal ja Natura 2000 Väinamere loodusalal. Planeeringualal ei leidu kaitstavaid liike ega elupaigatüüpe. Hiiu maakonnaplaneeringu keskkonnamõju hindamise aruande p 2.5: *Natura alad ja -liigid on siseriiklikult kaitstud looduskaitseseaduse alusel kaitsealade, hoiualade ja kaitstavate liikide püsielupaikade kaudu*. Kaitse-eesmärkide elluviimisel ja kaitse korraldamise aluseks on koostatud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kasutuskorralduskava aastateks 2015-2024.

Kavandatud tegevusega eeldatavalt mõjutatavaid keskkonnaelemente ja -meetmed on kirjeldatud eelhinnangu punkt 4 alapunktides. Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele.

6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad

Maaüksusel asuv hoone on muinsuskaitse ehitismälestis nr 23533 „Kassari mõisa kuivati“ ning asub Kassari mõisa mälestiste kaitsevööndis. Detailplaneering koostatakse koostöös Muinsuskaitseametiga ja planeeringu koostamisel tuleb arvestada muinsuskaitse eritingimusi.

7. Asjaomaste asutuste seisukohad

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõikele 6 küsis Käina Osavalla Vallavalitsus detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta asjaomastelt asutustelt.

8. Kokkuvõte ja järeldus

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, mistõttu oluline keskkonnamõju puudub. Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS mõistes ja Natura hindamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus.

Koostas:
Käina osavalla maaspetsialist

MUINSUSKAITSEAMET

Hiiumaa Vallavalitsus
Käina osavald
kaina@hiiumaa.ee

Teie 01.10.2019 nr 8-2/226- 2
Meie 01.10.2019 5.1-17.5/18-1

Muinsuskaitseameti seisukoht Kassari külas asuva Mõisakuivati (katastritunnus 20501:001:0258) maaüksuste DP algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja KSH mittealgatamise otsuse eelnõule.

Muinsuskaitseamet vaatas läbi teie poolt edastatud dokumendid Kassari külas asuva Mõisakuivati maaüksuse DP algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja KSH mittealgatamise otsuse eelnõu kohta.
Muinsuskaitseamet nõustub KSH mittealgatamisega.
Detailplaneeringu eelnõus käsitletava maaüksusele jääb ehitismälestis nr 23533 „Kassari mõisa kuivati“ ning kinnistu asub Kassari mõisa mälestiste kaitsevööndis.
Kaitsevööndi eesmärk on tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine ning kinnismälestise vaadeldavuse ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine (Muinsuskaitseseadus § 14). Kuna kavandatav tegevus muudab oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda, siis on vajalik koostada detailiplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, kus analüüsitakse kavandatavat tegevust ja antakse täpsed nõude planeeritavale ehitustegevusele. Detailplaneeringu eritingimused esitada kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Katrin Koit
Muinsuskaitseameti
Hiiumaa nõunik
Tel 463 1212, 52 48 184
katrin.koit@muinsuskaitseamet.ee

Teema: FW: 8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)
Saatja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Kuupäev: 18/11/2019, 13:55
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

From: Anne Sarapuu
Sent: Monday, November 18, 2019 11:54 AM
To: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Subject: FW: 8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)

From: Matson Annika [mailto:Annika.Matson@connecto.ee]
Sent: Monday, October 7, 2019 8:15 AM
To: Anne Sarapuu
Subject: RE: 8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)

Tere!

Detailplaneeringu alasse jääb ELA SA sidevõrgu liinirajatis ELA026.
Juhul, kui on soov rajada sideühendus ELA SA sidevõrgust tuleb selleks taotleda ELA SA halduselt tehnilised tingimused.
Detailplaneering kooskõlastada ELA SA haldusega.

Lugupidamisega
Annika Matson
ELA SA järelevalve spetsialist

AS Connecto Eesti
Tuisu 19
11314 Tallinn
annika.matson@connecto.ee
+372 533 64150
www.connecto.ee

From: Kristiine Männik <Kristiine.Mannik@elasa.ee>
Sent: Tuesday, October 01, 2019 11:05 AM
To: Matson Annika <Annika.Matson@connecto.ee>
Subject: FW: 8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)

- Kristiine

From: Anne Sarapuu <anne.sarapuu@hiiumaa.ee>
Sent: 1. oktoober 2019 10:02
To: info@elektrilevi.ee; kvv@kvv.ee; info@elasa.ee; info@telia.ee
Cc: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Subject: 8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)

Tere

edastan Mõisakuivati DP algatamise teate.

Lugupidamisega

Anne Sarapuu
sekretär
462 2888

Manused:

ELA026 Kassari küla, Mõisakuivati.pdf 1,7 MiB

N
Mõisakuivati
20501:001:0258
Maa-amet

Teema: FW: 8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)
Saatja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Kuupäev: 18/11/2019, 13:55
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

From: Anne Sarapuu
Sent: Monday, November 18, 2019 11:47 AM
To: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Subject: FW: 8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)

From: Telia dokumendihaldus [mailto:Dokument@telia.ee]
Sent: Wednesday, October 9, 2019 1:11 PM
To: Anne Sarapuu
Cc: Kaivo Resik
Subject: RE: 8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)

Tere

Täname info edastamise eest. Telia Eesti AS-il puuduvad antud kinnistul siderajatised ning vastuväiteid nimetatud detailplaneeringu osas ei ole. Võimalusel näha ette kinnistu liitumist sidevõrguga.

Lugupidamisega

Kaivo Resik
juhtivinsener-grupijuht
Telia Eesti AS volitatud partner
Boftel Estonia OÜ

dokument@telia.ee

----- Description -----

From: anne.sarapuu@hiiumaa.ee

Created On: 01.10.2019 10:02:14

To: info@elektrilevi.ee;kvv@kvv.ee;info@elasa.ee;info@telia.ee

Cc: merilin.kaevandes@hiiumaa.ee

Subject: 8-2./226-1 Mõisakuivati DP algatamine (Kassari K)

ID: 2579774

Tere

edastan Mõisakuivati DP algatamise teate.

Lugupidamisega

Anne Sarapuu
sekretär
462 2888

MAANTEEAMET

Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee
Keskväljak 5a
Hiiumaa vald, 92413, Kärdla, Hiiu maakond

Teie 01.10.2019 nr 8-2/226- 2

Meie 18.10.2019 nr 15-2/19/44835-2

Seisukohtade väljastamine Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Olete esitanud Maanteeametile taotluse Hiiumaa valla Kassari küla Mõisakuivati (katastritunnus 20501:001:0258) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine olemasoleva hoone laiendamiseks, avalikule teele juurepääsu ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine, üldplaneeringujärgse sihtotstarbe määramine. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2018. a. 348 a/ööp.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. Planeeringu joonisele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
2. Joonisele kanda planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Oleme nõus eskiisil kujutatud juurdeehituse asukohaga riigitee suhtes. Kiviaed kavandada väljapoole riigitee vaba ruumi (2,5 m riigitee katte servast).
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (https://teeregister.mnt.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Juurdepääs kavandada olemasoleva ristumiskoha kaudu riigitee km 6,03. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte planeerida.
6. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka paremale ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Näha ette haljastuse likvideerimine või puude võra tõstmine nähtavuskolmnurgas.
7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning

planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

9. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
10. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.
11. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
12. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgtee kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
13. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
14. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.
15. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Märgime, et oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marek Lind
juhtivspetsialist
taristu teenuste osakond

Anna Palusalu
58507716 Anna.Palusalu@mnt.ee

RAHANDUSMINISTEERIUM

Käina Osavalla Valitsus
kaina@hiiumaa.ee

Teie 01.10.2019 nr 8-2/226- 2
Meie 22.10.2019 nr 14-11/6020-2

Kassari küla Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Hiiumaa valla Käina Osavalla Valitsus esitas 01.10.2019 Rahandusministeeriumile taotluse Kassari küla Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (*KSH*) vajalikkuse kohta seisukoha saamiseks, lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest. Samuti on palutud ettepanekuid detailplaneeringu algatamise otsuse ja lähteseisukohtade eelnõule. Taotlusele on lisatud KSH eelhinnang ja detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu.

Planeeringuala on Hiiumaa vallas Kassari külas Mõisakuivati katastriüksus (tunnus 20501:001:0258) ja lähiala, sihtotstarve maatulundusmaa, suurus 0,3 ha. Ala on hoonestatud. Kinnistul asuv hoone on Kassari mõisa kuivati (muinsuskaitse ehitismälestis nr 23533). Detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.

Juurepääs planeeringualale kavandatakse Vaemla - Kassari - Luguse teelt (12123) Lehise kinnistu kaudu, milleks tuleb seada reaalservituut.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus ja hoonestusala, et laiendada olemasolevat ait-kuivatit (ait-kuivati ehitusalune pind 150 m^2, kavandatava juurdeehituse ehitisealune pind kuni 300 m^2). Samuti määratakse juurdepääsutee ja tehnovõrkude asukohad. Kavandatavad katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa (majutushoone maa) ja maatulundusmaa. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka.

Planeeringuala asub Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal Kassari piiranguvööndis, mis kuulub Natura 2000 Väinamere linnuala ja Natura 2000 Väinamere loodusala koosseisu.

Lähtudes esitatud materjalidest märgime järgmist:

1. Mõisakuivati kinnistu ja lähiala detailplaneeringu KSH menetlust ei ole otstarbekas algatada, kui kavandatava tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid (sh müra ja saaste) ning seatakse tingimused võimalike mõjude leevandamiseks.

2. Juhul kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha.

3. Planeeringuala paikneb Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt rohelise võrgustiku tuumalal. Maakonnaplaneeringu kohaselt võib rohelise võrgustikuna määratletud aladel arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta rohelise võrgustiku toimimist. Palume detailplaneeringu koostamisel arvestada maakonnaplaneeringus toodud tingimustega.

4. Planeeringuala paikneb Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt Kassari edela- ja lõunaosa puhkealal. Palume detailplaneeringu koostamisel järgida maakonnaplaneeringus määratud puhkealade arengu põhimõtete ja kasutussoovitustega.

5. Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt paikneb planeeringuala I klassi riikliku tähtsusega Kassari väärtuslikul maastikul. Palume detailplaneeringu koostamisel järgida Kassari väärtusliku maastiku hooldussoovitusi.

Palume hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Hiiu talitust kursis detailplaneeringu koostamisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekantsler

Lisaadressaat: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809
Urve.Pill@fin.ee

KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg
osavallavanem
Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 01.10.2019 nr 8-2/226- 2

Meie 28.10.2019 nr 6-5/19/206-2

Seisukoht Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Austatud Omar Jõpiselg

Küsisite Keskkonnaametilt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 6 alusel seisukohta Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi ka *planeering*) keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkuse kohta[1].

Planeeringuala hõlmab Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kassari külas asuvat Mõisakuivati maaüksust (katastritunnus 20501:001:0258, registriosa nr 12650750, pindala 2335 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja sellega piirneva maa. Mõisakuivati katastriüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub seal ait-kuivati (ehitisregistri kood 115013592) ehitisealuse pinnaga 145 m^2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestusala määramine olemasoleva hoone laiendamiseks. Olemasolevat hoonet kavandatakse laiendada sellele juurde- ehk külgeehitamisega: ait-kuivati ehitisealuse pinnaga kuni 150 m^2 ja juurdeehitatav hoone ehitisealuse pinnaga kuni 300 m^2. Mõisakuivati katastriüksuse sihtotstarve muudetakse tootmismaaks. Katastriüksust ei krundita ning piire ei muudeta.

Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb kehtivast üldplaneeringust. Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse ja maakasutuse juhtotstarbega.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes Kassari piiranguvööndis[2]. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalana. Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärgiks on poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kassari piiranguvööndis on lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks. Detailplaneeringu koostamisel piiritletakse õuemaa, ja planeeringu seletuskirjas tuuakse välja, et määratav hoonestusala võrdsustatakse Käina lahe - Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjas nimetatud õuemaaga.

[1] Dokument on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 1.10.2019 numbriga 6-5/19/206
[2] Vabariigi Valitsuse 17.5.2007 määrus nr 148 „Käina lahe - Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri“

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei leidu kaitstavaid elupaigatüüpe ega kaitsealuste liikide elupaiku. Sellest tulenevalt ei kahjusta kavandatav tegevus Käina lahe-Kassari maastikukaitseala ja Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärke.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Hoone veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumisega. Planeeringualale ei kavandata tegevusi, millega kaasneks kõrgenenud risk keskkonnareostuseks või saaste tekkeks (esialgse info põhjal kavandatakse planeeritavasse hoonesse ümber kolida hetkel Kassari puhkekeskuses olev õlleköök).

Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH eelhinnangust, ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega eeldatavalt ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju looduskeskkonnale ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Kadri Tamm 452 7761 (keskkonnakorralduse spetsialist)
kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 463 6832 (looduskasutuse spetsialist)
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

PÄÄSTEAMET

EESTI VABARIIK 100

Hiiumaa Vald
kaina@hiiumaa.ee

Teie: 01.10.2019 nr 8-2/226-2

Meie: 01.11.2019 nr 7.2-3.4/11606-2

Seisukoha küsimine

Austatud Omar Jõpiselg

Päästeameti Lääne päästekeskus esitab ettepanekud Hiiumaa Vallavolikogu 19.4.2018 algatatud otsuse nr 54 detailplaneeringu Hiiumaa vallas Kassari külas asuvate Mõisakuivati kinnistute:

1.Määrata ja lahendada detailplaneeringu alal vajalik tuletõrje veevarustus vastavalt Eesti Vabariigi Standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetele. Välise tuletõrjeveevärgi projekteerimisel tuleb arvestada samaaegsete tinglike tulekahjude arvu.
Alus: Tuleohutuse seadus § 25 lg 1

2.Täpsustada planeeringus juurdepääsuteede kandevõime, pöörderaadiused ja laiused arvestades tuletõrjetehnika võimalusi (vastavalt 20t, 12m ja 3,5m).

3. Puudub seletuskiri.
Alus: Planeerimisseadus § 3 lg 2

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Galina Kiivit
juhtivinspektor
Ohutusjärelevalve büroo

+372 4725105
galina.kiivit@rescue.ee

TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 33743132

Tehniliste tingimuste liik	Detailplaneering
Kliendinumber	277964
Isikukood/Registrikood	10058058
Nimi	DAGOpen OÜ
Kontaktisik	Teet Elstein telefon 5034055
e-post	teet@dagopen.ee
Aadress	SADAMA TN 15, KÄRDLA LINN, HIIUMAA VALD 92412, HIIU MAAKOND
Ehitise nimetus ja asukoha kirjeldus	MÕISAKUIVATI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
Ehitise sihtotstarve	Tootmishoone
Telia sidevõrgu lõpp-punkt	Sidesõlm SSA
Objekti haardeulatus	kuni 50m
Olemasolev sidevõrk	Teatame Teile, et detailplaneeringuga haarataval alal Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised puuduvad. Võimalik liituda ELA_SA-le kuuluva võrguga.

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Tehnilise lahenduse kirjeldus	Näha ette asukohad side liinirajatistele. Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidekanalisatsioonist Mõisakuivati kinnistul (võtta ka tingimused ELA_SA-lt). Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

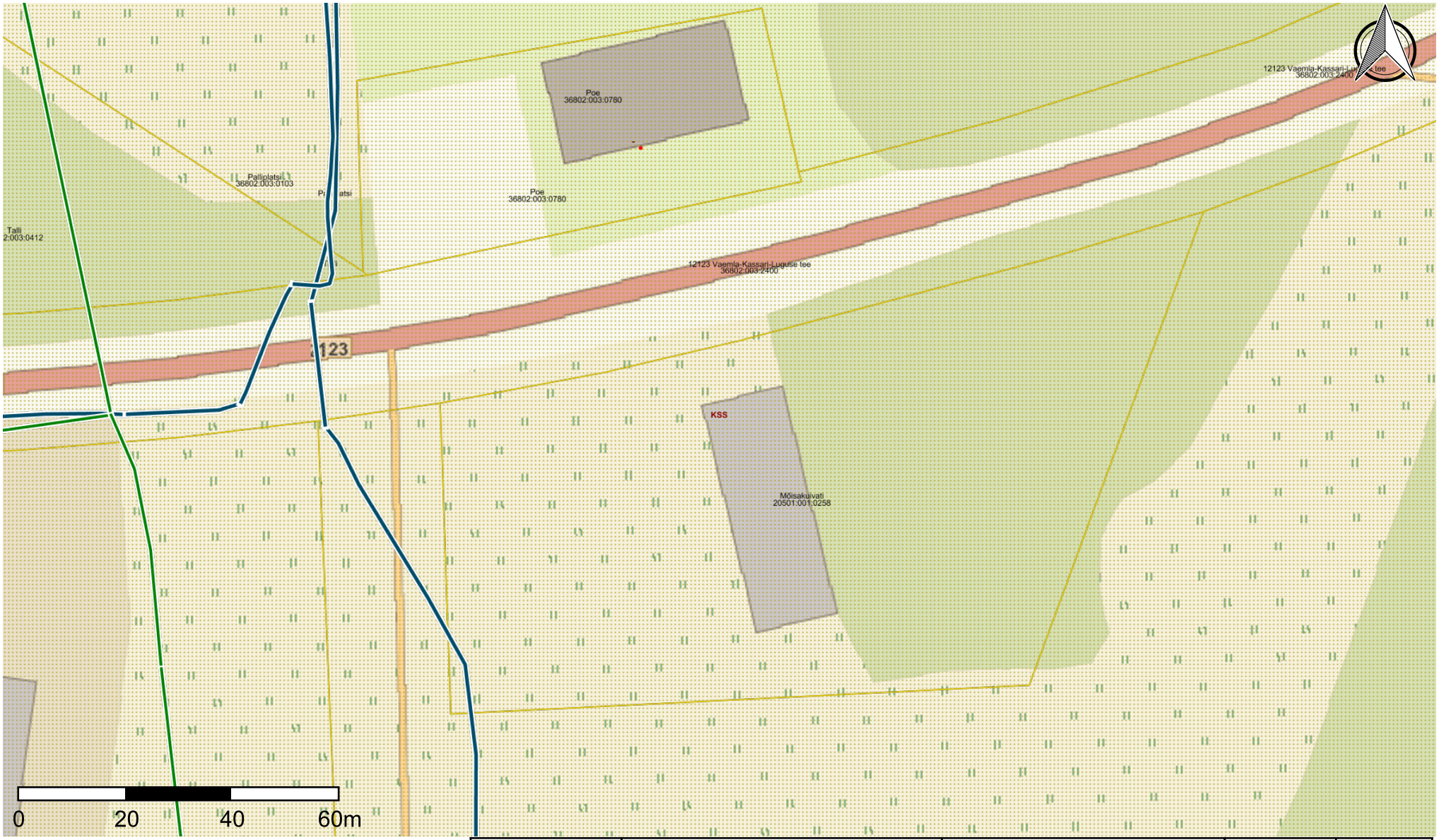
Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 463 1555
Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Täiendavad tehnilised nõudmised
Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/) kaudu.

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 06.05.2020 ning on kehtivad kuni 05.05.2021

Koostaja:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Martin Lilles
e-post: martin.lilles@telia.ee
telefon: 55665975

Väljastaja:
Telia Eesti AS
Martin Lilles
esindab volikirja alusel



Telia	Koostas: Martin Lilles	Koostatud: 06.05.2020	1:1000	Lk. 1
	Telia Eesti AS, Mustamäe tee 3 15033 Tallinn, ESTONIA, Registrikood: 1023495 telia.ee, info@telia.ee, arikliendid@telia.ee			

TEHNILISED TINGIMUSED 349721

TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi DAGOpen OÜ			Isiku- või registrikood 10058058
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Sadama tn, 15	Sihtnumber 92412	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 522 9032	e-post tiiu@dagopen.ee;info@dagopen.ee	
Kontaktisik	Nimi Teet Elstein		
	Telefon 463 2019	e-post teet@dagopen.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Mõisakuivati Kassari küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 20501:001:0258	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam KÄINA 35/10	Toitefiider KASSARI:KNA	Jaotusalajaam Kassari töökoda:(Hiiu)	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 63 A

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, võrgu ümberehituse lepingu sõlmimist ja esimese osamakse tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

TEHNILISED TINGIMUSED 349721

KLIENDI TEGEVUSED

1. Mõisakuivati maaüksuse elektrivarustuseks planeerida Kassari töökoja alajaamast väljuvale maakaablile, kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
4. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi Saarte piirkonna võrguplaneerija poole (Mati Kütt, tel. 5086289, Mati.Kutt@elektrilevi.ee).
6. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine
7. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi	
Mati Kütt	**Koostatud:** 18.05.2020 **Kehtib kuni:** 18.05.2022

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus
Harju tn. 6
10130 Tallinn, Eesti
tel: 6310 555, e-post: info@elasa.ee
reg. nr. 90010094

CONNECTO
Vorm 1_1

Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr **TT1042HM**

Tellija	DAGOpen OÜ
Registrikood/isikukood	10058058
Aadress	Sadama tn 15, Kärdla linn, Hiiumaa vald, Hiiumaa, 92412
Kontaktisik	Teet Elstein
Telefon	503 4055 E-post teet@dagopen.ee
Ehitise asukoht	Hiiumaa Hiiumaa vald Kassari küla Mõisakuivati (20501:001:0258)
Ehitise sihtotstarve	Detailplaneering: Mõisakuivati (20501:001:0258)
Liitumispunkt	ELA SA sidekaev 026K05, milles jätkumuhv 026M05
Tingimused	• Mõisakuivati (20501:001:0258) kinnistule või selle lähedale ELA SA sidetrassile paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 026YK02 • Paigaldatud sidekaevus 026YK02 katkestada ELA SA 4-avalise multitoru 2.mikrotoru (oranž). • Rajada sidetoru sidekaevuni 026YK02. • Vähemalt 24-kiuline kaabel puhuda sidekaevude 026K05 ja 026YK02 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 026L01YH01 • Sidekaevust 026YK02 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru hooneni. • Sidekaevu 026K05 jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 026YK02 jätta kaablivaru 30m. • Tööde teostamine ELA SA sidevõrgus on lubatud vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul. • Kaabli ühendamiseks jätkumuhvi 026M05 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA'lt klienditellimus KLT. • Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga). • ELA SA sidevõrgu nõuetekohane teostusjoonis ning kaabli- ja toruskeem edastada ELA SA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

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

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paberkandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus".
- Ehitusloakohustusega tehnorajatise 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 liinirajatise 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 liinirajatise 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 liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
    - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Täiendav info telefonil 5336 4150
Käesolevad tehnilised tingimused väljastatud 20.05.2020 ning on kehtivad kuni 20.05.2021

Koostaja:
AS Connecto Eesti

Annika Matson
järelevalve spetsialist

Väljastaja:
AS Connecto Eesti

Annika Matson
järelevalve spetsialist

N
026K05
026M05
Kassari mõis
Mõisakuivati
20501:001:0258
Maa-amet

Teema: ELA SA haldus - TT1042HM Kassari
Saatja: Matson Annika <Annika.Matson@connecto.ee>
Kuupäev: 20/05/2020, 11:43
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>
Koopia: Toomas Kallaste <Toomas.Kallaste@elasa.ee>, Raigo Rommot <Raigo.Rommot@elasa.ee>

Tere!

Saadan liitumise tehnilised tingimused.

ELA SA sidevõrgu multitoru võib iseenesest jääda kavandatava juurdepääsu tee alla, kui on tagatud nõuetekohane sügavus.
Kui on soov siiski ELA SA multitoru ümberpaigaldada (tuua välja Mõisakuivati kinnistult), siis on ilma sidekatkestuseta seda võimalik teostada multitoru olemasolevas pikkuses ehk uues asukohas peab multitoru pikkus olema sama, mis enne ümbertõstmist.
Juhul, kui ümbertõstetav lõik läheb pikemaks kui olemasolevas asukohas olev multitoru, siis tuleb rajada uus multitoru lõik ning teostada olemasoleva valguskaabli ümberpuhumine (toob kaasa sidekatkestuse).
Täpsem lahendus ELA SA sidevõrgu ümberpaigaldamiseks sidekatkestuse korral määratakse projekteerimise etapis. Uues asukohas olev ELA SA multitoru tuleb ka seadustada ELA SA kasuks, kui see läheb olemasolevast kasutusalast välja.

Lugupidamisega
Annika Matson
ELA SA järelevalve spetsialist

AS Connecto Eesti
Tuisu 19
11314 Tallinn
annika.matson@connecto.ee
+372 533 64150
www.connecto.ee

-----Original Message-----
From: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>
Sent: Tuesday, May 5, 2020 2:50 PM
To: dl_et_estwin_haldus <dl_et_elasa_haldus@connecto.ee>
Subject: Taotlus Mõisakuivati DP tehniliste tingimuste väljastamiseks

Tere,

Esitan taotluse "Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu"
tehniliste tingimuste väljastamiseks.
Detailplaneeringuga planeeritakse võimalik liitumispunkti ja ELA SA sidetrassi ümber tõstmine kavandatud juurdepääsutee kõrvale.

Parimat,

--
Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055

Manused:

TT1042HM.asice 218 KiB

Teema: Mõisakuivati DP eskiislahendus (Kassari k. Hiiumaa v. Hiiu mk): vastuskiri
Saatja: merilin.kaevandes@hiiumaa.ee
Kuupäev: 21/07/2020, 13:49
Saaja: teet@dagopen.ee

Tere

Hiiumaa Vallavalitsus kiidab heaks Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse. Viia sisse detailplaneeringu seletuskirja järgmised parandused:

- punktis 2.2.3 "Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus" muuta üldplaneeringu nimetust - Käina valla osa Kassari üldplaneering (Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsus nr 32);

- punkti 1.11.1 "Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele" tekstis on eksitav lause: Kavandatavad katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa (majutushoonete maa) ja maatulundusmaa;

- põhiplaanil korrastada tingmärgid.

Lugupidamisega

Merilin Kaevandes

maaspetsialist

MUINSUSKAITSEAMET

Hiiumaa vald
Käina Osavalla Valitsus
kaina@hiiumaa.ee

Teie: 04.09.2020 nr 8-2/226-19
Meie: 18.09.2020 nr 5.1-17.5/2138-1

Koopia:
Merilin Kaevandes
merilin.kaevandes@hiiumaa.ee

Muinsuskaitseameti otsus.

Olete esitanud Muinsuskaitseametile kooskõlastamiseks dokumendid „Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“. Muinsuskaitseameti menetluskomisjon tutvus esitatud materjalidega 08.09.2020 toimunud koosolekul (protokoll nr 435).

Hiiumaa vald, Kassari küla, Mõisakuivati KÜ. Detailplaneering. Kassari mõisa kuivati, reg-nr 23533. Heakskiidu küsimine. Koostaja: DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo. Tellija: Kassariotsa OÜ.

Komisjon, tuginedes muinsuskaitseseadusele, **otsustas:** kiita detailplaneering heaks, kui on tehtud järgnevad täiendused:

1. Korrigeerida asendiplaani ja võtta uushoonestusala aluseks eskiisi lahendus: eemaldada uushoonestusala mälestise esiküljelt (lääs) ja kavandada see tagaküljel (ida) mälestise osas tagasiastena, eesmärgiga vältida olukorda, et lisatav uus maht hakkaks visuaalselt domineerima mälestise üle. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on juurdeehituse lisamine lubatud vaid hoone idapoolsele küljele.

Lugupidamisega
/Allkirjastatud digitaalselt/

Katrin Koit
Hiiumaa nõunik
Tel 463 1212, 52 48 184

katrin.koit@muinsuskaitseamet.ee

PÄÄSTEAMET

Hiiumaa Vallavalitsus
kaina@hiiumaa.ee

Teie: 03.09.2020 nr 8-2/226-18

Meie: 18.09.2020 nr 7.2-3.4/8746-2

Kooskõlastuse taotlemiseks esitatud detailplaneeringu tuleohutuseosa kooskõlastamata jätmine

Austatud Omar Jõpiselg

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel keeldub Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse andmisest DAGOpen OÜ töö nr 20-12 poolt koostatud Hiiumaa valla Kassari küla Mõisakuivati detailplaneeringu tuleohutuse osale järgnevatel põhjustel :

1.Hooned planeeringualal on ühe- kuni kahekorruselised TP 3 ja VI kasutusviis.
TP 3 klassi hooned korruste arv on lubatud kuni 1
Alus: Siseministri määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele Lisa 2.

2. Seletuskirjas viited ei ole nõuetele vastavad.
Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
Standart EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“ Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus” on kehtetu.

3. Tuletõrjeveevarustuse lahendus ebapiisavalt kajastatud.
Detailplaneeringu seletuskirjas on kajastatud, et tulekustutusvesi saadakse Palliplatsi kinnistul asuvast 2x50 m³ tuletõrje veevõtukohast, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi.
Planeeringus ei ole välja toodud kaugus hoonest, juurdepääs veevõtukohale ja vajalikku veevoolu hulka väliskustutuseks (l/s) ja mitme tunni jooksul veehulk arvestada EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetele. Tabel 2.
Alus: Planeerimisseadus § 126 lg 1 p 4 Tuleohutuse seadus § 25 lg 1

Päästeameti Lääne päästekeskuse kooskõlastamisest keeldumine on sisult menetlustoiming. Üldjuhul saab haldusmenetluse toimingu vaidlustada koos haldusaktiga (sisulise otsusega) - antud juhul on vaide või kaebuse esitamine võimalik pärast Hiiumaa Vallavalitsuse otsust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Galina Kiivit
peainspektor
Ohutusjärelevalve büroo

+372 4725105
galina.kiivit@rescue.ee

Teema: RE: Kassari kuivati
Saatja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Kuupäev: 28/10/2020, 13:27
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere

Ma just mõtlesin, et kui uuesti on vaja kooskõlastada siis ainult muinsuskaitsega. Teisi ameteid ei peaks katusekalle väga huvitama.

Kõike head

Merilin

From: Teet Elstein [mailto:teet@dagopen.ee]
Sent: Wednesday, October 28, 2020 1:22 PM
To: KAMP Arhitektid /// Kaspar Kruuse <kaspar@kamp.ee>
Cc: Sander Kopli <sander@hiiumaale.ee>; Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Subject: Re: Kassari kuivati

Tere,

Tõesti tegemist hooletusveaga vms. Parandan seletuskirjas ja põhiplaanil uue hoone minimaalse katusekalde 7° peale.
Rääkisin Katrin Koit'uga Muinsuskaitseametist veel üle ja kuna teema puudutab uut hoonet (mitte mälestist), siis seda parandust nendega uuesti kooskõlastama ei pea.

Parimat,
Teet Elstein

28/10/2020 12:15 KAMP Arhitektid /// Kaspar Kruuse kirjutas:

> Tere
>
> Avastasin Mõisakuivati DP-st et uue hoone arhitektuurinõuete all on viilkatus 15-45°. Meil eskiisis on ühepoolse kaldega katus 7°. Kahjuks pole keegi seda erinevust varem tähele pannud. Kas kõrge katusekalle on millegagi põhjendatud? Näiteks Kassari üldplaneeringu tingimus? Sest Muinsuskaitse on meie madala kaldega eskiisi kooskõlastanud. Aga probleem tekib hoone ehitusloaga, kuna siis omavalitsus vaatab detailplaneeringu numbreid. Mis teha? Kas saab veel dp-s muuta? Või saab pärast projekteerimistingimustega detailist erinevusi lubada?
>
> Kaspar Kruuse
> arhitekt
> KAMP Arhitektid OÜ
> +372 50 988 27
> kaspar@kamp.ee

Virus-free. www.avast.com

HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla 02. detsember 2020 nr 651

Mõisakuivati detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

Hiiumaa Vallavalitsuse 13.11.2019 korraldusega nr 627 algatati detailplaneeringu koostamine Kassari külas Mõisakuivati katastriüksusel (katastritunnus 20501:001:0258). Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus ja hoonestusala, et laiendada olemasolevat ait-kuivatit. Olemasolev ait-kuivati ehitusalune pind on 150 m², kavandatava juurdeehituse ehitusalune pind on kuni 300 m²). Samuti määratakse juurdepääsutee ja tehnovõrkude asukohad.
Valminud planeeringulahendus on kooskõlastatud Päästeametiga, Maanteeametiga, Keskkonnaametiga, Muinsuskaitseametiga ja tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering on kooskõlas Käina Vallavolikogu 27.03.2003.a. otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa Kassari üldplaneeringuga.
Võttes aluseks eeltoodu, planeerimisseaduse § 134, § 135 ja Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus", annab Hiiumaa Vallavalitsus

korralduse:

1. Võtta vastu Hiiumaa valla Kassari küla Mõisakuivati detailplaneering (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 20-12).

2. Käina Osavalla Valitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek 22. detsembrist 2020 – 04. jaanuarini 2021 Käina Osavalla Valitsuses aadressil Hiiu mnt 28 Käina alevik Hiiumaa vald ja Hiiumaa valla veebilehel.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.

Hergo Tasuja
vallavanema asendaja

Annika Grauberg
vallasekretär

HIIUMAA VALD
KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Ametid, puudutatud isikud
ja asutused

07.12.2020 nr 8-2/226- 35

Kassari külas Mõisakuivati detailplaneeringu vastu võtmine
ja avaliku väljapaneku toimumise teatamine

Hiiumaa Vallavalitsuse 2. detsembri 2020 korraldusega nr 651 võeti vastu Hiiumaa valla Kassari küla Mõisakuivati detailplaneering (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 20-12).
Anname teada, et Mõisakuivati detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 22. detsembrist 2020 – 4. jaanuarini 2021 Käina Osavalla Valitsuses aadressil Hiiu mnt 28 Käina alevik Hiiumaa vald ja Hiiumaa valla veebilehel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Omar Jõpiselg
osavallavanem

Lisa: Mõisakuivati detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 20-12)

Merilin Kaevandes merilin.kaevandes@hiiumaa.ee

Teema: Re: FW: Kassari mõisakuivati
Saatja: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>
Kuupäev: 31/12/2020, 11:33
Saaja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Koopia: Sander Kopli <sander@hiiumaale.ee>

Tere,

Juurdepääs on tagatud samadel tingimustel, mis praegugi.
Planeeringus näidatud juurdepääsutee tõstetakse olemasolevast asukohast ca 12 m paralleelselt ida suunas, muud ei muutu midagi.
Detailplaneeringu seletuskirja ja joonisele lisan juurde, et teeservituut tagatakse ka Magasi kinnistule.

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055

29/12/2020 16:07 Merilin Kaevandes kirjutas:

> Tere
>
> Saadan Magasi kinnistu omaniku küsimuse.
>
> Kõike head
>
> Merilin Kaevandes
>
> From: Raivo Kask [mailto:raivo.kask88@gmail.com]
> Sent: Tuesday, December 29, 2020 3:55 PM
> To: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
> Subject: Kassari mõisakuivati
>
> Tere.
>
> Olles tutvunud Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga , tekkis küsimus :
> Lehise kinnistu ja Magasi kinnistu omanik on kokku leppinud ,et praegu kasutuses olev tee on koormatud tasuta ja tähtajatu teeservituudiga . Kui aga tee asukohta muudetakse, kuidas siis on tagatud juurdepääs Magasi kinnistule?
>
> Lugupidamisega
> Raivo Kask

HIIUMAA VALD
KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Raivo Kask 07.01.2021 nr 8-2/226-37
raivo.kask88@gmail.com

Mõisakuivati detailplaneering

Esitasite küsimuse Mõisakuivati detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal detailplaneeringu kohta. Küsimus puudutas Lehise ja Magasi kinnistu omanike vahel sõlmitud juurdepääsuservituuti Magasi kinnistu kasuks.
Mõisakuivati detailplaneeringu kehtestamisega ja planeeritava ehitustegevusega ei kaota kehtivust juurdepääsuservituut Magasi kinnistu kasuks.
Mõisakuivati detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel märgitakse ära juurdepääsuservituut Magasi kinnistu kasuks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Omar Jõpiselg
osavallavanem

Merilin Kaevandes merilin.kaevandes@hiiumaa.ee

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts	Nr. 0878386673, 03.09.2020	Projekti kooskõlastus nr. 0878386673.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.
2.	Keskkonnaamet Kadri Hänni looduskaitse juhtivspetsialist Lääne regioon	Nr. 6-2/20/14866-2, 08.09.2020	Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § st 133 kooskõlastab Keskkonnaamet Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 20-12).	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
3.	Maanteeamet Marek Lind juhtivspetsialist taristu teenuste osakond	Nr. 15-2/20/41157-2, 18.09.2020	Nõustume hoonestusala kavandamisel olemasoleva hoonega samale joonele (10 m teekatte servast). Riigiteest tulenevate häiringute vähendamiseks soovitame uus planeeritav hoone kavandada võimalikult kaugele riigiteest. Nähtavuskaugus (200 m) on riigitee km 6,03 ristmikul tagatud. Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) kooskõlastame planeeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Maanteeametit menetlusse.
4.	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus Connecto Eesti AS Annika Matson järelevalve spetsialist	Nr. KK2550HM, 06.10.2020	Projekti kooskõlastus nr KK2550HM. Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Sideprojekt kooskõlastada ELA SA haldusega.
5.	Muinsuskaitseamet Katrin Koit Hiiumaa nõunik	Nr. 38806, 26.10.2020	Saadan Mõisakuivati detailplaneeringu kooskõlastuse. Kooskõlastatud planeering (kooskõlastuse nr. 38806. 26.10.2020) lisatud kirjale.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-

4.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
6.	Päästeamet Galina Kiivit Ohutusjärelevalve büroo peainspektor Lääne päästekeskus	Nr. 7.2-3.4/8746-4, 06.11.2020	Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo poolt töö nr 20-12 koostatud Hiiu maakonna Hiiumaa valla Kassari küla Mõisakuivati kinnistu detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
7.	Kärdla Veevärk AS Toomas Kattel juhataja	Nr. 2158, 19.11.2020	Kooskõlastan Hiiu maakonna Hiiumaa valla Kassari küla Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 20-21).	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
8.	Mõisakuivati maaüksuse omanik Kassariotsa OÜ juhatuse liige, Lehise maaüksuse omanik Sunline OÜ juhatuse liige, Sander Kopli	19.11.2020	Kooskõlastan Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-

Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR.	**0878386673**
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV:	**03.09.2020**

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOOD:	77000559
NIMI:	KäINA OSAVALLA VALITSUS
KONTAKTISIK:	MERILIN KAEVANDES
OBJEKTI AADRESS:	Mõisakuivati, 92111 Kassari küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond
TÖÖ NUMBER:	20-12
TÖÖ SISU:	Maa-ala plaan tehnovõrkudega
STAADIUM:	Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

* Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Enn Truuts
Elektrilevi OÜ

KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg
Hiiumaa Vallavalitsus Käina osavald
kaina@hiiumaa.ee

Teie 03.09.2020 nr 8-2/226-17

Meie 08.09.2020 nr 6-2/20/14866-2

Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Omar Jõpiselg

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 20-12, edaspidi *planeering*).

Planeeringuala hõlmab Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kassari külas asuvat Mõisakuivati maaüksust (katastritunnus 20501:001:0258, registriosa nr 12650750, pindala 2335 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja sellega piirnevat maad. Mõisakuivati katastriüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub seal ait-kuivati (ehitisregistri kood 115013592) ehitisealuse pinnaga 145 m^2.

Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestusala määramine olemasoleva hoone laiendamiseks. Olemasolevat hoonet kavandatakse laiendada sellele juurde- ehk külgeehitamisega: ait-kuivati ehitisealuse pinnaga kuni 150 m^2 ja juurdeehitatav hoone ehitisealuse pinnaga kuni 300 m^2. Mõisakuivati katastriüksuse sihtotstarve muudetakse tootmismaaks. Katastriüksust ei krundita ning piire ei muudeta. Maaomanikul on plaanis kuivatisse ja selle juurdeehitisse ümber kolida Kassari Puhkekeskuses tegutsev õlleköök. Kuivati restaureeritakse ja sinna planeeritakse külastajate ruumida, tootmine ja abiruumid.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes Kassari piiranguvööndis[1]. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalana. Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärgiks on poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine[2]. Kassari piiranguvööndis on lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks[3].

Kaitsealal ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti[4]) nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut[5].

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei leidu kaitstavaid elupaigatüüpe ega kaitsealuste liikide

[1] Vabariigi Valitsuse 17.5.2007 määrus nr 148 „Käina lahe - Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri“ (edaspidi *kaitse-eeskiri*)
[2] Kaitse-eeskiri § 13
[3] Kaitse-eeskiri § 14 lg 1 p 5
[4] Looduskaitseseadus (edaspidi LKS) § 21 lg 1
[5] LKS § 14 lg 1 p 5

elupaiku. Sellest tulenevalt ei kahjusta kavandatav tegevus Käina lahe-Kassari maastikukaitseala ja Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärke.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Hoone veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumisega. Planeeringualale ei kavandata tegevusi, millega kaasneks kõrgenenud risk keskkonnareostuseks või saaste tekkeks.

Lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH eelhinnangust leidis Keskkonnaamet oma 28.10.2019 a kirjaga nr 6-5/19/206-2, et KSH algatamine eeldatavasti ei ole vajalik.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse §-st 133 kooskõlastab Keskkonnaamet Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 20-12).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kadri Hänni
looduskaitse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Maiken Lukas 524 8907
maiken.lukas@keskkonnaamet.ee

MAANTEEAMET

Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 03.09.2020 nr 8-2/226-16

Meie 18.09.2020 nr 15-2/20/41157-2

Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine

Olete taotlenud Maanteeametilt kooskõlastust Kassari küla Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule (katastritunnus 20501:001:0258, DAGOpen Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 20-12, edaspidi planeering). 18.10.2019 kirjaga nr 15-2/19/44835-2 väljastasime nõuded detailplaneeringu koostamiseks, millega on arvestatud.

Planeeringu eesmärgiks on Mõisakuivati maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine olemasoleva hoone laiendamiseks, avalikule teele juurdepääsu ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine, üldplaneeringujärgse sihtotstarbe määramine.

Märgime, et planeeringu põhiplaanile on kantud külgnähtavus 10 m teeservast ja riigitee km 6,03 asuvale ristumiskohale nähtavuskolmnurk 7x120 m. Riigitee kiiruspiirang antud lõigus on 70 km/h. Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid" lisa „Maanteede projekteerimisnormid" järgi on külgnähtavusala 12 m (60 km/h) ning nähtavuskaugus 200 m (70 km/h).

Nõustume hoonestusala kavandamisel olemasoleva hoonega samale joonele (10 m teekatte servast). Riigiteest tulenevate häiringute vähendamiseks soovitame uus planeeritav hoone kavandada võimalikult kaugele riigiteest. Nähtavuskaugus (200 m) on riigitee km 6,03 ristmikul tagatud.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) **kooskõlastame** planeeringu.

Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Maanteeametit menetlusse.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Maanteeametile lähteseisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marek Lind
juhtivspetsialist
taristu teenuste osakond

Lisa: Mõisakuivati maaüksuse lähiala detailplaneering

Anna Palusalu
58507716 Anna.Palusalu@mnt.ee

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus
Harju tn. 6
10130 Tallinn, Eesti
tel: 6310 555, e-post: info@elasa.ee
reg. nr. 90010094

CONNECTO
Vorm 2_1

Projekti kooskõlastus nr **KK2550HM**

Tellija	Käina Osavalla Valitsus		
Registrikood/isikukood	77000559		
Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Käina alevik, Hiiu mnt 28, 92101		
Kontaktisik	Omar Jõpiselg		
Telefon	516 5600	E-post	omar.jopiselg@hiiumaa.ee

Ehitise asukoht	Hiiumaa Hiiumaa vald Kassari küla Mõisakuivati (20501:001:0258)
Ehitise sihtotstarve	Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneering (Töö nr 20-12)
Kooskõlastamine	☒ digitaalne ☐ paberkandjal
ELA objekt	ELA026

Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud.
Sideprojekt kooskõlastada ELA SA haldusega.

Täiendav info telefonil 5336 4150
Käesolev kooskõlastus koostati 06.10.2020 Kooskõlastus kehtib kuni 06.10.2022

Koostaja:
AS Connecto Eesti

Annika Matson
järelevalve spetsialist

Väljastaja:
AS Connecto Eesti

Annika Matson
järelevalve spetsialist

Teema: FW: [Muinsuskaitseamet: Sissetulev dokument] Mõisakuivati detailplaneeringu kooskõlastamine
Saatja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Kuupäev: 27/10/2020, 15:04
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere

Saadan Muinsuskaitseameti kooskõlastuse.

Kõike head

Merilin

From: Anne Sarapuu
Sent: Tuesday, October 27, 2020 2:58 PM
To: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Subject: FW: [Muinsuskaitseamet: Sissetulev dokument] Mõisakuivati detailplaneeringu kooskõlastamine

---

From: Muinsuskaitseamet <katrin.koit@muinsuskaitseamet.ee>
Sent: Monday, October 26, 2020 12:06 PM
To: Anne Sarapuu <anne.sarapuu@hiiumaa.ee>
Subject: [Muinsuskaitseamet: Sissetulev dokument] Mõisakuivati detailplaneeringu kooskõlastamine

Tere.

Saadan Mõisakuivati detailplaneeringu kooskõlastuse. Kooskõlastatud planeering (kooskõlastuse nr. 38806. 26.10.2020) lisatud kirjale.

--
Katrin Koit
Hiiumaa nõunik
katrin.koit@muinsuskaitseamet.ee
5248184

Manused:

Moisakuivati_detailplaneeringu_kooskolastamine.asice	4,5 MiB

PÄÄSTEAMET

Omar Jõpiselg
Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 21.10.2020 nr 8-2/226-29

Meie 06.11.2020 nr 7.2-3.4/8746-4

Kooskõlastuse taotlemiseks esitatud detailplaneeringu tuleohutuseosa kooskõlastamine

Austatud Omar Jõpiselg

Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo poolt töö nr 20-12 koostatud Hiiu maakonna Hiiumaa valla Kassari küla Mõisakuivati kinnistu detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Galina Kiivit
Ohutusjärelevalve büroo
peainspektor
Lääne päästekeskus

Galina Kiivit
+372 4725105
galina.kiivit@rescue.ee

AS KÄRDLA VEEVÄRK
VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Käina Osavalla Valitsus
Hiiu mnt 28
92101 Käina
Anne.sarapuu@hiiumaa.ee 19.11.2020 nr *2158*

Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine

Kooskõlastan Hiiu maakonna Hiiumaa valla Kassari küla Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 20-21).

Lugupidamisega,

/Allkirjastatud digitaalselt/
Toomas Kattel
juhataja
5162510

Nõmme 9a
92413 KÄRDLA
Reg. nr 10064136
KMKR EE100453874

tel.4631087
fax.4631087
e-mail:kvv@kvv.ee

a/a10022043121008
SEB Pank
a/a112013031
Swedbank

Teema: RE: Mõisakuivati DP kooskõlastamine (Kassari k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)
Saatja: Sander Kopli <sander@hiiumaale.ee>
Kuupäev: 19/11/2020, 14:58
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere,

Kooskõlastan Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu.

Sander Kopli
Lehise kinnistu omaniku Sunline OÜ juhatuse liige

-----Original Message-----
From: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>
Sent: Thursday, November 19, 2020 2:14 PM
To: Sander Kopli <sander@hiiumaale.ee>
Subject: Mõisakuivati DP kooskõlastamine (Kassari k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)

Tere,

Esitan Mõisakuivati maaüksuse ja juurdepääsu osas Lehise maaüksuse omanikuga (või Tema volitatud esindajaga) kooskõlastamiseks "Mõisakuivati maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu" portfoolio pdf formaadis.

Võimalusel palun allkirjastage planeeringu kaustafail digitaalselt, saates digitaalselt allkirjastatud planeeringufail lühida kooskõlastuse sisuga mulle vastuskirjana tagasi. Peale Teiepoolset detailplaneeringu kooskõlastamist saame detailplaneeringu esitada kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks.

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055

--
This email has been checked for viruses by Avast antivirus software.
https://www.avast.com/antivirus

Manused:

Moisakuivati_DP-Kassari_20201119.asice 4,6 MiB