

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Orjaku külas asuvat Mäeella maaüksust, katastritunnusega 36802:003:0257, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2.76 ha ja registriosa nr. 1129333.

1.1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vähendada Mäeella maaüksusel ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatust ja määrata ehitusõigus elamumaa kruntidele elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringu ülesandeks on jagada Mäeella maaüksus kaheks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks, määrata hoonestusalad, elamukruntidele ehitusõigused, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. august 2014. a., osaliselt 01. jaanuar 2015. a. ja 01. august 2017. a.).
5. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10. mai 2004. a.).
6. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
7. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. oktoober 2019. a.).
8. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
9. Käina valla üldplaneering (kehtestatud Käina Vallavolikogu 31. mai 2006. a. määrusega nr. 3).
10. Käina valla osa, Kassari saare üldplaneering (kehtestatud Käina Vallavolikogu 27. märts 2003. a. määrusega nr. 32).
11. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 21. aprill 2022. a. nr. 42 „Mäeella kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“
 Lisa Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Mäeella kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde.
 Lisa 1 „Orjaku külas asuva Mäeella kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.“
 Lisa 2 „Eelhinnang Hiiumaa vallas Orjaku külas Mäeella kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
 Lisa 3 „Mäeella kinnistu detailplaneeringu lahenduskeem.“
12. Elektrilevi OÜ 31. jaanuar 2022. a. „Liitumisleping nr 400047“ väljavõte.
13. Rahandusministeeriumi kiri 02. märts 2022. a. nr. 15-3/1831-2 „Mäeella kinnistu detailplaneeringu algatamine.“
14. Transpordiameti kiri 09. märts 2022. a. nr. 7.2-2/22/3772-2 „Seisukohtade väljastamine Hiiumaa Orjaku küla Mäeella kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.“
15. Keskkonnaameti kiri 17. märts 2022. a. nr. 6-5/22/3430-2 „Seisukoht Mäeella kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.“
16. Geodeesia AP OÜ poolt 03. märts 2022. a. koostatud "Ellamäe, Uus-Ellamäe, Tiigiella, Talvetee ja Mäeella kinnistud" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1 : 500, töö nr. AP21_116.
17. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, juuni 2022)

Mäeella maaüksus asub Orjaku külas riigitee 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee ja Käina lahe vahelisel maa-alal.

Maaüksus piirneb põhjast Ellamäe maaüksusega (tunnus 36802:003:0262, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2.64 ha), põhjakirdest Talvetee maaüksusega (tunnus 36802:003:0261, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 9905 m²), kirdest Uus-Ellamäe maaüksusega (tunnus 36802:003:0259, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10086 m²), idakirdest Tiigiella maaüksusega (tunnus 36802:003:0258, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10003 m²), idast ja kagust Murru maaüksusega (tunnus 36802:003:0308, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7.04 ha), lõunakagust 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee maaüksusega (tunnus 36802:003:2400, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 16.36 ha), lõunast ja edelast Adamsonide maaüksusega (tunnus 36802:003:0088, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 16685 m²), lääneedelast Urikivi maaüksusega (tunnus 36802:003:0337, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8258 m²) ning läänest ja loodest Kruusiaugu maaüksusega (tunnus 36802:003:0336, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11.91 ha).

Maa-ameti andmetel on Mäeella maaüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel: haritav maa 1.67 ha, looduslik rohumaa 0.63 ha, metsamaa 0.12 ha, õuemaa 0.01 ha ja muu maa 0.33 ha.

Mäeella maaüksus on hoonestamata, piirnevad Murru, Adamsonide, Urikivi ja Kruusiaugu maaüksused on hoonestatud.

Mäeella maaüksus jääb alale, kuhu on kehtestatud „Ellamäe kinnistu detailplaneering“, mis on koostatud toonase Ellamäe maaüksuse (katastritunnus 36802:003:0210) kohta ning planeeringuga nähti ette olemasoleva maaüksuse jagamine viieks elumaa sihtotstarbega maaüksuseks. Kõigile maaüksustele määrati hoonestusala ja ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks ehitusaluse pinnaga kokku 180 m². Pärast detailplaneeringu kehtestamist Ellamäe maaüksus jagati ning maa-alale on moodustatud viis kinnistut: Talvetee, Uus Ellamäe, Tiigiella, Ellamäe ja Mäeella. Välja ehitati ka detailplaneeringuga kavandatud tee, mis jääb valdavas ulatuses Mäeella maaüksusele ning rajati planeeringuga kavandatud tiik Mäeella maaüksusele.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi põhjustavad Mäeella maaüksusel kitsendusi: elektriõhuliin alla 1 kV ja elektripaigaldise kaitsevöönd (tunnus M6994604), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (tunnus 12123), geoloogiline uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine, tunnus U1073), Käina lahe-Kassari maastikukaitseala (tunnus KLO1000508), Käina lahe-Kassari MKA, Kassari pv. (tunnus KLO1100141), III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: anthyllis coccinea (veripunane koldrohi) (tunnus KLO9310581), ranna või kalda piiranguvöönd (tunnus 12041) ja ranna või kalda ehituskeeluvöönd (tunnus 12048). Kaitsevööndites teostatavad tegevused tuleb kooskõlastada vastavate ametiasutustega.

Planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale (tunnus KLO1000508) ning osaliselt Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, Esiküla piiranguvööndisse (tunnus KLO1101399) ja osaliselt Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndisse (tunnus KLO1100141). Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustiku Väinamere linnualale (tunnus RAH0000133) ja Väinamere looduslale (tunnus RAH0000605). Planeeringuala on osaliselt tõenäosus III kaitsekategooria taimeliigi Anthyllis coccinea (veripunane koldrohi) (tunnus KLO9310581) esinemiseks.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala Kassari edela- ja lõunaosa puhkealal, roheline võrgustiku tugialal, kus tuleb arvestada roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega ning Kassari I klassi väärtuslikul

maastikul, kus tuleb järgida seal kehtivaid maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldiseid kasutustingimusi ja üldiseid hooldussoovitusi.

Mäeella maaüksus asub Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub planeeritav maaüksus Orjaku külas detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal, kus üldplaneeringu järgi maa-ala juhtotstarvet ei ole määratud. Tihedat paigutust hoonete rajamist on lubatud Kassari ja Orjaku keskustes. Tagukülas ja Esikülas ning Kassari ja Orjaku külade äärealadel näeb käesolev planeering ette hajusat paigutust hoonete rajamisel.

Koostatava detailplaneeringuga kavandatud tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisseaduse § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks. Planeeringualal täpsustatakse olemasoleva hoonestusega krundi ehitusõigust.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastik;
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne roheline võrgustiku tugiala;
- Ranna piiranguvöönd (Läänemere rannal laius 200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest);
- Ranna ehituskeeluvöönd (Läänemere rannal laius 200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest);
- Käina lahe-Kassari maastikukaitseala (registrikood: KLO1000508);
- Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, Esiküla piiranguvöönd (registrikood: KLO1101399);
- Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvöönd (registrikood: KLO1100141);
- Natura 2000 Väinamere linnuala (registrikood: RAH0000133);
- Natura 2000 Väinamere loodusala (registrikood: RAH0000605);
- III kategooria kaitsealused liigid: Anthyllis coccinea (veripunane koldrohi) (tunnus KLO9310581);
- Maantee kaitsevööndi piir (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m).
- Eratee kaitsevööndi piir (laius mõlemal pool sõiduraja telge on 10 m);
- 0,4 kV elektri õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge).

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Juurdepääsuks Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntidele ning Ellamäe, Uus-Ellamäe, Tiigiella, Talvetee ja Mäeella maaüksustele on Positsioon 3 krundile planeeritud juurdepääsuvõrgu seadmise vajadus teed kasutavate Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntide ning Ellamäe, Uus-Ellamäe, Tiigiella, Talvetee ja Mäeella maaüksuste kasuks.
5. Maaüksus asetseb Käina lahe-Kassari maastikukaitsealal, kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
6. Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linnu-, loodusala kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
7. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja maaüksuste sihtotstarvetest.
8. Kassari (I klass) väärtuslikul maastikul kehtivad Hiiu maakonnaplaneering 2030+ sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
9. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
10. Maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
11. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimisnormidest, tuleohutusnõuetest.

1.3 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Käina Vallavolikogu 27. märts 2003. a. otsusega nr. 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringust, kus nimetatud maaüksus asub detailplaneeringu kohustuseta juhtotstarbeta maa-alal.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt põhiplaani joonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada ühe üksikelamu ja kuni kahe kõrvalhoone rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhiplaanile muudatused sisse üldplaneeringusse.

Kassari üldplaneeringu seletuskirja kohaselt peaks Kassari saare peaasulaks ehk keskuseks jääma Kassari küla. Lisaks on vajalik ka teise järgu keskuse olemasolu- Orjaku sadamapiirkonna väljaarendamisega Orjaku küla.

Asustustihedus võiks kasvada Kassari ja Orjaku küla piirkondades. Siia koonduksid aastaringelt suvitajad ja turiste teenindavad asutused (söögikohad, hotell, kämpingud jne.).

Tihedat paigutust hoonete rajamist on lubatud Kassari ja Orjaku keskustes. Tagukülas ja Esikülas ning Kassari ja Orjaku külade äärealadel näeb käesolev planeering ette hajusat paigutust hoonete rajamisel. Kruuntide jagamisel ning hoonestamisel arvestada Kassari avatud vaadete säilimisega.

Üldplaneeringuga on ulatuslikud maa-alad reserveeritud elamute ja suvemajade püstitamiseks. Elamuehituseks sobivate maa-alade väljaselgitamisel on arvestatud ajaloolist asustuse paiknemise traditsiooni ja elamuehitusalade sobivust saare nüüdse looduskeskonnaga. Lisaks on arvestatud juba olemasolevate hoonestuspiirkondade, potentsiaalsete töökohtade ning tulevaste kommertsteeninduslike asutuste paiknemisega. Orjaku külas näeb Kassari üldplaneering ette nii hoonete kui suvilate rajamisel loodusesse hajusat paigutust. Krundi (miinimum-)suurust ei ole Kassari üldplaneeringus määratud. Üldplaneeringu juurde kuuluvas keskkonnamõju hindamise aruandes on analüüsitud kruntide kasutamise põhimõtteid ja ehitusõigust: detailplaneeringu kohustusega alad asendavad tiheasustusalade mõistet ja on määratletud piisavalt konservatiivselt, võimaldades keskuste polüfunktsionaalset arengut. Üldplaneeringu kohaselt on Mäeella maaüksusel ranna ehituskeeluvööndi ulatus 200 m rannajoonest.

01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõige 3¹ sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei ole üleujutusega ala piiri määratud, siis tuleb Mäeella maaüksusel ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 200 meetrilt. 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest arvestatuna jäävad Mäeella maaüksuse Positsioon 1 krundi hoonestusala tervikuna Väinamere Käina lahe ranna ehituskeeluvööndisse.

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

Mäeella maaüksuse detailplaneeringuala jääb osaliselt (ca 1,39 ha ulatuses) Väinamere Käina lahe kalda ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav maa-ala (hoonestusala) suurus on Mäeella maaüksusel 1286 m².

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks jagada Mäeella maaüksus kaheks elumumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks, määrata hoonestusala, elamukruuntidele ehitusõigused, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Käina valla osa, Kassari üldplaneeringu põhilahendust ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Ehitustegevus ei planeerita kaitsealuste liikide leiukohtadesse ning poollooduslike koosluste elupaigatüüpide maa-alale. Planeeritud uus hoonestusala ja olemasolev juurdepääsutee jäävad osaliselt ehituskeeluvööndisse, mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

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

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

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Käina lahte ega selle kallast, kuna hoonestusala ja lahe vahele jääb ca 252 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis. Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a

määrusega nr. 148. Kaitse-eeskirja § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja § 14 lg 1 punkti 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks. Kaitse-eeskirja § 17 sätestab, et enne kaitse-eeskirja jõustumist Kassari, Esiküla ja Orjaku piiranguvööndites kehtestatud üldplaneeringus või detailplaneeringus määratud kohtades on ehitamine lubatud, arvestades kaitse-eeskirja § 5 punktides 5-7 sätestatud. Kavandatud tegevus ei ohusta looduskoosluste säilimist, kuna planeeritud hoonestusalal puuduvad kaitsealused taimeliigid. Samuti ei ole vaja ehituskeeluvööndis täiendavalt puid maha võtta, kuna hoonestusala on planeeritud olemasolevale rohumaaale.

- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ehitamine, tehnovõrgud jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevaid teid, ehitustegevus toimub kehtiva detailplaneeringu järgsel hoonestusalal, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav. Ranna-ala on ette nähtud säilima puutumatusena ning eemal ehitustegevusest. Piirkonna ajalooline hoonestus jääb Maa-ameti Ajaloolised kaardid kaardirakenduse „Katastrikaart 1935-1938“ järgselt planeeringualast lääne poole. Ajalooline hoonestus jääb ca 230 m kaugusele mere rannast.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

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

Keskonnaregistri andmetel on Mäeella maaüksusel ei esine kaitstavaid elupaigatüüpe. Alal on osaliselt tõenäosus III kaitsekategooria taimeliigi veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) esinemiseks. Planeeringulahendusega kavandatakse Mäeella maaüksusele kaks hoonestusala krundi, millest idapoolse krundi hoonestusala jääb väikeses ulatuses veripunase koldrohi elupaika. Arvestades, et idapoolne hoonestusala kavandatakse liigi elupaiga servaalele ning selle asukoha puhul on tegemist tee ja tiigi rajamisel oluliselt muudetud maastiku ning pinnasega, on vähetõenäoline kaitsealuse taimeliigi isendite esinemine alal.

Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud rohumaa, maaüksust läbib keskosas juurdepääsutee ning ida serva on rajatud tiik. Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks planeeritava hoonestusala juures ei ole üldjuhul vajalik üksikute puude ja kadastiku või võsa raie, kuna hoonestusala on planeeritud rohumaa alale. Samuti on uued juurdepääsud planeeritud vahetult olemasoleva juurdepääsutee osalt, kus rohumaa osakaal on minimaalne.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

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

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga. Maapinna kõrgus on vahemikus 1,30 – 5,01 m, planeeritud Positsioon 1 krundi hoonestusalal 2,90 – 5,01 m ja planeeritud Positsioon 2 krundi hoonestusalal 1,40 – 2,05 m. Planeeritav maa-ala on suhteliselt lauge tõusuga sisemaa suunas.

Ranna ehituskeeluvööndisse planeeritud Positsioon 1 krundi hoonestusala paigutamisel on arvestatud maapinna reljeefiga, mis jääb maaüksuse kõrgemasse ossa.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest planeeritav hoonestusala on merest oluliselt kaugemal, võimaldades efektiivselt kasutada rannäärset maa-ala.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

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

Planeeringualal on kõlvikutest määratud haritav maa, looduslik rohumaa, metsamaa, õuemaal ja muu maa kõlvikud. Positsioon 1 krundi hoonestusala on planeeritud haritava maa kõlvikule. Hoonestuse püstitamise järgselt suureneb õuemaal kõlvik ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas - väheneb maaüksusel haritava maa pind ca 11%. Kuna planeeritav maa-ala on suur, siis ei ole krundi kõlvikute piiride ja pindalade muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav hoonestusala asub olemasoleva juurdepääsutee ääres, mida saab kasutada neid laiendades ja rekonstrueerides.

Maaüksust läbib olemasolevatest tehnovõrkudest 0,4 kV õhuliin. Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsutee rekonstrueerimisel (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja need tegevused ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu koostamise kohustusega hajaasustusalal, kuhu juhtfunktsiooni pole määratud.

Orjaku küla osa on tänaseks varieeruva asustusega, mis planeeringualal on pigem hajusalt asustatud. Lähimad lahekaldaga piirnevad hoonestatud maaüksused asuvad ca 90 m kaugusel lääne suunal ja ca 450 m kaugusel põhjakirde suunal. Suur osa Orjaku küla hoonestatud maaüksustest on koondunud ajalooliselt mõlemale poole riigi- ja kohalike maanteed ja juurdepääsuteede äärde. Samuti on vanad talukohtade asukohaks majandavate põllumaade keskmes, eemal naabertaludest.

Lähim lahekaldaga piirnev hoonestatud maaüksus on Kruusiaugu maaüksus (tunnus 36802:003:0336, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11.91 ha), mille hoonestus asub ca 110 m kaugusel planeeritavast hoonestusala lääne suunal ning nende vahele jääb looduslik rohumaa ja mõned puudegrupid. Sealne hoonestus jääb lahest ca 230 m kaugusele. Põhjakirde suunal lahekaldaga piirnev hoonestatud maaüksus on Siiluranna maaüksus (tunnus 36802:003:0309, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 19207 m²), mille ehitusjärgus hoonestus asub ca 450 m kaugusel planeeritavast hoonestusala ning nende vahele jääb looduslik rohumaa ja metsamaa. Sealne hoonestus jääb lahest ca 100 m kaugusele. Piirkonna ajalooline hoonestus on Maa-ameti kaardirakenduse ajalooliste kaartide „Katastrikaart 1935-1938“ andmetele tuginedes samuti Kruusiaugu maaüksus, mille hoonestus jääb lahest ca 230 m kaugusele.

Detailplaneeringu kohaselt täpsustatakse planeeritud Mäeella maaüksusel ehituskeeluvööndi piiri vastavalt põhiplaanile, kus planeeritud hoonestusala kaugus Väinemere Käina lahe kaldajoonest on ca 252 m.

Planeeritud hoonestusala jääb pigem sama kaugusele lahe kaldast, kui piirkonna ajaloolised ja praegused hooned.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

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

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

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

Planeeritud ühe ehitusõigusega krundi hoonete kompleks, 1 üksikelamu ja 2 kõrvalhoonet, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 300 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile. Planeeritud üksikelamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 7,5 m ja kõrvalhoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

Kavandatud krundi hoonestusala võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalike ehitusviise ja tavasid. Samuti säilitatakse planeeritava maa-alal olemasolevad üksikud puud hoonestatud ala ümber. Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil.

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

1.5 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	1,07	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Positsioon 2	1,40	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
3.	Positsioon 3	0,28	Tee ja tänava maa-ala, LT 100%	Transpordimaa 100%

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

Nii hoonestusala kui ka väljapoole hoonestusala, käesolevas detailplaneeringus ainult väljaspool ehituskeeluvööndit, võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned. Erandiks on piirdeaiad, mida on lubatud ehitada ka ehituskeeluvööndisse. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse arhitektuurse ehitusprojektidega.

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

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitistatise kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele, mille ehitisealune pindala on suuremad kui 20 m². Lubatud on alla 20 m² väikehoonete püstitamine ainult eluhoonete teenindamiseks. Alla 20 m² väikehooneid võib püstitada väljapoole planeeritud hoonestusala, aga nende püstitamise asukoha valikult peab kinni pidama ranna ehituskeeluvööndist, kaitsevöönditest ja tuleohutuse kujadest.

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

1.6.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 3 (1 üksiklamu ja 2 kõrvalhoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 300 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 550 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 7,5 m üksiklamul
	- 6,0 m kõrvalhoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisis	- 2 / 0
Katused:	
kalded	- 35° - 45° üksiklamu põhimahul (kõrvalpinnal lubatud 20° - 45°)
	20° - 45° kõrvalhoonel
materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus-
	lähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), roog
tüüp	- üksiklamul viilkatus
	kõrvalhoonel pult- ja viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad	- kivi-, puitaed

1.6.1 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 3 (1 üksiklamu ja 2 kõrvalhoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 300 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 550 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 7,5 m üksiklamul
	- 6,0 m kõrvalhoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisis	- 2 / 0
Katused:	
kalded	- 35° - 45° üksiklamu põhimahul (kõrvalpinnal lubatud 20° - 45°)
	20° - 45° kõrvalhoonel
materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus-
	lähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), roog
tüüp	- üksiklamul viilkatus
	kõrvalhoonel pult- ja viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad	- kivi-, puitaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| 1. Planeeringuala suurus | - 2,76 ha |
| 2. Planeeritava maaüksuse suurus | - 2,76 ha |
| 3. Ehitisealune pind kokku | - 600 m ² |
| 4. Planeeritud maaüksusi | - 1 |
| 5. Planeeritud krunte | - 3 |

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.8.1 Veevarustus

Olemasolevate ja planeeritavate hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud krundile planeeritud puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

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

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

Veevarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹⁴“.

1.8.2 Reoveekanalisatsioon

Eesti Geoloogiateenistuse „Eesti Geoloogiline Baaskaart. Põhjaveekaitstus. Hiiumaa“ (M. Männik, 2020) andmetel asub planeeringuala põhjaveega kaitstus hoonestusalal nõrgalt kaitstud alal. Keskkonnaministri 08. november 2019. a. määrus nr. 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“ § 8 lõike 1 punkt 4 sätestavad, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi Veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistes kogustes, arvestades Veeseaduse § 124 lõigetes 3, 4 ja 6 sätestatud erisusi: kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeritud hoonete kanaliseerimine on lahendatud heitvete juhtimisega läbi planeeritud bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihi. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenra pinda tõsta. Bioloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

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

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

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

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹⁴“.

1.8.3 Soojusvarustus

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

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015. a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või

-augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või 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 juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ kehtivast redaktsioonist.

1.8.4 Elektrivarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektrivõrgu tehnovõrgud: 0,4 kV õhuliin.

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 07. oktoober 2021. a. „Liitumisleping nr 400047“ ja *taotlemisel olevate „Tehnilised tingimused“* alusel.

Planeeringuala elektritoide on ette nähtud rajada olemasolevast Neti komplektalajaamast. Alajaama 0,4 õhuliini fiidril on planeeritud krundile eraldi fiidril 0,4 kV maakaabelliin ja hoonestuse elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp, juurdepääsutee kõrvale. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

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

Elektrilevi OÜ tehnorajatistele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

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

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud maaüksuse aadress.

1.8.5 Sidevarustus

Planeergualal siderajatised puuduvad. Maaüksusega piirneva riigitee lõunapoolses servas paikneb ELA_SA sidekanalisatsioon. Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei näe. Kaasaegsemate sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumise projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada piirkonnas opereeriva side ettevõtjaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga. Krundisise sidetrassi võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel.

1.8.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritud krundi hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatavate projektoonistega. Positsioon 1 krundi hoone lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +2,9 m ja Positsioon 2 krundi hoone lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +1,5 m.

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

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimis-ala ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades selle kruusa ja dreniivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

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.

Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit. 0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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

1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01. märts 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 7,5 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelaamutel I kasutusviis.

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

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 arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada riigiteelt 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee olemasoleva mahasõiduga planeeritud Positsioon 3 krundil olemasolevat juurdepääsuteed. Vajadusel juurdepääsutee rekonstrueerimisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Planeeringuala tulekustutusvesi saadakse Positsioon 2 krundil olemasolevat tuletõrje veevõtukohta. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee mahasõiduga olemasolevat juurdepääsuteed ja selle äärde planeeritud rekonstrueeritavat manööverdusplatsi.

Veevõtukohta rajamisel/rekonstrueerimisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivast redaktsioonist ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitise vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. I kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Planeeritud tuletõrje veevõtukoht ja veevõtukaevu (rekonstrueerimisel kuivhüdrandi) asukohaga koos selle 200 m ja 400 m ulatusega teeninduspiirkond ning manööverdusplats on määratud Asukoha skeemil ja Põhiplaanil.

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

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

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Esiküla piiranguvööndis ja osaliselt Kassari piiranguvööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnualana ja Väinamere loodusala. Esiküla piiranguvööndi ja Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärgiks on poollooduslike koosluste ja maastikulme säilitamine. Esiküla piiranguvööndis ja Kassari piiranguvööndis on lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbete rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Kaitsealal ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut.

Planeeringualal ei esine kaitstavaid elupaigatüüpe. Alal on osaliselt tõenäosus III kaitsekategooria taimeliigi veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) esinemiseks. III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas elupaigas.

Planeeringulahendusega kavandatakse Mäeella maaüksusele kaks hoonestusala krundi, millest idapoolse krundi hoonestusala jääb väikeses ulatuses veripunase koldrohi elupaika. Arvestades, et hoonestusala kavandatakse liigi elupaiga servaalale ning selle asukoha puhul on tegemist tee ja tiigi rajamisel oluliselt muudetud maastiku ning pinnasega, on vähetõenäoline kaitsealuse taimeliigi isendite esinemine alal.

Looduskaitseseaduse § 14 lõike 1 järgi ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta muuta maaüksuse 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.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaalte ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Looduskaitseseaduse § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Looduskaitseseaduse § 35 lg 31 alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb käesoleva detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 200 meetrit).

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi jääb planeeringuala osaliselt ranna- või kalda ehituskeeluvööndisse.

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

Looduskaitseseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse hoonestusala laiendamist ranna ehituskeeluvööndisse, olemasolevale rohumaale. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Samuti asub planeeringuala osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndis. Looduskaitseseaduse § 37 lg 1 p 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Läänemere rannal 200 meetrit. Käesoleva detailplaneeringus tuleb ranna piiranguvööndi piiri hakata arvestama 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 200 meetrit).

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

Maaüksus asub väljaspool Läänemere rannal veekaitsevööndit ja kallasrada.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Kassari” I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused:

- Kasutustingimused: Ala sobib turismi/puhkemajanduse arendamiseks ja suvilaehituseks. Ranna ehituskeelujoon on määratud Kassari üldplaneeringuga. Sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ja külade kultuurmaad teede ja kommunikatsioonide läheduses. Uute madalpingeliinide tõmbamisel kasutada maa-alust kaablit. Vältida teede õgvendamist, tuulegeneraatorite püstitamist ning metsaistutamist põllu- ja rohumaadele, va. lehtmetsa istutamine nõukogude perioodil ülesharitud uudismaadele (=endised puisniidu-alad) külade vahele.
- Hooldussoovitused: Kuna Kassari puhul on tegemist puhkemajanduslikult väga olulise kultuurmaastikualaga, tuleks koostada hoolduskava. Põllumaastiku osas on oluline tagada jätkuv põllumajanduslik kasutus, et säilitada ala esteetilist ja ajaloolist väärtust. Rannaniitude avatuse ja linnurikkuse eelduseks on jätkuv karjatamine. Rannäärseid noori männikuid võiks harvendada ja majandada puiskarjamaana (nii nagu Kassari kabeli ümbruses). Ka enamik kadastikke Kassari (Sääretirbil, Merekülas, Tagukülas, Veskimäe ümbruses, Reigi saarel, Käina lahe ääres) vajaksid tugevat harvendamist enne põsaste liitumist ühtlaseks tihnikuks. Talude renoveerimisel ja uute hoonete püstitamisel tuleks arvestada kohalike ehitustraditsioonidega. Tühjalt seisvad endised kolhoosi tootmishooned tuleks kas kasutusele võtta või lammutada.

Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (sästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Planeeringuala paikneb Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt tervikuna roheline võrgustiku tugialal. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega:

- Rohelise võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist.
- Vajadusel täpsustada üldplaneeringuga roheline võrgustiku alade piire ning võrgustiku toimimist tagavaid tingimusi. Arvestada roheline võrgustikuga teede ja liinirasside ehitusel jt. arendustegevuste, mis muudavad maa sihtotstarvet, kavandamisel.

- Metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus roheline võrgustikuna piiritletud aladel ei langeks alla 80%.
- Niitude säilimiseks jätkata nende traditsioonilist majandamist – niitmist, karjatamist, puu- ja põõsaste harvendamist. Vastunäidustatud on niitude ülesharimine, väetamine ja mürgemikaalidega pritsimine, samuti metsaistutamine ja niiskusréžiimi muutmine.

Planeeringuala piirneb maakonnaplaneeringuga määratud ilusa teelõiguga. Ilus teelõik tähendab, et teelt vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas. Sellised teelõigud jäävad reeglina väärtuslike maastike piiridesse või läbivad valdavalt vanema metsaga kaetud alasid. Ilusate teelõikude väljaselgitamise eesmärk on leida sobivaid marsruute, mida turistidele ja puhkajatele soovitada. Ka on maanteed nõ. viisikaart, mille põhjal kujuneb mulje Hiiumaast ja hiidlastest saart lühiajaliselt külastavatel inimestel. Seepärast tuleb senisest märksa rohkem pöörata tähelepanu teeäärsete maastike kujundamisele ja hooldamisele.

Ilusa vaatega kohad jäävad enamasti väärtuslike maastike piiridesse ning nende puhul kehtivad analoogsed hooldussoovitused. Tuleb vältida tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, elektriliinide jms. domineerivate tehniliste rajatiste püstitamist vaatekohtade lähedusse, eriti vaatesektorisse või vaatekoha ja mere vahele.

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

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

Teelt tuleva liiklusrumade summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

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

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

1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr. 12123 Vaemla - Kassari - Luguse km 8,234 - 8,252. Riigitee 2020. a. keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 291 autot.

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

Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 8,248. Vajadusel tuleb ette näha ristumiskoha remont, näiteks uue kulumiskihi kavandamine. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt ei ole planeeritud. Planeeritud krundi juurdepääsutee on näidatud põhiplaanil.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m. 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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3. Hajaasutusest tingituna pole ehitusjoont riigitee suhtes välja kujunenud. Sellest tulenevalt planeerida elamud väljapoole riigitee kaitsevööndit.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud ning muu asjakohane taristu. Uusi tehnovõrke koos nende kaitsevööndi ulatusega ei ole riigitee alusele maaüksusele

planeeritud. Kui peaks tulevikus tekkima vajadus rajada riigiteega ristuv ELA_SA sidekanalisatsioon baasil uus sidekanalisatsiooni osa, siis tuleb see projekteerida ja paigaldada kinnisel meetodil, nõ. hülssstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel.

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

Arendaja peab arvestama liikluse müra, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ alusel kehtestatud Keskkonnaministri 03. oktoober 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas Keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks.

Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik¹ § 24 lõige 2 punkt 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik¹ § 99 lõige 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Vastavalt juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt on planeeritud mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 5 x 120 m (5 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja 120 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) 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. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lõige 2).

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida riigitee alusele maaüksusele ega riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud Planeeringu põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kruntide teenindamiseks vajalik tehnika).

Parkimine lahendatakse planeeringualal krundi siseselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Juurdepääsuks Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntidele ning Ellamäe, Uus-Ellamäe, Tiigiella, Talvetee ja Mäeella maaüksustele on Positsioon 3 krundile planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutavate Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntide ning Ellamäe, Uus-Ellamäe, Tiigiella, Talvetee ja Mäeella maaüksuste kasuks.

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad maaüksuste omanikud vastavasisulisel servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse. Raske tehnika läbipääsutee tingimused lepatakse kokku täiendavate kokkulepete alusel.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m. Juurdepääsuteid kasutavate maaüksuste omanike kokkuleppel ja finantseerimisel kaaluda rajada tolmuvaba kattega teekatend.

Postkastid rajatakse vastavalt posti teenusettevõtte (näiteks Eesti Post AS) juhisteile.

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 soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,

- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- vajadusel oleks ehitusperioodil hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu maaüksuse territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

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

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

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritavate maaüksuste maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist:

Huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuste moodustamine olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise läbi ja katastriüksuste liitmine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris.

- Enne krundi/maaüksuse müüki seada krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele reaalservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.
- Enne krundi/maaüksuse müüki seada krundi/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
- Teede ja tehnovõrkude rajamine:

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

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

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

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

Puurkaevu ja veetorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
 - Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine, sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
 - Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
 - Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
- Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
 - Vastavalt Põhiplaanile on hoonestatavad krundid Positsioon 1 ja Positsioon 2.
Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
 - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
 - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
 - Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojektis ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.
 - Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

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