

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

Tellija: **HIUMAA VALLAVALITSUS**  
Registrikood: 77000424  
Keskväljak 5a, Kärdla linn,  
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413  
Huvitatud isik: **BO GUSTAV LAURI JOHNSON**  
+358 405301283  
johnsonlauri@gmail.com

Töö nr. **18 - 44**

Detailplaneeringu algatamise otsus:  
21. juuni 2018.a. nr. 72  
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:  
19. märts 2020 a. nr. 192  
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:  
..... 20... a. nr. ....

## KIBUSPUU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Kibuspuu maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärdla, mai 2020.a.

# KÖITE KOOSEIS

## 1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa .....	4
1.2	Lähtesituatsioon .....	4
1.3	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmise .....	6
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....	8
1.5	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed .....	8
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded .....	8
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad .....	10
1.8	Tehnovõrkude lahendus .....	10
1.9	Tehnovõrkude koridorid .....	11
1.10	Tulekaitse abinõud .....	11
1.11	Keskkonnakaitsenõuded .....	12
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus .....	14
1.13	Piirkonna turvalisus .....	15
1.14	Planeeringu realiseerimine .....	15

## 2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 1000 .....	17
2.2	Tugiplaan	M 1 : 1000 .....	18
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 2000 .....	19
2.4	Põhiplaan	M 1 : 1000 .....	20
2.5	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 5000 .....	21

## 3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast .....	23
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon .....	26
3.3	Käina Osavalla e-kiri 06. veebruar 2018.a. nr. 8-2/15 „Detailplaneeringu algatamise eelnõu esitamine“ .....	27
3.4	Keskkonnaameti kiri 19. veebruar 2018.a. nr. 6-5/18/1859-2 „Orjaku küla Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnangust“ .....	28
3.5	Maanteeameti kiri 05. märts 2018.a. nr. 15-2/18/7271-2 „Seisukohtade väljastamine Orjaku küla Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“ .....	32
3.6	Maa-ameti vastus e-kiri 07. mai 2018.a. „Koostöö detailplaneeringu koostamisel“ .....	35
3.7	Keskkonnaameti kiri 28. mai 2018.a. nr. 6-5/18/6874-2 „Orjaku küla Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkusest ja ehituskeeluvööndi“ .....	37
3.8	Kärdla Veevärk AS vastus e-kiri 31. mai 2018.a. „DP algatamine“ .....	39
3.9	Hiiumaa Vallavolikogu otsus 21. juuni 2018.a. nr. 72 „Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ .....	40
	Lisa 1. „Eelhinnang Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ .....	41
	Lisa 2. „Lähteseisukohad Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamisele“ .....	52
3.10	Käina Osavalla valitsuse teade 18. juuli 2018.a. nr. 8-2/238 „Detailplaneeringu koostamise algatamise teade“ .....	55
3.11	Rahandusministeeriumi kiri 06. september 2018.a. nr. 14-11/6326-2 „Kibuspuu kinnistu (Orjaku k) detailplaneering“ .....	56
3.12	Maaeluministeeriumi kiri 26. september 2018.a. nr. 4.1-5/4503-1 „Maaeluministeeriumi arvamus Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu kohta.“ .....	59
3.13	Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused 316989“ 28. september 2018.a. ....	61

3.14	Maanteeameti kiri 10. oktoober 2018.a. nr. 15-2/18/7271-2 „Seisukohtade väljastamine Hiiumaa Orjaku küla Otsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.“ .....	63
3.15	Käina Osavalla valitsuse kiri 01. november 2018.a. nr 8-2/238-5 „Arvamus detailplaneeringu eskiislahendusele.“ .....	66
3.16	„Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade arutelu. Protokoll“ 06. november 2018.a. ....	69
3.17	Käina Osavalla valitsuse kiri 01. märts 2019.a. nr. 8-2/238-9 „Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek ja avalik arutelu.“ .....	71
3.18	Maa-ameti kiri 15. märts 2019.a. nr. 6-3/19/4059-2 „Kibuspuu maaüksuse detailplaneering.“ .....	72
3.19	Maaeluministeeriumi kiri 19. märts 2019.a. nr. 4.1-5/679-1 „Hiiumaa valla Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu ja eskiislahenduse avalik väljapanek.“ .....	73
3.20	Kursi kinnistu omaniku kiri „Kibuspuu maaüksuse Detailplaneeringu ettepanekud“ 10. aprill 2019.a. ....	74
3.21	„Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. Protokoll“ 22. aprill 2019.a. ....	76
	Lisa „Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku avaliku arutelu osalejate nimekiri“	77
3.22	Hiiumaa vald Käina Osavalla valitsuse kiri 10. mai 2019.a. nr. 8-2/238-15 „Kibuspuu detailplaneeringu eskiislahenduse arvamus.“ .....	78
3.23	Kursi kinnistu omaniku kiri „Kibuspuu maaüksuse Käina Osavalla Vallavalitsuse ettepanekute vastused“ 14. mai 2019.a. ....	81
3.24	Hiiumaa vald Käina Osavalla valitsuse kiri 17. mai 2019.a. nr. 8-2/238-17 „Vastus Kibuspuu detailplaneeringu eskiislahenduse arvamusele.“ .....	82
3.25	Hiiumaa vald Käina Osavalla valitsuse teade 21. mai 2019.a. nr. 8-2/238-18 „Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu avalik arutelu.“ .....	84
3.26	Käina Osavalla valitsuse e-kiri 06. juuni 2019.a. „Protokollid.“ .....	85
3.27	„Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. Protokoll nr 2“ 03. juuni 2019.a. ....	86
	Lisa 1. „Osalejate nimekiri. Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelumekiri.“ .....	87
	Lisa 2. „Avalikul arutelul visualiseeritud lahenduse skeem.“ .....	88
3.28	„Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. Protokoll nr 3“ 03. juuni 2019.a. ....	89
3.29	Käina Osavalla valitsuse ja Kursi kinnistu omaniku vaheline e-kirjavahetus 19. juuni - 28. juuni 2019.a. „Kibuspuu DP 4. eskiisplaan.“ .....	90
3.30	Käina Osavalla valitsuse e-kiri 28. juuni 2019.a. „Kibuspuu DP eskiisi 4 versioon.“ .....	92
3.31	Käina Osavalla valitsuse, DAGOpen'i ja Kursi kinnistu omaniku vaheline e-kirjavahetus 19. - 30. september 2019.a. „Kibuspuu DP kooskõlastamine (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)“ .....	93
3.32	Rahandusministeeriumi kiri 25. oktoober 2019.a. nr. 14-11/6190-2 „Orjaku küla, Kibuspuu kinnistu Detailplaneering.“ .....	96
3.33	Hiiumaa Vallavolikogu otsus 19. märts 2020.a. nr. 192 „Orjaku küla Kibuspuu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine.“ .....	98
3.34	Hiiumaa vald Käina Osavalla valitsuse teade 23. märts 2020.a. nr. 8-2/238-36 „Orjaku külas Kibuspuu detailplaneeringu vastu võtmine ja avaliku väljapaneku toimumise teatamine.“ .....	99
3.35	Hiiumaa vald Käina Osavalla valitsuse kiri 23. märts 2020.a. nr. 8-2/238-53 „Taotlus ehituskeeluvööndi vähendamiseks Orjaku külas asuva Kibuspuu katastriüksusel.“ .....	100
3.36	Kursi kinnistu omaniku e-kiri „Kibuspuu detailplaneering.“ 25. märts 2020.a. ....	104
3.37	Hiiumaa vald Käina Osavalla valitsuse e-kiri 25. märts 2020.a. „Kibuspuu detailplaneering.“ .....	105
3.38	Keskonnaameti kiri 16. aprill 2020.a. nr. 7-13/20/4545-2 „Ehituskeeluvööndi vähendamine Kibuspuu detailplaneeringu alusel.“ .....	106
3.39	Rahandusministeeriumi kiri 29. mai 2020.a. nr. 14-11/3611-2 „Orjaku küla, Kibuspuu kinnistu detailplaneering.“ .....	112

#### 4. KOOSKÕLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri .....	116
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel .....	118

#### 1. SELETUSKIRI

## 1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

### 1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Orjaku külas asuvat Kibuspuu, katastritunnusega 36802:003:1050, registriosaga nr. 392633 ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Kibuspuu maaüksuse pindala on 4,20 ha.

### 1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine, määrates uutele kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

## 1.2 LÄHTESITUATSIOON

### 1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Keskkonnaameti kiri 19. detsember 2006 nr. 31-12-1/1393.
2. Käina osavalla kiri 06. veebruar 2018 nr 8-2/15.
3. Keskkonnaameti kiri 19. veebruar 2018 nr 6-5/18/1859-2.
4. Maanteeameti kiri 05. märts 2018 nr 15-2/18/7271-2.
5. Käina osavalla kiri.
6. Maa-ameti kiri 07. mai 2018.
7. Keskkonnaameti kiri 28. mai 2018 nr 6-5/18/6874-2.
8. AS Kärkla Veevärk kiri 31. mai 2018.
9. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 21. juuni 2018 nr 72.  
Lisa 1. Eelhinnang.  
Lisa 2. Lähteseisukohad.
10. Käina osavalla valitsuse 18. juuli 2018 nr 8-2/238 „Detailplaneeringu koostamise algatamise teade“.
11. Rahandusministeeriumi kiri 06. september 2018 nr 14-11/6326-2.
12. Geodeesia AP OÜ poolt 17. mai 2017.a. koostatud "Kibuspuu kinnistu osa" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:1000, töö nr. AP17\_27.
13. Käina valla osa Kassari saare üldplaneering.

### 1.2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Kibuspuu maaüksus asub Orjaku külas riigitee Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 ääres, millelt on mahasõit ja juurdepääs. Maaüksus piirneb Kursi, Karjamaa, Otsa ja Mudasilla maaüksustega ja Käina lahega.

Maa-ameti andmetel on Kibuspuu katastriüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel: haritav maa 2,40 ha, õuemaad 0,20 ha ja muu maa 1,60 ha. Kibuspuu maaüksuse õuemaal asuvad ehtiseregistri andmetel elamu (ehtiseregistri kood 120008140, kaks korrust, ehitisealune pind 76 m<sup>2</sup>) ja saun-kuur (ehtiseregistri kood 115001890, üks korrus, ehitisealune pind 40 m<sup>2</sup>).

Maaüksusel asuval hoonel on veepumbaga salvkaev, reovee kogumiskaev, liitumine elektriga.

Lähedal asuvad Orjaku sadam, Orjaku tulepaak 712 ja Orjaku linnuvaatlustorn.

Kibuspuu maaüksusel paiknev Mudasilla tee nr 3680347 on ligipääs Hiiumaa vallale kuuluvale üldkasutatava maa sihtotstarbega Mudasilla maaüksusele. Rannajoonega paralleelne jalgrada on kasutatav matkarajana.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, osaliselt Kassari piiranguvööndisse (3,4 ha) ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndisse (0,8 ha). Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala.

### 1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

#### 1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;
- Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
- Osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
- Osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitsevööndis (registrikood: KLO1100142);
- Natura 2000 Väinamere linnualal (EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (EE0040002);
- Ranna piiranguvööndi piir (Läänemere rannal laius 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ranna ehituskeeluvööndi piir (Läänemere rannal laius 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ranna veekaitsevööndi piir (ulatus 1 m kõrguse samakõrgusjoonest on 20 m);
- Kallasrada (laius lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist 10 m);
- 0,4 kV õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- Side õhuliin (kaitsevöönd 1 m õhuliini keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni);
- Maantee kaitsevöönd (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. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisaja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Riigimaanteelt Vaemla-Kassari-Luguse tee nr. 12123 juurdepääsuks Positsioon 1 krundile seatakse juurdepääsu realservituut Positsioon 2 krundile teed kasutava kinnistu või krundi kasuks.
5. Avaliku kasutusega Linnutorni teelt nr. 3680048 juurdepääsuks Positsioon 3 krundile ja Otsa kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut Karjamaa kinnistule teed kasutava kinnistu või krundi kasuks.
6. Juurdepääsuks Otsa kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut Positsioon 3 krundile teed kasutava kinnistu või krundi kasuks.
7. Maaüksus asetseb Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal, kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
8. Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linnu-, looduslal kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
9. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
10. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
11. Väärtuslikul maastikualal kehtivad Hiiu maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
12. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
13. Kinnistuid läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
14. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

### 1.3 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHTUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Käina Vallavolikogu 27. märts 2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringust, kus nimetatud maaüksus asub detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale, kus maakasutuse juhtotstarve on elumumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa.

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 elamu ja kuni kahe abihoone ning juurdepääsutee 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.

Üldplaneeringu kohaselt on Orjaku küla üheks arendatavaks keskuseks ja asustustihedus võiks kasvada Orjaku küla piirkonnas (p 4.2). 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 looduskeskkonnaga. Lisaks on arvestatud juba olemasolevate hoonestuspiirkondade, potentsiaalsete töökohtade ning tulevaste kommertsteeninduslike asutuste paiknemisega. Orjaku keskuses on lubatud tihedat paigutatust hoonete rajamisel. Krundi (miinimum)suurust ei ole üldplaneeringus määratud. Üldplaneeringu juurde kuuluvas keskkonnamõju hindamise aruandes on analüüsitud kruntide kasutamise põhimõtteid ja ehitusõigust: detailplaneeringu kohustusega alad asendavad tiheasustusala mõistet ja on määratletud piisavalt konservatiivselt, võimaldades keskuste polüfunktsionaalset arengut (p 6.1). Üldplaneeringu kohaselt on põhja pool riigimaanteed (12123) Kibuspuu kinnistul ranna ulatus 200 m rannajoonest ja Kibuspuu kinnistu Jausa lahe poolses osas märgib ranna ulatust riigimaantee Vaemla-Kassari-Luguse tee. Ehituskeeluvöönd kattus ranna ulatusega.

1. aprill 2007 jõustunud looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. LKS § 35 lõige 3<sup>1</sup> sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei ole üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 m kõrgune samakõrgusjoon. Seetõttu paikneb Kibuspuu maaüksusel osa üldplaneeringuga määratud soovituslikust ehituspiirkonnast nüüd ranna ehituskeeluvööndis (1 meetri kõrgusjoon + 200 m). Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringuala jääb Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse ca 2,4 ha ulatuses.

1 m samakõrgusjoonest arvestatuna jäävad Kibuspuu katastriüksuse planeeritavat Positsioon 1 ja Positsioon 2 hoonestatavat ala väljapoole ehituskeeluvööndit.

Planeeritud Positsioon 3 jääb tervikuna Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse.

LKS § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

LSK § 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.

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

LKS § 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 Läänemere ega selle kallast, kuna hoonestusala ja mere vahele jääb ca 250 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.
- 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 ja radu, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.

- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

Looduskaitseeadus § 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 Looduskaitseeaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Vastavalt Keskkonnaameti kirja 19. veebruaril 2018 nr 6-5/18/1859-2 järgi on detailplaneeringu alal inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpidest rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130). Rannaniitude ja kadastike kaitse on ka Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks.

Kaitse-eeskirja §-de 11 ja 16 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis ning Kassari piiranguvööndis poollooduslike koosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Planeeringualal poollooduslike koosluste levikualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus II kaitsekategooria taimeliigi madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*) ja III kaitsekategooria taimeliikidem veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukress (*Hornungia petraea*) esinemiseks.

LKS § 55 lg 7 kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine.

LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki (maastikuilme säilitamine), on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine.

Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks ei ole vajalik kadakate/puude raie planeeritavate hoonestusalade juures.

Hoonete ja juurdepääsuteede aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune murukate 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 Looduskaitseeaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeritava krundi maapinna kõrgus jääb vahemikku 0 kuni + 5.61 m. Planeeritav maa-ala on lauge tõusuga lõunasuunas.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

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

Planeeritavatel maaüksustel on valdavateks kõlvikuteks määratud haritav maa, õuema ja muu maa. Hoonestuse püstitamise järgselt suureneb õuema kõlvik ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas – väheneb haritav maa ja muu maa pind.

Hoonestusala asukoht on valitud väärtuslikku maastikku ja põllumaad säästes, et tagada avarate vaadete säilitamist ning järgida „Kassari maastikuhoolduskava“ (koostanud Kristiina Hellström, 2007.a.) soovitusi. Lisaks on kaalutud on asjaolusid, et minimeerida põllumajandusmaa hõlmamist ehitustegevusega.

Kuna planeeritav maa-ala on suur, siis ei ole kruntide kõlvikute piiride ja pindalade muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseeaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala ei asu maantee ääres ning sellele alale puudub juurdepääsutee.

Uue juurdepääsutee rajamisel kavandada tehnovõrgud tee-alasse (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 hajaasustusalal, millele pole kehtiva üldplaneeringuga lisatingimusi seatud.

Ehituskeeluvööndisse kavandatavast hoonestusalast jääb lähim Linnutee maaüksuse elamu ca 167 m kaugusele, Kibuspuu maaüksuse elamu ca 230 m kaugusele ja Otsa maaüksuse elamu ca 248 m kaugusele.

Lähim varem planeeritud hoonestusala asub ca 20 m kaugusel Karjamaa maaüksusel ja ca 108 m kaugusel Rannapõllu maaüksusel. Infrastruktuuri ja teedevõrgu korrastamine ühise juurdepääsuteena ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele positiivse mõjuga ja leevendab ala kasutusintensiivsuse suurenemisest tingitud negatiivset mõju.

Planeeritud hoonestusala asukohalikul on arvestatud asjaolu, et hoonestusala ei ole sobilik väljaspool ehituskeeluvööndit kavandada, kuna see oleks jäänud avatud põllumaamassiivile ning oleks visuaalselt häiritud ka avatud maastiku vaateid.

Seega on valitud hoonestusala asukohaks põllumaa äärne kadastunud osa, määrates ehitusõigusest kõrguseks madalama mahuga hooned. Samuti on varasemalt planeeritud hoonestusala kavandatud samale joonele põllumaa serva.

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

#### 1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on jagada Kibuspuu maaüksus neljaks iseseisvaks kinnistuks määrates kolmele krundile ehitusõigus ja hoonestusala.

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 hooned arvestav arhitektuurikäsitus.

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

Elamumaa hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt 180 m<sup>2</sup> kuni 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaani. Planeeritud üksikelamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 7,5 m ja abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

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

Kibuspuu maaüksusel paiknev Mudasilla tee nr 3680347 on ligipääs jalgrajana Hiiumaa vallale kuuluvale üldkasutatava maa sihtotstarbega Mudasilla maaüksusele. Rannajoonega paralleelne jalgrada on kasutatav matkarajana.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud 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.

#### 1.5 PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	1,00	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Positsioon 2	1,00	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
3.	Positsioon 3	1,00	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
4.	Positsioon4	1,20	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa 100%

#### 1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhiplaaniil on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaaniil 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 ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega. Erandiks on piirdeaiad, mida on lubatud ehitada ka ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud vaatega naaberkinnistul asuvast Orjaku linnuvaatlustornist.



Uued hooned projekteerida traditsioonilist arhitektuuri stiili järgides ning selliselt, et need sobiks Orjaku küla kui peamiselt puithoonestusega ja rannaäärse küla väljakujunenud miljööse. Välisviimistluses on lubatud kasutada puitu, kivimaterjale ja klaasi. Keelatud on kasutada plastikut ja naturaalseid materjale imiteerivaid ehitustooteid. Välisviimistluses ei ole soovitud mätaskatus ja voodrita freespalk seinad.

Hoone küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 03. juunil 2015. a. kehtima hakanud Hoone energiatõhususe miinimumnõuded redaktsioonist.

Hoone planeerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga ning tagada siseruumides EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine nõuded.

#### 1.6.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 3
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 300 m <sup>2</sup>
sh. üksikelamu lubatud suurim ehitisealune pind		- 120 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind		- 490 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 270 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 7,5 m üksikelamu 6,0 m abihoone
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / -
Katused:	kalded	- 35° - 45° üksikelamu põhimahul 20° - 45° abihoonel
	materjalid	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), puitkatuse, värvitud eterniit, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp	- olemasoleval üksikelamul viil-, poolviil- ja poolkelpkatuse, uuel üksikelamul ja abihoonetel viilkatuse
Välisseinad		- puit, kivi
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid		- kiviaed, puitaed

#### 1.6.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 180 m <sup>2</sup>
sh. üksikelamu lubatud suurim ehitisealune pind		- 120 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind		- 330 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 180 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 7,5 m üksikelamu 6,0 m abihoone
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / -
Katused:	kalded	- 35° - 45° üksikelamu põhimahul 20° - 45° abihoonel
	materjalid	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), puitkatuse, värvitud eterniit, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp	- üksikelamutel ja abihoonetel viilkatuse
Välisseinad		- puit, kivi
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid		- kiviaed, puitaed

Kursi kinnistu piiri ja Positsioon 2 krundi hoonestusala vaheline maa-ala määratakse hoidumisservituudiga vajadusega alaks, koormatisega Kursi kinnistu kasuks. Servituudialal on lubatud ainult piirdeaia rajamine, muu maapealsete hoonete ja erinevate rajatiste ehitustegevus sellel alal ei ole lubatud.

#### 1.6.3 Planeeritud Positsioon 3 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 3
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 240 m <sup>2</sup>
sh. üksikelamu lubatud suurim ehitisealune pind		- 120 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind		- 440 m <sup>2</sup>

sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 240 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 6,0 m üksikelamu 6,0 m abihoone
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -
Katused:	kalded - 35° - 45° üksikelamu põhimahul 20° - 45° abihoonel
	materjalid - katusekivi, sindel (puit, ruberoid), puitkatus, värvitud eterniit, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp - üksikelamutel ja abihoonetel viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad	- kiviaed, puitaed

### 1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus - 4,32 ha
2. Planeeritava maaüksuse suurus - 4,20 ha
3. Ehitisealune pind kokku - 720 m<sup>2</sup>
4. Planeeritud maaüksusi - 4
5. Planeeritud ehituskrunte - 3

### 1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

#### 1.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate uute hoonete varustamine veega lahendatakse igale krundile rajatava või olemasoleva puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldusala.

„Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse“ § 154 kohane hooldusala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi. Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

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

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaarti“ andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntide hoonestuse kanalisatsioonivarustus on lahendatud heitvete juhtimisega kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele lähimasse puhasti puhastamiskohta.

Alternatiivse lahendusena on lubatud välja ehitada ja liituda ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitorustikuga. Perspektiivsed vee- ja kanalisatsioonitorustiku trassid on kantud Põhiplaanile.

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

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda, arvestades naaberkinnistute veevarustust:

- 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 ulatus<sup>1</sup>“.

#### 1.8.2 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 kütteleid. 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 kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, 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 03. juunil 2015. a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

### 1.8.3 Elektrivarustus

Planeeringualale jäävad 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV kaabelliin, mille võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Perspektiivselt on lubatud 0,4 kV õhuliin asendada 0,4 kV kaabelliinidega. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt oktoober 2018. a. Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused nr. 316989“ alusel. Detailplaneeringu ala kruntide varustamine elektrienergiaga on planeeritud Kai alajaama fiidri F1 õhuliinilt uutele kruntidele 0,4 kV maakaabelliiniga. Objektide elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele, soovitavalt mitmekohalistena, teeala lähedusse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (viide - "Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks").

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliiniga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

### 1.8.4 Sidevarustus

Planeeringualal ja sellel lähialal puuduvad sidevõrgu liinirajatised. Planeeringualaga piirneva Vaemla-Kassari-Luguse riigitee ääres on ELA082 side valguskaabelliin. Planeeringuga sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei nähta.

Planeerimislahendus näeb ette kaasaegsemate sideteenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumiseks ja projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada sidevõrgu liinirajatiste valdajaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunkti lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

### 1.8.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parkimis alad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega. Põhihoone lähiumbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +1,8.

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

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

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

## 1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnoarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

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 0,4 kV pingega liinide korral 2 meetrit.

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

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

### 1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hooned planeeritaval alal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 7,5 m.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksiklamutel I 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 arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 riigimaanteed ja olemasoleva mahasõidu baasil planeeritud juurdepääsuteed. 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 ja Positsioon 2 kruntide hoonestuse tulekustutusvesi saadakse Positsioon 1 krundile planeeritud juurdepääsutee äärde planeeritud tuletõrje veevõtukohast, mille minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m. Tuletõrje veevõtukoha rajamine on Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntide arendaja/omaniku kohustus koostöös kohaliku omavalitsusega.

Positsioon 3 krundi hoonestuse tulekustutusvesi saadakse Positsioon 3 krundi ja Otsa kinnistu piirile planeeritud juurdepääsutee äärde planeeritud tuletõrje veevõtukohast, mille minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m. Tuletõrje veevõtukoha rajamine on Positsioon 3 ja Otsa kinnistu arendaja/omaniku kohustus koostöös kohaliku omavalitsusega.

Lähim olemasolev tulekustutusvee saamise võimalus asub Orjaku sadamas ca 350 m kaugusel, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi.

Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on I kasutusviisiga hoonel 10 l /sek ja kestvusega 3 h vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2, p 5.3. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m, vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 p 6.3.13.

Lähim olemasolev tulekustutusvee saamise võimalus asub Orjaku sadamas ca 350 m kaugusel, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi.

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

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne Päästkeskusega.

#### 1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitsealal (edaspidi kaitseala) (VV määrus nr. 148 17. mai 2007. a.), mis on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana (VV 05.08.2004 korraldus nr 615).

Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega.

Looduskaitseaduse § 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 lisasööt.

Planeeringuala asub osaliselt Kassari piiranguvööndis. KE § 15 järgi on piiranguvööndis keelatud uue maaparandussüsteemi rajamine, maavara kaevandamine, puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine, uuendusraie, välja arvatud turberaie, kusjuures tuleb säilitada koosluse liikide ja vanuse mitmekesisus, biotsiidi ja taimekaitsevahendi kasutamine, välja arvatud põllumaal ja õuemaal.

Planeeringuala asub osaliselt ka Käina sihtkaitsevööndis. KE § 10 järgi on sihtkaitsevööndis keelatud inimeste viibimine Käina lahe ja Vaemla lahe sihtkaitsevööndites 1. aprillist 31. oktoobrini, majandustegevus ja loodusvarade kasutamine, välja arvatud kaitse-eeskirjas lubatud tegevus, kalapüük Käina lahe ja Vaemla lahe sihtkaitsevööndites, ujuvvahendiga sõitmine Käina lahe ja Vaemla lahe sihtkaitsevööndites, välja arvatud järelevalve- ja päästetöödel, kaitse-eeskirjaga lubatud töödel, kaitseala valitsemisega seotud töödel ning kaitseala valitseja nõusolekul teostatavas teadustegevuses.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a määrusega nr 148, § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. KE 14 lg 1 punkti 5 2 (3) 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.

Looduskaitseeaduse § 14 lg 1 p 5 ning KE § 5 p 4 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskonnaamet.

Kaitse-eeskirja §-de 11 ja 16 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis ning Kassari piiranguvööndis poollooduslike koosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Planeeringualal poollooduslike koosluste levikualal on Keskonnaregistri andmetel tõenäosus II kaitsekategooria taimeliigi madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*) ja III kaitsekategooria taimeliikidem veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukress (*Hornungia petraea*) esinemiseks.

LKS § 55 lg 7 kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine.

LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki (maastikuilme säilitamine), on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine.

Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks ei ole vajalik kadakate/puude raie planeeritavate hoonestusalade juures.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> 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. Kassari üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb käesoleva detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit).

Kassari üldplaneeringu kohaselt (ptk 7, lk 53) ei ole üldplaneeringus nimetatud maa-ala näol tegemist tiheasustusalaga. Seega ei laiene sellele alale LKS § 38 lg 1 p-s 3 nimetatud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi säte.

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

Maakonnaplaneeringu kasutustingimuste järgselt sobib ala 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 on põllumaastiku osas on oluline tagada jätkuv põllumajanduslik kasutus, et säilitada ala esteetilist ja ajaloolist väärtust. Rannaniitude avatuse ja linnurikkuse eelduseks on jätkuv karjatamine. Rannaäärseid noori männikuid võiks harvendada ja majandada puiskarjamaana. Ka enamik kadastikke Kassari Käina lahe ääres vajaksid tugevat harvendamist enne põõsaste liitumist ühtlaseks tihnikuks. Talude renoveerimisel ja uute hoonete püstitamisel tuleks arvestada kohalike ehitustraditsioonidega. Tühjalt seisvad endised kolhoosi tootmishooned tuleks kas kasutusele võtta või lammutada.

Teelt tuleva liiklusrüüsumärgistamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta juulil 2015. a. kehtima hakanud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning 15 Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

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 (sästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hiiu maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub planeeringuala roheline võrgustiku tuumalal, millega on planeeringu koostamisel arvestatud kui ka edaspidisel planeeringu realiseerimisel tuleb järgida roheline võrgustiku arengu 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 mürgkemikaalidega pritsimine, samuti metsaistutamine ja niiskusrežiimi muutmine.

#### 1.11.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeritaval maaüksus on valdavalt kaetud rohumaaga ning keskosas ning lahepoolses äärel kasvab tihe kadastik. Alal on domineerivateks puuliigiks üksikud männid. Rohumaa on valdavas osas kasutuses põllumajandusliku heinamaana. Käina laheäärne rannanniit on roostunud.

Kadastiku hooldamise osas nõudeid kehtestatud ei ole. Kinnistul tasub harvendada kadastikku, mis ei ole veel moodustanud läbitungimatut tihnikut. Tihedalt koos või puude varjus kasvanud kadakatel on võra alt kuivanud ja inetu ega taastu enam. Kui kadastik on vana ja kõrge (üle 2m), siis peab harvendamisel arvestama ka tuulemurru ja lumevaalimise ohuga. Samuti võivad varjus kasvanud kadakad järsu muutuse tõttu valgustingimustes saada talvel ja varakevadel päikesepõletusi.

Tihnikuks muutunud kadastikus on pigem mõtet raiuda suuremad laigud (20-30m läbimõõdus) täiesti lagedaks ja jätta lagendiku servaaladele alles kadakaid gruppideks või ribadena. Nii algab kadastik oma elu otsast peale – peagi ilmuvad lagendikule noored kadakataimed, mida edaspidi õigeaegselt harvendada tuleb.

Kui kadastikus on palju lehtpõõsaid, on tugevat harvendust (või nn lageraiet) mõtet teha ainult siis, kui ala on karjatatav. Vastasel korral on tulemuseks veel hullem tihnik kui enne.

Mändi täis kasvanud kadastikus tuleb kõigepealt eemaldada männid. Seejärel saab välja valida säilitatavad kadakad ja muud põõsad.

Planeeringuga on ette nähtud rajatavate hoonete ümber uut haljastust rajada, selleks tasuks kasutada neid liike, mis lähialal juba praegu kasvavad. Hästi sobivad näiteks puudest mänd ja põõsastest kadakas. Mänd üldiselt hoonetele viga ei tee, millest eelduvalt võib istutada neid ka hoone ligdale. Hoonete lähedusse ei tohiks kavandada puid, mille liigiomane kasvukõrgus on väga suur. Elupuudest ja mägimännist hekid mõjuvad õuel võõralt. Puitaedade ja tarade püstitamisel tuleks eelistada kujundust, mida ümbruskonnas ennegi kasutatud ja vältida silmatorkavalt moodsaid lahendusi.

Kui need on muutunud võsaks (sirel, ebajasmiiin, enelas, lumimari jt), siis võib nende levikut piirata, aga mitte põõsastikke täielikult hävitada.

Planeeritud Positsioon 2 krundi Kursi kinnistu poolsesse piiri äärde on kohustuslik istutada hoonestusalade vahelise vaadete peitmiseks põõsastara või hekk. Uute põõsastarade ja hekkide istutamisel võiks eelistada traditsioonilisi – kadakas, sirel, ebajasmiiin, enelad jt. lehtpõõsad. Hekk tuleb istutada vähemalt 2. realisena, istikud kõrgusega vähemalt 1 m ja mille täiskasvanud taime kõrgus on minimaalselt 2,5 m.

Heki rajamine istutamise teel on ka tingimuseks Positsioon 2 krundile hoonete ehitusloa ja -teatise väljastamiseks.

#### 1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

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.

Planeeritud kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud joonisel Põhiplaan. Detailplaneeringu riigiteega piirneva planeeringuala lähtetasemeks on võetud projektkiirus 50 km/h ning nähtavuskolmnurga parempöörja ulatusele projektkiirus 70 km/h.

Juurdepääsuks planeeringuala Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntidele kasutada Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 riigimaanteelt olemasoleva mahasõidu baasil planeeritud juurdepääsuteed. Juurdepääsuks planeeringuala Positsioon 3 krundile kasutada Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 riigimaanteelt avaliku kasutusega erateed Linnutorni tee nr. 3680048, sealt edasi üle Karjamaa kinnistu piki põlluäärse kadastiku serva planeeritud juurdepääsuteed.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m.

Kibuspuidu kinnistu olemasoleva mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 5 x 200 m (5 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja kuni 200 m paremale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele) teeäär ja 5 x 120 m (5 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja kuni 120 m vasakule 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.

Planeeritud hoonete juurdepääsutee mahasõidu vajalikud nähtavused tuleb tagada enne mistahes ehitusloa väljastamist planeeringualale.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (prügiautod ja päästetehnika), pöörderaadius 12 m ja tee laius 3,5 m.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud joonisel Põhiplaan. Planeeritud krundi krundisisised 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.

Parkimine lahendatakse planeeritaval alal 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.

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 annab nõuded projektile Maanteeamet. Tehnilisi tingimusi projektide koostamiseks tee kaitsevööndis väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

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 „Rahvatervise seaduse“ alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmüra taseme tagamiseks.

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

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

Riigimaanteelt Vaemla-Kassari-Luguse tee nr. 12123 juurdepääsuks Positsioon 1 krundile seatakse juurdepääsu realservituut Positsioon 2 krundile teed kasutava kinnistu või krundi kasuks.

Avaliku kasutusega Linnutorni teelt nr. 3680048 juurdepääsuks Positsioon 3 krundile ja Otsa kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut Karjamaa kinnistule teed kasutava kinnistu või krundi kasuks.

Juurdepääsuks Otsa kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut Positsioon 3 krundile teed kasutava kinnistu või krundi kasuks.

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad kinnistute omanikud vastavasisulisel servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu realservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse.

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

### 1.14 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.

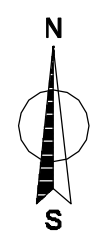
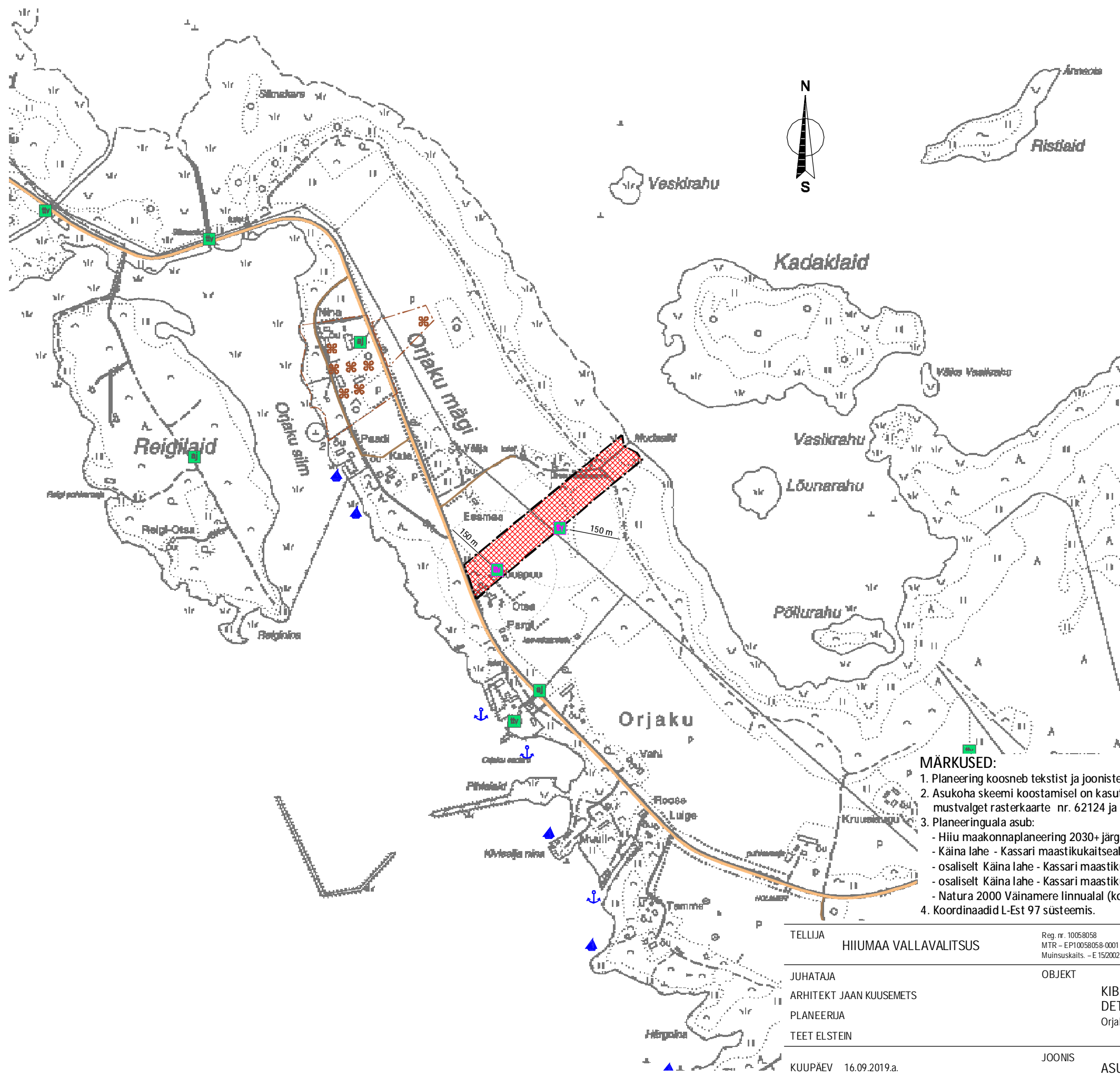
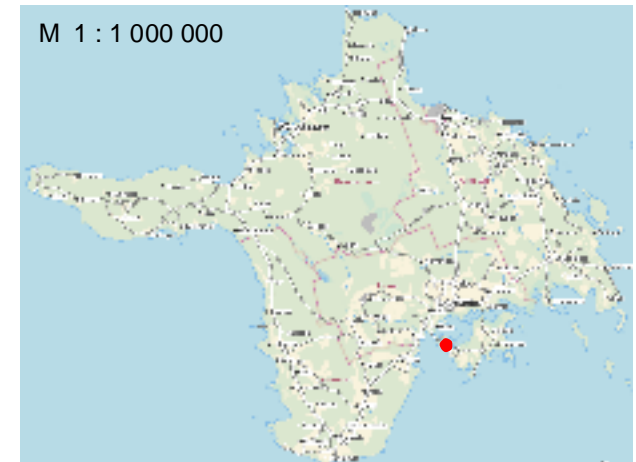
Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

#### 1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:













1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Kursi kinnistu kasuks hoidumisservituudi seadmine, mille täitmine on tingimuseks Positsioon 2 krundi hoonete ehitusloa või - teatise taotlemiseks.

3. Positsioon 2 krundi hoonestusala ja Kursi kinnistu vahele uue haljastuse rajamine, mille täitmine on tingimuseks Positsioon 2 krundi hoonete ehitusloa või -teatise taotlemiseks.
4. Enne kruntide müüki seada vajadusel krundi läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
5. Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
6. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
7. 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 väljastamist;
8. Hoonete püstitamiseks ehituslubade,-teatiste taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
9. Hoonestuse püstitamine;
10. Ehitiste kasutamist lubavate lubade,-teatiste taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
11. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistöde ja ehitustööde käigus.





**TINGMÄRGID:**

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

**MÄRKUSED:**

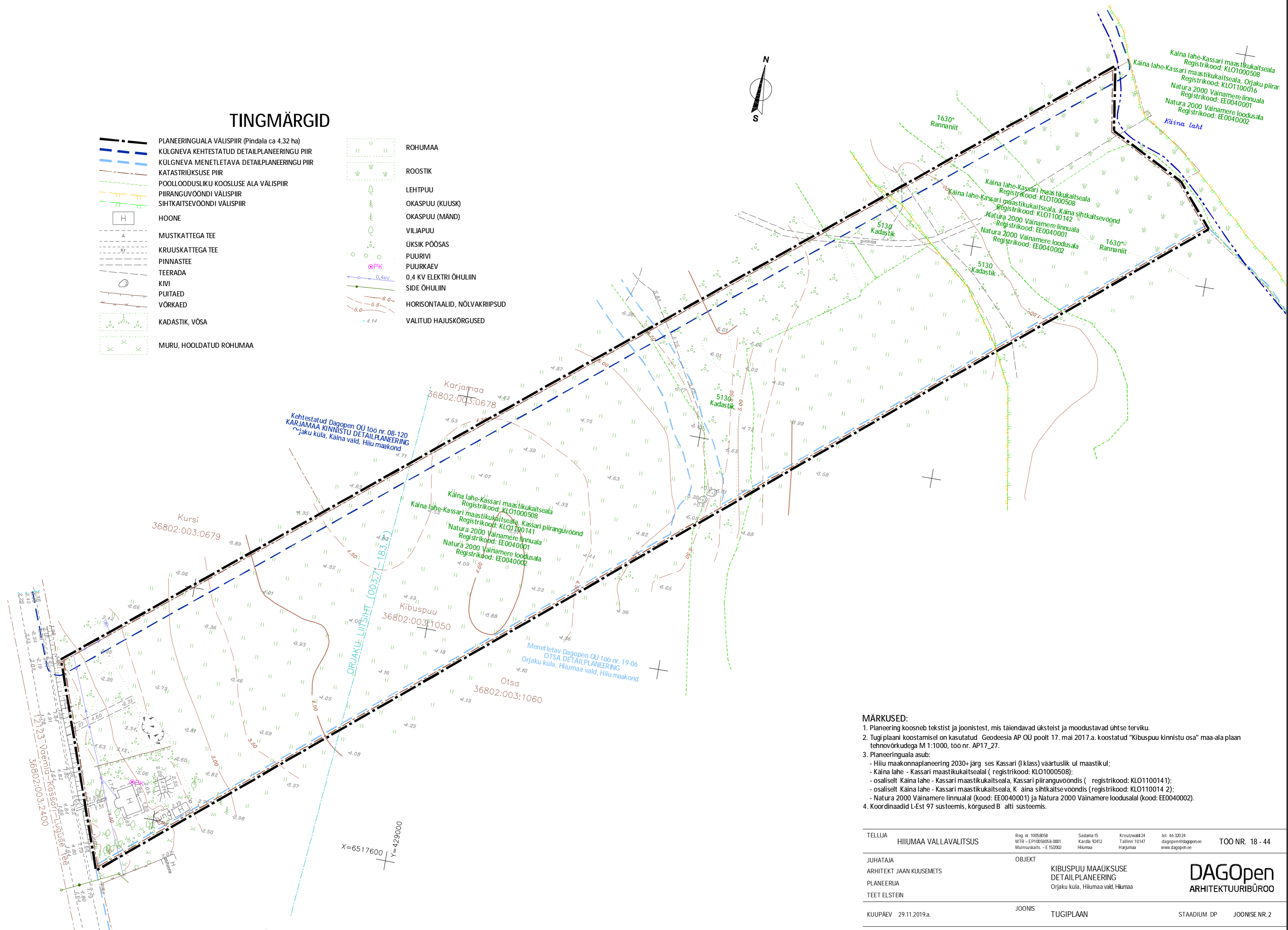
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Asukoha skeemi koostamisel on kasutatud Maa-ameti 2019. aasta Eesti põhikaart mõõtkaava M 1 : 10000 mustvalget rasterkaarte nr. 62124 ja nr. 62133.
3. Planeeringuala asub:
  - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgses Kassari (I klass) väärtuslikul ulmaastikul;
  - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitsevööndis (registrikood: KLO110014 2);
  - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (kood: EE0040002)
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLUJA <b>HIIUMAA VALLAVALITSUS</b>	Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Muinsuskaitse - E15/2002	Sadama 15 Kärda 92412 Hiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 32024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	<b>TÖÖ NR. 18 - 44</b>
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN	OBJEKT <b>KIBUSPUU MAAÜKSUSE          DETAILPLANEERING</b> Orjaku küla, Hiumaa vald, Hiumaa				
KUUPÄEV 16.09.2019.a.	JOONIS	<b>ASUKOHA SKHEM</b>	STAADIUM DP	JOONISE NR. 1	



# TINGMÄRGID

	PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 4,32 ha)		ROHUMAA
	KÜLGNEVA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR		ROOSTIK
	KÜLGNEVA MENETLETAVA DETAILPLANEERINGU PIIR		LEHTPUU
	KATASTRIRIIGI PIIR		OKASPUU (KUUSK)
	POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA VÄLISPIIR		OKASPUU (MÄND)
	PIIRANGUVÕONDI VÄLISPIIR		VILJAPUU
	SIHTKAITSEVÕONDI VÄLISPIIR		UKSIK PÖÖSAS
	HOONE		PUURIVI
	MUSTKATTEGA TEE		PUURKAEV
	KRUUSKATTEGA TEE		0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN
	PINNASTE		SIDE ÕHULIIN
	TEERADA		HORISONTAALID, NÕLVAKRIIPSUD
	KIVI		VALITUD HAJUSKÕRGUSED
	PUITAED		
	VÖRKAED		
	KADASTIK, VÕSA		
	MURU, HOOLDATUD ROHUMAA		

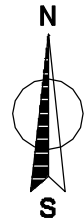


- MÄRKUSED:**
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
  - Tugi plaani koostamisel on kasutatud Geodeesia AP OÜ poolt 17. mai 2017.a koostatud "Kibuspuu kinnistu osa" maa-ala plaan tehnoorkudega M 1:1000, töö nr. AP17\_27.
  - Planeeringuala asub:
    - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järg. ses Kassari (I klass) väärtuslik ul maastikul;
    - Käina lahe - Kassari maastikukaitseala ( registrikood: KLO1000508);
    - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis ( registrikood: KLO1100141);
    - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitsevööndis (registrikood: KLO110014 2);
    - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: EE0040002).
  - Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused B alti süsteemis.

TELLUJA <b>HIIUMAA VALLAVALITSUS</b>	Reg. nr. 10068058 MTR - EP10058058-0001 Müümisükskts. - E 152002	Sadama 15 Kärda 92412 Hiiumaa	Kreutzwald 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 33024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	<b>TÖÖ NR. 18 - 44</b>
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN	OBJEKT <b>KIBUSPUU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING</b> Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO			
KUIUPÄEV 29.11.2019.a.	JOONIS TUGIPLAAN				STAADIUM DP
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsents					MOOT 1 : 1000
					FORMAAT A2

## TINGMÄRGID

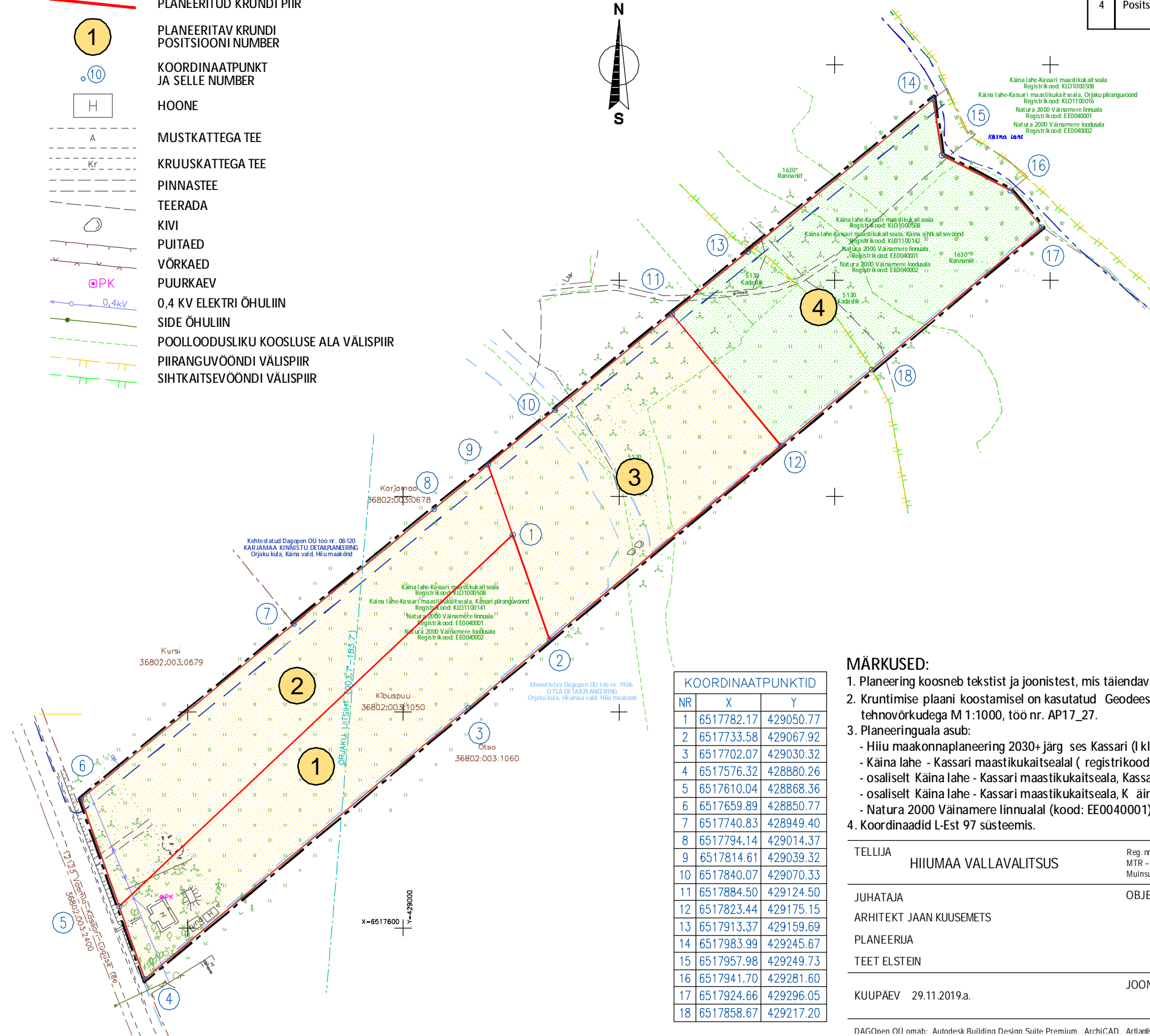
	PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 4,32 ha)
	KÜLGNEVA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR
	KÜLGNEVA MENETLETAVA DETAILPLANEERINGU PIIR
	KATASTRÜKSUSE PIIR
	PLANEERITUD KRUNDI PIIR
	PLANEERITAV KRUNDI POSITSIOONI NUMBER
	KOORDINAATPUNKT JA SELLE NUMBER
	HOONE
	MUSTKATTEGA TEE
	KRUUSKATTEGA TEE
	PINNASTE
	TEERADA
	KIVI
	PUITAED
	VÕRKAED
	PUURKAEV
	0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN
	SIDE ÕHULIIN
	POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA VÄLISPIIR
	PIIRANGUVÖÖNDI VÄLISPIIR
	SIHTKAITSEVÖÖNDI VÄLISPIIR



ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS						
Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (ha)	Moodustatakse kinnistustest (nr. k.a. riigi / linna maa)	Liidetavate lahutatavate osade suurus (ha)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Positsioon 1	Elamumaa 100%	1,00	36802:003:1050	1,00	Maatulundusmaa 100%
2	Positsioon 2	Elamumaa 100%	1,00	36802:003:1050	1,00	Maatulundusmaa 100%
3	Positsioon 3	Elamumaa 100%	1,00	36802:003:1050	1,00	Maatulundusmaa 100%
4	Positsioon 4	Maatulundusmaa 100%	1,20	36802:003:1050	1,20	Maatulundusmaa 100%
Kokku:			4,20			

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE			
DETAILPLANEERING		KATASTER	
EP	üksikelamu maa	E	elamumaa
HL	looduslik maa	M	maatulundusmaa

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD					
POS. NR.	KRUNDI AADRESS	KRUNDI SUURUS (ha)	SIHTOTSTARVE (Det.planeering)	SIHTOTSTARVE (kaster)	SIHTOTSTARVE OSAKAAL (%)
1	POSITSION 1	1,00	EP	E	100
2	POSITSION 2	1,00	EP	E	100
3	POSITSION 3	1,00	EP	E	100
4	POSITSION 4	1,20	HL	M	100



KOORDINAATPUNKTID		
NR	X	Y
1	6517782.17	429050.77
2	6517733.58	429067.92
3	6517702.07	429030.32
4	6517576.32	428880.26
5	6517610.04	428868.36
6	6517659.89	428850.77
7	6517740.83	428949.40
8	6517794.14	429014.37
9	6517814.61	429039.32
10	6517840.07	429070.33
11	6517884.50	429124.50
12	6517823.44	429175.15
13	6517913.37	429159.69
14	6517983.99	429245.67
15	6517957.98	429249.73
16	6517941.70	429281.60
17	6517924.66	429296.05
18	6517858.67	429217.20

### MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Kruntimise plaani koostamisel on kasutatud Geodeesia AP OÜ poolt 17. mai 2017.a. koostatud "Kibuspuu kinnistu osa" maa-ala plaan tehnoorkudega M 1:1000, töö nr. AP17\_27.
- Planeeringuala asub:
  - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgses Kassari (I klass) väärtuslik ul maastikul;
  - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal ( registrikood: KLO1000508);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal, Kassari piiranguvööndis ( registrikood: KLO1100141);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal, Käina sihtkaitsevööndis (registrikood: KLO110014 2);
  - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: EE0040002).
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

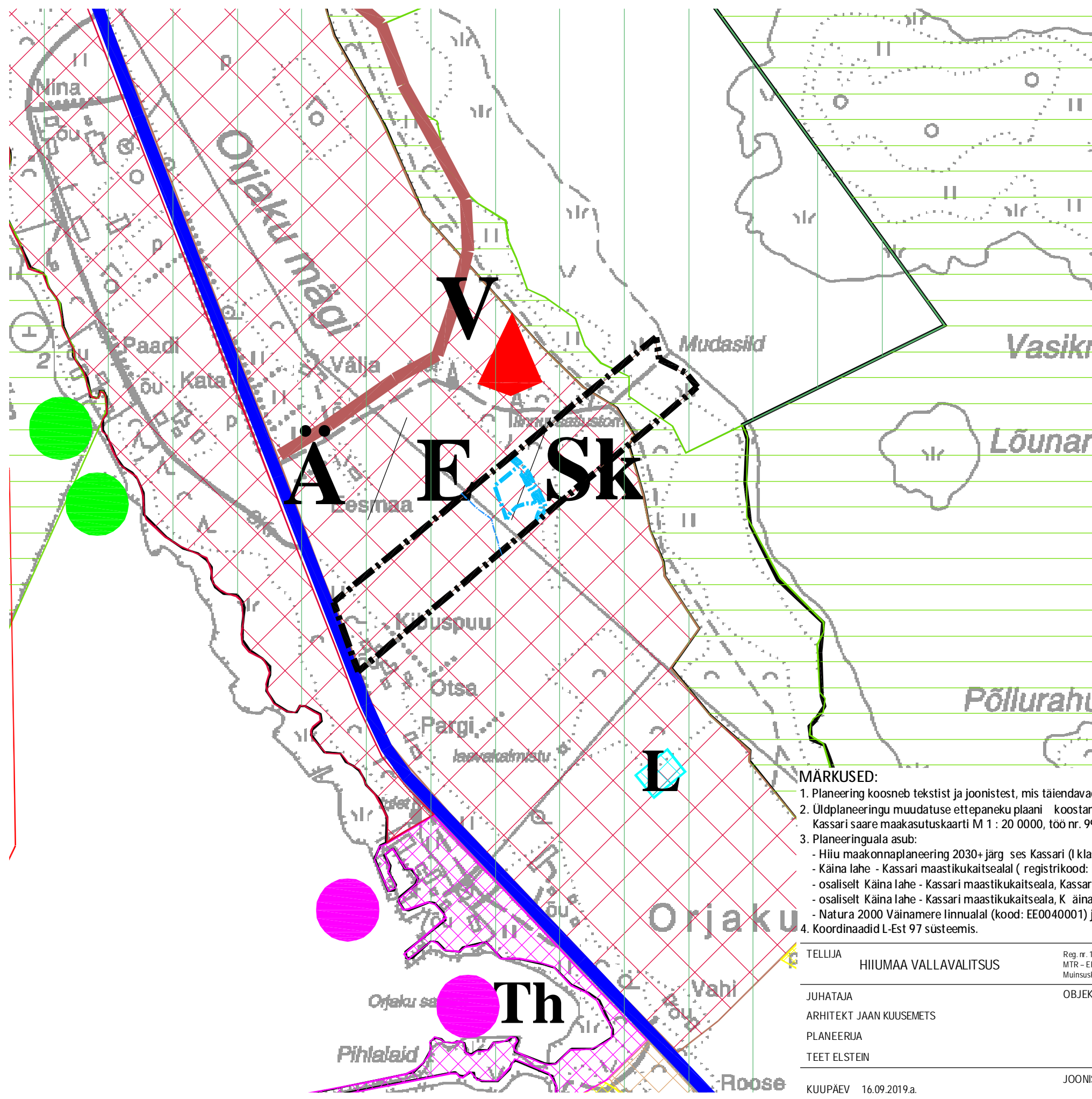
TELLIJA <b>HIUMAA VALLAVALITSUS</b>	Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Muinsuskaitse. - E 15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa	Kreutzvaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	<b>TÖÖ NR. 18 - 44</b>
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN	OBJEKT <b>KIBUSPUU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING</b> Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV 29.11.2019.a.	JOONIS <b>KRUNTIMISE PLAAN</b>				





## TINGMÄRGID

-  PLANEERITUD MAA-ALA PIIR
-  EHITUSKEELUVÖÖND (VASTAVALT RANNA- JA KALDAKAITSE SEADUSELE)
-  SIHTKAITSEVÖÖND
-  PIIRANGUVÖÖND
-  DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA-KESKUSE MAA-ALA, SEGAEHITUSALA
-  SOOVITUSLIK EHITUSPIIRKOND HAJAASUTUSVIISIL
-  SADAMATE MAA-ALA (TOOTMISMAA)
-  HELIKOPTERI PLATS (LIIKLUSMAA)
-  KÜLADE PIIRID
-  RIIGIMAANTEE
-  MATKARAJAD (OL. OL./PERSPEKT.)
-  ÄRIMAA, ELAMUMAA, SUVILATE MAA
-  RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR (Laius on rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest)
-  RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMISSETTEPANEK
-  SADAMAD / LAUTRIKOHAD
-  SADAMAD / LAUTRIKOHAD



- 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+ järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikul;
    - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
    - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
    - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitsevööndis (registrikood: KLO110014 2);
    - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusosalal (kood: EE0040002).
  4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA HIIMUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Muinsuskaitse - E15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 44
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN	OBJEKT KIBUSPUU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV 16.09.2019.a.	JOONIS ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEKU PLAAN				
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsentse		MOOT 1 : 5000	FORMAAT A3		

### 3. LISAD



FOTO 1: Vaade Kibuspuu maaüksuse hoonestusele riigteelt põhja suunas.



FOTO 2: Vaade Kibuspuu maaüksuse hoonestusele põhja poolt lõuna suunas.



FOTO 3: Vaade Kibuspuu maaüksuse olemasolevale mahasõidule riigteelt.



FOTO 4: Vaade planeeritud Positsioon 2 krundi hoonestusalale loode küljest kagu suunal.



FOTO 5: Vaade planeeritud Positsioon 3 krundi suunas Positsioon 1 krundi hoonestusala servast.



FOTO 6: Vaade planeeritud Positsioon 3 krundi hoonestusalale ida nurgast edela suunal.





FOTO 7: Vaade planeeritud Positsioon 3 krundi juurdepääsu maa-alale üle Karjamaa maaüksuse.

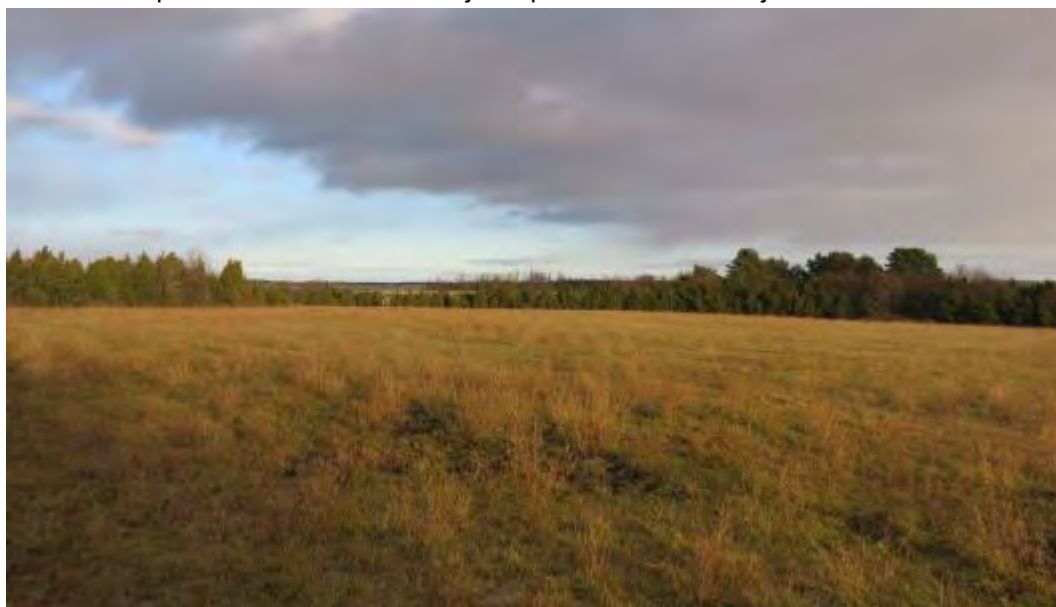
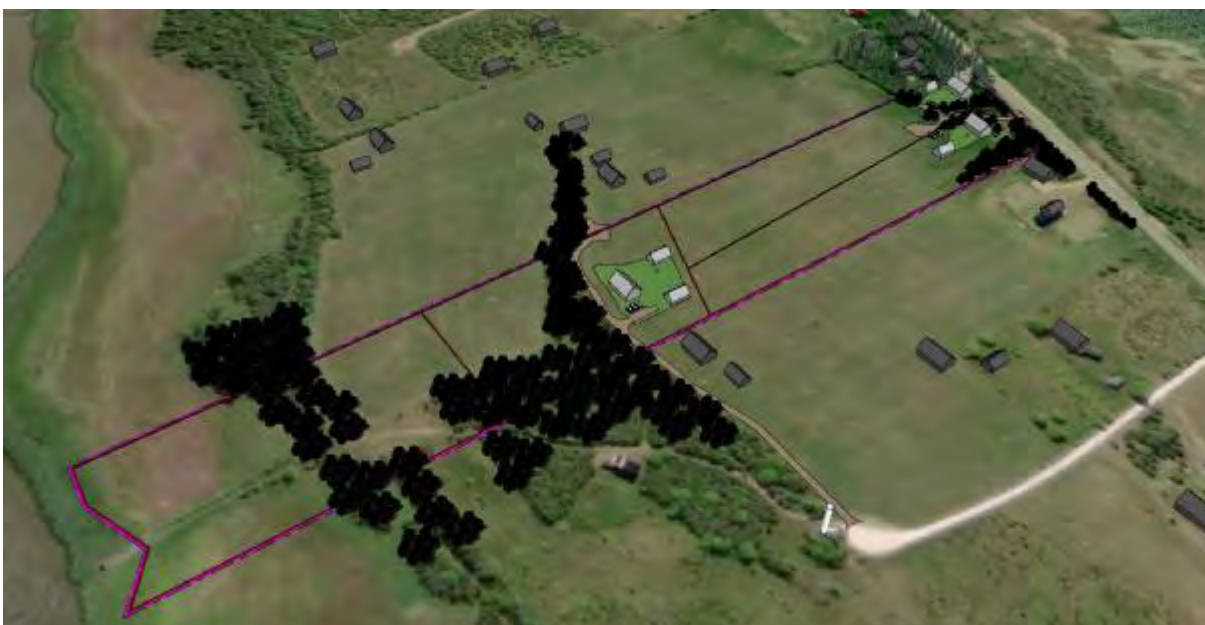


FOTO 8: Vaade Kibuspuu maaüksuse Käina lahe poolsele rohumaale, planeeritud Positsioon 4 krunt.



FOTO 9: Vaade Käina lahe äärde suunduvale jalgteele, tagapool Muda sild.



From: Anita Ainelo  
Sent: Tuesday, February 6, 2018 2:44 PM  
To: 'laane@keskkonnaamet.ee' <[laane@keskkonnaamet.ee](mailto:laane@keskkonnaamet.ee)>  
Subject: Detailplaneeringu algatamise eelnõu esitamine

Keskkonnaamet Lääne regioon  
[laane@keskkonnaamet.ee](mailto:laane@keskkonnaamet.ee)

06.02.2018 nr 8-2/15

Detailplaneeringu algatamise  
eelnoo edastamine

1. Palume Teie seisukohta strateegilise keskkonnamõju hindamise algatamise kohta Hiiumaa vallas Orjaku külas asuval Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju

hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 11 lg 10 alusel.

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringuga ei kavandata lisatud eelhinnangu kohaselt olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala ning Käina Käina lahe – Kassari maastikukaitseala ja kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringut, taotledes ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

2. Palume ettepanekuid Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele (DP algatamise eelnõu lisa 1) .

Lisa 1: Hiiumaa Vallavolikogu eelnõu

„Kibuspuu maaüksuste detailplaneeringu koostamis algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

Lisa 2: „Eelhinnang

Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse kohta“

Lugupidamisega

Anita Ainelo  
Maaspetsialist  
Käina Osavalla Valitsus  
Hiiumaa vald



KESKKONNAAMET



Anita Ainelo  
Hiiumaa Vallavalitsus  
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 06.02.2018 nr 8-2/15

Meie 19.02.2018 nr 6-5/18/1859-2

**Orjaku küla Kibuspuu maaüksuse  
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise  
hindamise vajalikkuse eelhinnangust**

Austatud Anita Ainelo

Küsisite Keskkonnaameti seisukohta Orjaku küla Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. Esitasite selleks Hiiumaa Vallavolikogu otsuse eelnõu "Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" koos eelhinnangu projektiga.

Detailplaneeringuala asub Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas ja hõlmab Kibuspuu katastriüksust (katastritunnus 36802:003:1050, pindala 4,2 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksus jagada, määrata hoonestusalad, ehitusõigus ja maaüksuste kasutamise tingimused, vajalikud piirangud ja servituudid.

Keskkonnaamet annab keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkuse kohta seisukoha Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 6 kohaselt tuleb antud paragrahvi lg-s 2 nimetatud juhtudel *KSH* vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks sama paragrahvi lg 3 p-des 1 ja 2 ning lg-tes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Lõpliku otsuse *KSH* algatamise või algatamata jätmise osas peab tegema kohalik omavalitsus.

Keskkonnaamet on tutvunud Hiiumaa Vallavolikogu otsuse eelnõuga "Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" ja eelhinnangu projektiga ning esitab järgnevalt oma märkused:

1. Esitatud *KSH* eelhinnangus ei ole hinnatud mõjusid kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele (Natura hindamine).

Natura-hindamine on strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasneva mõju hindamine Natura 2000 võrgustiku aladele, mis vormistatakse *KSH* eelhindamise ühe eraldi osana. Natura-hindamise põhimõtted on kirjeldatud loodusdirektiivi artikli 6 lõikes 3. Natura (eel)hindamise kohta on 2017. a valminud juhend „Juhised Natura hindamise

läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamiseks Eestis“, mis on leitav Keskkonnaameti kodulehelt.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrusega nr 148 (edaspidi nimetatud *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.

Kaitse-eeskirja § 10 lg 2 p-de 1 ja 2 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning tee rajamine kinnistu tarbeks.

Looduskaitseaduse (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.

Detailplaneeringu alal on osaliselt inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpidest rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130). Rannaniitude ja kadastike kaitse on ka Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks. Nimetatud poollooduslike koosluste täpseid piire saab vaadata käesoleva kirja lisas olevalt kaardilt ning Maa-ameti geoportaali looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusest, lülitades sisse poollooduslike koosluste kihi. Otselink:

[http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app\\_id=UU62A&user\\_id=at&bbox=428077.603653024,6517196.49845407,430019.241503039,6518204.47018319&setlegend=FLKA\\_08=0,UUKAT2\\_LK=1,UU62\\_PRIA\\_PLK=1&LANG=1](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU62A&user_id=at&bbox=428077.603653024,6517196.49845407,430019.241503039,6518204.47018319&setlegend=FLKA_08=0,UUKAT2_LK=1,UU62_PRIA_PLK=1&LANG=1)

Kaitse-eeskirja §-de 11 ja 16 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis ning Kassari piiranguvööndis poollooduslike koosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Planeeringualal poollooduslike koosluste levikualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus II kaitsekategooria taimeliigi madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*) ja III kaitsekategooria taimeliikide, veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukress (*Hornungia petraea*), esinemiseks. LKS § 55 lg 7 kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjas sätestatuga ning poollooduslike koosluste säilitamise vajadusega.

2. KSH eelhinnangus puudub kavandatava tegevuse mõju hinnang ranna ja kalda kaitse eesmärkidele, mis on nimetatud LKS §-s 34.

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu ala jääb osaliselt (ca 2,4 ha ulatuses) Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse (vt lisa), mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-te 3<sup>1</sup> ja 4 ning § 38 lg 1 p 1 alusel.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad Kibuspuu katastriüksusel Käina lahega piirneval rannaalal sooldunud veealused mullad (Arv) ja sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega pidevalt või sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> 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. Kassari üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb Kibuspuu maaüksusel Käina lahe poolses osas ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit).

Kibuspuu kinnistu Jausa lahe poolses osas on Kassari saare üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06.11.2002 kiri nr 16-6/7300) vähendatud ehituskeeluvööndit kuni Vaemla-Kassari-Luguse teeni.

LKS § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 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.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhindangu kohaselt jääb osa hoonestusalast ehituskeeluvööndisse.

LKS § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Siinkohal peab Keskkonnaamet vajalikuks märkida, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul.

3. Planeeringu lähteseisukohtade kohaselt on detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks jagada Kibuspuu maaüksus kolmeks maaüksuseks ja määrata kahele krundile (sh olemasolevale õuemaale) hoonestusalad. Planeeringu algatamise taotluses (16.11.2017) on samas öeldud, et ehitusõigust soovitakse määrata kuni kolmele krundile (sh olemasolev õuema). Palume täpsustada planeeritavat tegevust. Kavandatud tegevuse osas tuleb nimetada kõik planeeritavad ehitised – nt hooned, juurdepääsuteed, elektriliinid, maaküttekollektorid, vee- ja kanalisatsioonirajatised.
4. Koostatud KSH eelhindang ei vasta suures osas oma sisult KeHJS § 33 lg-tes 3-5 nimetatud kriteeriumidele. Puudub ülevaade kavandatava tegevuse seotusest teiste strateegilise planeerimisdokumentidega. Puudub piisav ülevaade mõjutatavast keskkonnast (maakasutus, veekasutus, pinnas, põhjavee reostuskaitstus, mullastik, kõrgussuhted, üleujutusohud, taimestik, loomastik jne) ja looduskaitse väärtustest (Käina lahe-Kassari maastikukaitseala ning Väinamere loodus- ja linnuala kaitseväärtused, II ja III kaitsekategooria taimeliigid).
5. KSH eelhindangus ei ole analüüsitud kumulatiivseid mõjusid. Kumulatiivsete mõjudena tuleb kirjeldada planeeringuala piirkonnas koostamisel või kehtestatud detailplaneeringuid, projekte jt, milles kavandatud tegevused (nt uute ehitiste püstitamine kaitsealale) mõjuvad kumuleeruvalt.

Lähtudes eelpool kirjeldatud puudustest ei ole Keskkonnaametil võimalik anda seisukohta Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkuse kohta. Palume koostatud KSH eelhinnangut esitatud märkuste alusel oluliselt täiendada ning esitada Keskkonnaametile täiendavaks läbivaatamiseks ja seisukohavõtuks.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kadri Hänni  
looduskaitse juhtivspetsialist  
Lääne regioon

Lisa:  
Ranna ehituskeeluvööndi ulatus ja poollooduslike koosluste paiknemine Kibuspuu katastriüksusel (kaart pdf)

Meeli Kesküla 4636832  
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

Toomas Kalda 447 7383  
Toomas.kalda@keskkonnaamet.ee



MAANTEEAMET



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

Teie 08.02.2018

Meie 05.03.2018 nr 15-2/18/7271-2

### **Seisukohtade väljastamine Orjaku küla Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu koostamiseks**

Olete küsinud Maanteeametilt seisukohti Hiiumaal Orjaku külas Kibuspuu kinnistu (katastritunnus 36802:003:1050) detailplaneeringu (edaspidi planeering) koostamiseks riigitee nr 12123 Vaemla – Kassari – Luguse km 9,92-10,01 kaitsevööndis. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maaüksus, määrata kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus kõigi vajalike tingimuste, piirangute ja servituutide määramisega üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimiseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks.

1. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
2. Kanda joonistele 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.
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Planeeringus käsitleda kavandatava tegevuse vastavust kõrgematele arengudokumentidele ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Juurdepääs detailplaneeringu alusel moodustatavatele maaüksustele planeerida olemasoleva mahasõidu kaudu riigitee km 9,96. Kui see planeeritava maakasutuse teenindamiseks ei sobi, siis näha ette senise mahasõidu likvideerimine ja arvestada selle uude asukohta kavandamisel hilisema teeprojekti koostamise kohustusega.
7. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punktile 5.2.7, tabelitele 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav ning kiiruspiirangule 70 km/h. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.



9. 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. [määruse nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruse nr 71](#) lisas 1 toodud müra normtasemetega 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 ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke ja nende kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
11. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.
12. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada EhS § 72 lg 2 alusel enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
13. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
14. Planeeringu seletavas osas märkida, et 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 Maanteeamet nõuded projektile ja väljastab tee ehitusloa riigitee aluse maaüksuse piires.
15. Kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.
16. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks 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)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisad:

Marek Lind  
54501752 Marek.Lind@mnt.ee

Teema: RE: Koostöö detailplaneeringu koostamisel  
Saatja: Reet Roosalu <Reet.Roosalu@maaamet.ee>  
Kuupäev: 7.05.2018 14:55  
Saaja: Anita Ainelu <anita.ainelo@hiiumaa.ee>  
Koopia: Kadi Naar <Kadi.Naar@maaamet.ee>

Tere

Kibuspuu katastriüksus 36802:003:1050 ei kattu keskkonnaregistri maardlate nimistus arveloleva maardlaga. Maardlast tulenevaid piiranguid 36802:003:1050 alal ei ole. Maardla suhtes ei ole tarvis seda detailplaneeringut Maa-ametiga kooskõlastada.

Lugupidamisega

[Reet Roosalu](#)  
osakonna juhataja | geoloogia osakond  
665 0670

Maa-amet  
Mustamäe tee 51 | 10621 Tallinn  
665 0600  
[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)  
[geoportal.maaamet.ee](http://geoportal.maaamet.ee)  
[Facebook maa-amet.ee](https://www.facebook.com/maa-amet) | [Twitter maa-amet](https://twitter.com/maa-amet) | [Youtube maa-amet](https://www.youtube.com/maa-amet)



From: Anita Ainelu [<mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee>]  
Sent: Monday, May 7, 2018 1:56 PM  
To: Kadi Naar <[Kadi.Naar@maaamet.ee](mailto:Kadi.Naar@maaamet.ee)>  
Subject: Käima ov

Tere!

Eelmise kirja mõte on see, kas kooskõlastamise vajadust tuleb põhjendada või võime ikka saata ametliku kirja?

Ette tänades  
Anita Ainelu

---

From: Anita Ainelu [<mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee>]  
Sent: Monday, May 7, 2018 1:31 PM  
To: Kadi Naar <[Kadi.Naar@maaamet.ee](mailto:Kadi.Naar@maaamet.ee)>  
Subject: Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Tere!

Käina Osavalla Valitsus valmistab ette Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050, suurus 4,20 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistu registriosa nr 392633). detailplaneeringu algatamist.

Kibuspuu maaüksuse piiril Käina lahe ääres on Käina meremudamaardla. Planeeringute koostamisel tuleb teha koostööd kui planeeringualal asub keskkonnaregistri maardlate nimistus olev maardla või selle osa.

Kuidas on vaja teha koostööd Maa-ametiga?

Huvitatud isik soovib kavandada lisaks olemasolevatele hoonetele kuni kaks elamut koos kõrvalhoonetega, arvestades olemasolevaid tingimusi, piiranguid ja võimalusi. Planeeringuga on kavas Kibuspuu katastriüksus jagada kuni neljaks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kuni kolm elamumaa krunti, igale krundile määrata õigus ehitada üks elamu kahe abihoonega (seal hulgas on üks olemasolev elamu ja kõrvalhoone), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringu lähteseisukohtade eelnõus on, et tuleb tagada Mudasilla tee avalik kasutus ja ligipääs Mudasilla maaüksusele ja kallasrajale. Kavandatud hoonestusalade asukohti ei ole veel selles planeerimise etapis teada, asukohad täpsustuvad. Kindlasti jääb mere ja hoonestusalade vahele 200 meetrit, mis on esialgselt määratud ehituskeeluvöönd üldplaneeringus. Kindlasti ei kavandata hoonestusala ega rajatisi poollooduslike koosluste ja kaitstavate taimede esinemisalale. Planeeringus arvestatakse ranna eripära ja ei muudeta juurdepääsu ja liikumise võimalusi kallasrajal.

Lugupidamisega  
Anita Ainelo  
Käina osavald  
Maaspetsialist



KESKKONNAAMET



Reili Rand  
vallavanem  
Hiiumaa Vallavalitsus Käina osavald  
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 04.05.2018 nr 8-2/15-4

Meie 28.05.2018 nr 6-5/18/6874-2

**Orjaku küla Kibuspuu maaüksuse  
detailplaneeringu keskkonnamõju  
strateegilise hindamise vajalikkusest ja  
ehituskeeluvööndi vähendamisest**

Austatud vallavanem

Esitasite Keskkonnaametile seisukoha andmiseks Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse ja ehituskeeluvööndi vähendamise kohta.

Kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala ning Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringut, taotledes ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

Keskkonnaamet annab keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse kohta seisukoha Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6 kohaselt tuleb antud paragrahvi lg-s 2 nimetatud juhtudel KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks sama paragrahvi lg 3 p-des 1 ja 2 ning lg-tes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Lõpliku otsuse KSH algatamise või algatamata jätmise osas peab tegema kohalik omavalitsus.

Lähtuvalt eeltoodust on Keskkonnaamet arvamusel, et eeldatavalt KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringu koostamisel arvestatakse KSH eelhinnangus tooduga, planeeringu lähteseisukohtade ja Keskkonnaameti 19.02.2018 kirjas nr 6-5/18/1859-2 märgitud seisukohtadega.

Olete planeerimisseaduse § 126 lõike 7 alusel küsinud Keskkonnaametilt nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamise kohta. Ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumise toimub looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 40 sätestatud korras. Eelnimetatud sätte alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 35 kohaselt on ranna kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Siinkohal peab Keskkonnaamet vajalikuks märkida, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul. Keskkonnaamet saab ehituskeeluvööndi vähendamisele seisukoha võtta siis, kui detailplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud vastava põhjendatud taotluse.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Toomas Padjus  
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist  
Lääne regioon

Epp Kikas 452 7761 (keskkonnakorralduse spetsialist)  
epp.kikas@keskkonnaamet.ee

Toomas Kalda 447 7383 (keskkonnakorralduse spetsialist)  
toomas.kalda@keskkonnaamet.ee

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

Teema: RE: DP algatamine  
Saatja: Toomas Kattel <toomas@kvv.ee>  
Kuupäev: 31.05.2018 12:05  
Saaja: Anita Ainelu <anita.ainelu@hiiumaa.ee>  
Koopia: Marianne Sädeme <marianne@kvv.ee>

Tere!

Ega eriti võimalusi ei ole. Reoveepuhastil võimekus täiendavateks liitumisteks puudub. Seda enam, et tegu ilmselt suvemajadega, mis kasutavad vett väga ebaühtlaselt ja suurendavad äkiliselt koormust suvekuudel. Veevarustusega ühisveevärgist on selline lugu, et pumbamajas veetöötlus puudub, seega nõuetele vastavat joogivett ei ole võimalik tarnida.

Tervitades,

Toomas Kattel  
AS Kärdla Veevärk  
Juhataja  
5162510

---

From: Anita Ainelu <anita.ainelu@hiiumaa.ee>  
Sent: Thursday, May 31, 2018 11:51 AM  
To: toomas@kvv.ee  
Subject: DP algatamine

Tere!

Käina Osavalla Valitsus valmistab ette Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse (katastritunnusega 36802:003:1050) detailplaneeringu algatamist. Algatab volikogu kuna on vaja vähendada ehituskeeluvööndit.

Kavandatud on kinnistu jagamine kolmeks üksikelamumaa krundiks (sh. 1 olemasolev). Ühele krundile üks elamu ja kaks abihoonet.

Millised on veevarustuse ja kanalisatsiooni võimalused on Kibuspuu kinnistu kavandatavatel kruntidel?

Lugupidamisega  
Anita Ainelu  
Maaspetsialist  
Käina osavald

— Manused: —

---

image001.png	0 baiti
image002.png	0 baiti
image003.png	0 baiti



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU  
OTSUS

Käina

21. juuni 2018 nr 72

**Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu  
koostamise algatamine ja keskkonnamõju  
strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Lähtudes planeerimisseaduse § 77 lõigetest 1 ja 4, § 124 lõikest 6, § 126 lõikest 1, § 142 lg 1 punktist 3 ja lõigetest 2 ja 6, arvestades, et kavandatav tegevus võib eeldatavalt avaldada mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringut, taotledes ranna ehituskeeluvööndi vähendamist

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050), pindala 4,20 ha, kinnistu registriosa nr 392633) detailplaneeringu koostamine. Detailplaneering koostakse eesmärgiga maaüksus jagada, määrata ehitusõigus ja maaüksuste kasutamise tingimused, vajalikud piirangud ja servituudid.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Kibuspuu maaüksuse 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 ala kaitse-eesmärkidele (lisa 1).
3. Kinnitada detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (lisa 2).
4. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsustega saab tutvuda alates 28.6.2018 Käina Osavalla Valitsuses Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald.
5. Otsuse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest alates.

Aivar Viidik  
vallavolikogu esimees



## **EELHINNANG**

### **Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta**

#### **1. Eelhinnangu koostamise vajadus**

Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050, suurus 4,20 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistu registriosa nr 392633) detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse kohta. Kibuspuu maaüksus asub Natura 2000 võrgustiku alal. Detailplaneeringu (*edaspidi planeering*) üheks ülesandeks on ehituskeeluvööndi vähendamine, mis tähendab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku tegemist. Ehituskeeluvööndi vähendamise kavandamisel peab planeeringu koostamise korraldaja küsima ehituskeelu vööndi vähendamise kohta Keskkonnaameti nõusolekut (Planeerimisseadus § 126 lg 7) ja taotlema peale planeeringu vastu võtmist Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist (Looduskaitseadus § 40 lg 4 p 2).

Planeeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja koostatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavat planeeringut, tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*edaspidi KeHJS*) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest (Planeerimisseadus § 124 lg 6 ja § 142 lg 6). Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 on kehtestatud "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu". Kavandatakse määruse § 15 punktis 8 nimetatud tegevust, mis võib üksi või koostoimes teiste tegevustega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

KeHJS § 2<sup>2</sup> kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi; seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Natura eelhindamise põhimõtted on kirjeldatud juhendis „Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis“ (Aunapuu ja Kutsar, 2016). Natura hindamise juures hinnatakse tõenäoliselt avalduvat mõju lähtudes ala kaitseeesmärkidest. 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. Kavandatud tegevus, asukoht, maakasutus, eeldatavalt mõjutatava ala tundlikkus**

Planeeringuga on kavas Kibuspuu katastriüksus jagada kuni neljaks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kuni kolm elamumaa krunti, igale krundile määrata õigus ehitada üks elamu kahe abihoonega (seal hulgas on üks olemasolev elamu ja kõrvalhoone), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, ehituskeeluvööndi vähendamine.

Maaüksus kuulub ühele omanikule, omanik on planeeringu koostamisest huvitatud isik. Huvitatud isik soovib kavandada lisaks olemasolevatele hoonetele kuni kaks elamut koos kõrvalhoonetega, arvestades olemasolevaid tingimusi, piiranguid ja võimalusi. Hoonestusalade juurde rajatakse juurdepääsuteed, hooned varustatakse elektri, vee ja kanalisatsiooniga.

X = 6518582, Y = 429882



X = 6516881, Y = 428181

M 1:10000

Joonis 1 Kibuspuu maaüksuse asukoht (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

Kibuspuu maaüksus asub Orjaku külas riigitee Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 ääres, millelt on mahasõit ja juurdepääs, piirneb Kursi, Karjamaa, Otsa ja Mudasilla maaüksustega ja Käina lahega. Maa-ameti andmetel on Kibuspuu katastriüksuse kõlvikuline koosseis: haritav maa 2,40 ha, õuema 0,20 ha ja muu maa 1,60 ha. Kibuspuu maaüksuse õuemaal asuvad ehtiseregistri andmetel elamu (ehtiseregistri kood 120008140, kaks korrust, ehitisealune pind 76 m<sup>2</sup>) ja saun-kuur (ehtiseregistri kood 115001890, üks korrus, ehitisealune pind 40 m<sup>2</sup>). Maaüksusel asuval hoonel on veepumbaga salvkaev, reovee kogumiskaev, liitumine elektriga. Lähedal asuvad Orjaku sadam, Orjaku tulepaak 712, Orjaku linnuvaatlustorn. Kibuspuu maaüksusel paiknev Mudasilla tee nr 3680347 on ligipääs Hiiumaa vallale kuuluvale üldkasutatava maa sihtotstarbega Mudasilla maaüksusele. Rannajoonega paralleelne jalgrada on kasutatav matkarajana.

Kitsenduste ulatus Kibuspuu maaüksusel:

- Elektrimaakaabelliin Küla 23 m<sup>2</sup>, elektripaigaldise kaitsevöönd, ulatus 31,7 m<sup>2</sup>
- Elektriõhuliin alla 1 kV Küla 83 m<sup>2</sup>, elektripaigaldise kaitsevöönd, ulatus 336,8 m<sup>2</sup>
- Riigimaantee kaitsevöönd 3944,5 m<sup>2</sup>
- Veekogu kallasrada 523,2 m<sup>2</sup>
- Ranna veekaitsevöönd 1361,6 m<sup>2</sup>
- Ranna piiranguvöönd 22933,1 m<sup>2</sup>

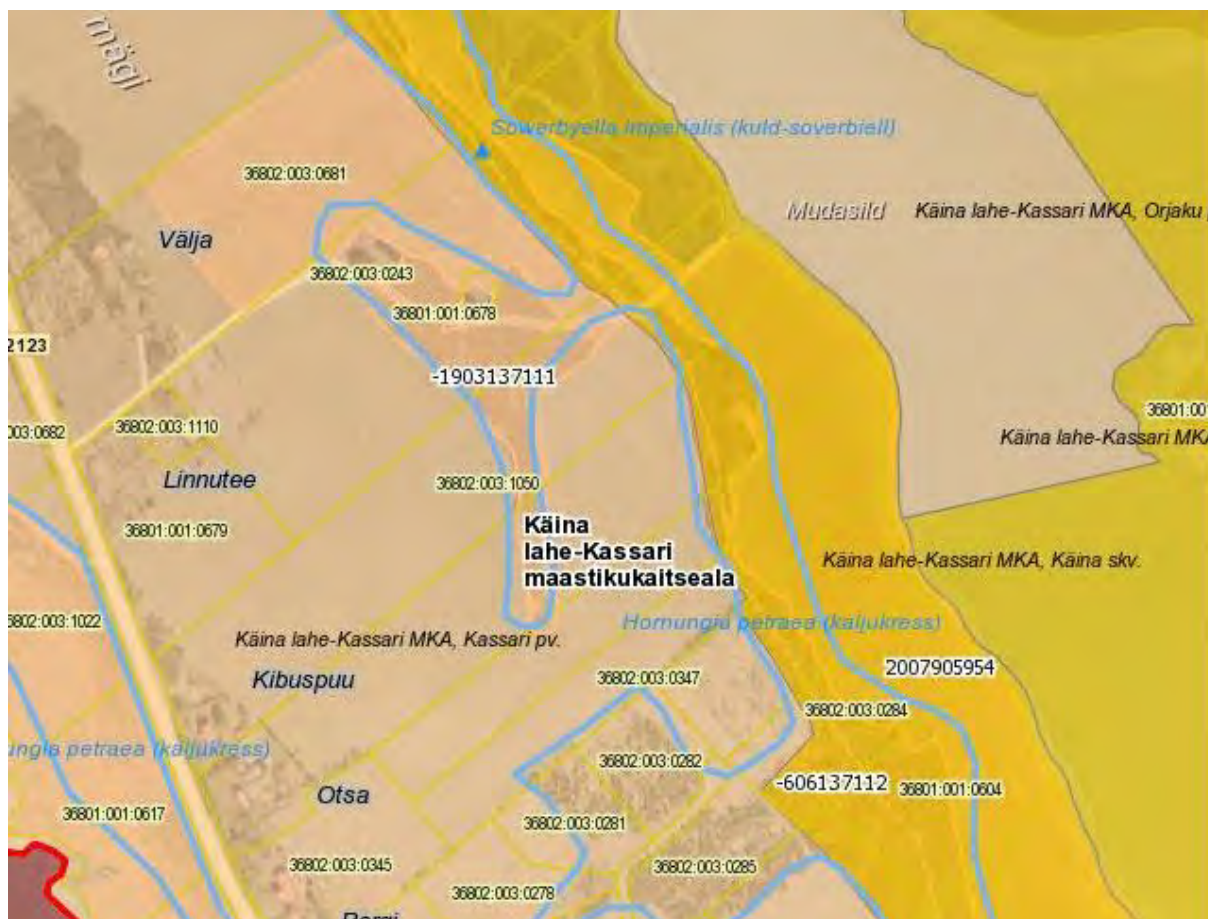


X = 6517231, Y = 428456

M 1:5000

Joonis 2 Kitsendused Kibuspuu maaüksusel (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, osaliselt Kassari piiranguvööndis (3,4 ha) ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis (0,8 ha). Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalana. Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrusega nr 148 on kehtestatud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitseeeskiri (*edaspidi kaitse-eeskiri*). Kaitse-eeskirja kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning tee rajamine kinnistu tarbeks. Kassari piiranguvööndis on lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.



M 1.5000

Joonis 3 Kaitseala vööndid Kibuspuu maaüksusel (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

### 3. Kavandatud tegevuse seos teiste planeerimisdokumentidega:

Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringu (*edaspidi üldplaneering*) kohaselt jääb Kibuspuu maaüksus detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale, kus maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa. Üldplaneeringu kohaselt on Orjaku küla üheks arendatavaks keskuseks ja asustustihedus võiks kasvada Orjaku küla piirkonnas (p 4.2). 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 looduskeskkonnaga. Lisaks on arvestatud juba olemasolevate hoonestuspiirkondade, potentsiaalsete töökohtade ning tulevaste kommerts-teeninduslike asutuste paiknemisega. Orjaku keskuses on lubatud tihedat paigutust hoonete rajamisel. Krundi (miinimum)suurust ei ole üldplaneeringus määratud. Üldplaneeringu juurde kuulvas keskkonnamõju hindamise aruandes on analüüsitud kruntide kasutamise põhimõtteid ja ehitusõigust: detailplaneeringu kohustusega alad asendavad tiheasustusala mõistet ja on määratletud piisavalt konservatiivselt, võimaldades keskuste polüfunktsionaalset arengut (p 6.1). Üldplaneeringu kohaselt on põhja pool riigimaanteed (12123) Kibuspuu kinnistul ranna ulatus 200 m rannajoonest ja Kibuspuu kinnistu Jausa lahe poolses osas märgib ranna ulatust riigimaantee Vaemla-Kassari-Luguse tee. Ehituskeeluvöönd kattus ranna ulatusega. 1.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. LKS § 35 lõige 3<sup>1</sup> sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei

ole üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 m kõrgune samakõrgusjoon. Seetõttu paikneb Kibuspuu maaüksusel osa üldplaneeringuga määratud soovituslikust ehituspiirkonnast nüüd ranna ehituskeelu vööndis (1 meetri kõrgusjoon + 200 m). Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringuala jääb Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse ca 2,4 ha ulatuses (Joonis 6). Looduskaitseaduse kohaselt on ehituskeeluvööndisse uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Erandkorras on võimalik esitatud taotluse alusel ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada. Kavandatud tegevusega säilib kehtiva üldplaneeringu eesmärk.

#### Käina valla arengukava 2015-2022

Käina valla arengu eesmärk on tagada kvaliteetne elukeskkond tulevastele põlvetele ja elanike arvu kasv. Arengukava strateegiliste eesmärkide hulgas on tänapäevaseks arendatud elu-, loodus- ja ettevõtluskeskkond, valda (tagasi) tulijatele kodu rajamiseks tingimuste loomine.

#### Hiiu maakonnaplaneering 2030+

Väljavõte: *Hiiumaa arengut mõjutab rahvastiku vähenemine. Iga talent ja töötaja on majanduse jaoks tähtis. Asustuse arengu võimalused peavad olema tagatud kogu Hiiumaa piires. Asustusstruktuuri toimimiseks ning teenuste kättesaadavuse tagamiseks on oluline ühenduste olemasolu keskuste vahel.* Orjaku külale on lähim kohalik keskus Käina, millega on hea ühendus.

Hiiumaa maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb Kibuspuu maaüksus Kassari väärtuslikul maastikul (I klass).

Piirkonnas kehtivad detailplaneeringud on Välja, Karjamaa, Pargi, Orjaku sadama.

- Välja maaüksusel (katastritunnus 36802:003:0681) on detailplaneering kehtestatud Käina Vallavalitsuse 20.11.2007 korraldusega nr 334. Planeeringuala suurus 5,44 ha ja kavandati üks krunt, millele määrati ehitusõigus lisaks olemasolevale ühe uue elamu ehitamiseks.
- Karjamaa maaüksusel (katastritunnus 36801:001:0678) on detailplaneering kehtestatud Käina Vallavalitsuse 19.06.2009 korraldusega nr 245. Planeeringuala suurus oli 6,95 ha ja kavandati jagada neljaks maaüksuseks, neist kolm krunti, krundile määrati ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Kursi elamumaa krundile suurus 1,36 ha on ehitatud maja.
- Pargi maaüksusel (katastritunnus 36802:003:0345) on detailplaneering kehtestatud Käina Vallavalitsuse 24.10.2012 korraldusega nr 2-1/267. Planeeringuala suurus oli 5,1 ha ja kavandati jagada neljaks maaüksuseks, neist kolm krunti, kahele krundile määrati ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Ühele krundile kavandati kahe olemasoleva elamu laiendamine ja kahe olemasoleva abihoone laiendamine. Ala on kruntideks jagatud.
- Orjaku sadama planeeringulahendus annab võimaluse rajada ja laiendada sadama, sealhulgas kalasadama, sadamaehitisi.

Koostamisel detailplaneeringuid lähipiirkonnas ei ole.

Kibuspuu maaüksusele kavandatavad tegevused on sarnased piirkonnas kehtivate Välja, Karjamaa, Pargi detailplaneeringutes kavandatule ja koostoimes areneb Käina osavalla suuruselt kolmanda Orjaku küla keskus ja elukeskkond. Orjaku sadama kasutamise võimalused, külaseltsi tegevus ja külamaja aktiivne kultuurielu lisab piirkonnale elukvaliteeti.

Arvestades olemasolevaid arengudokumente, ei ole otsest põhjust mitte algatada Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringut.

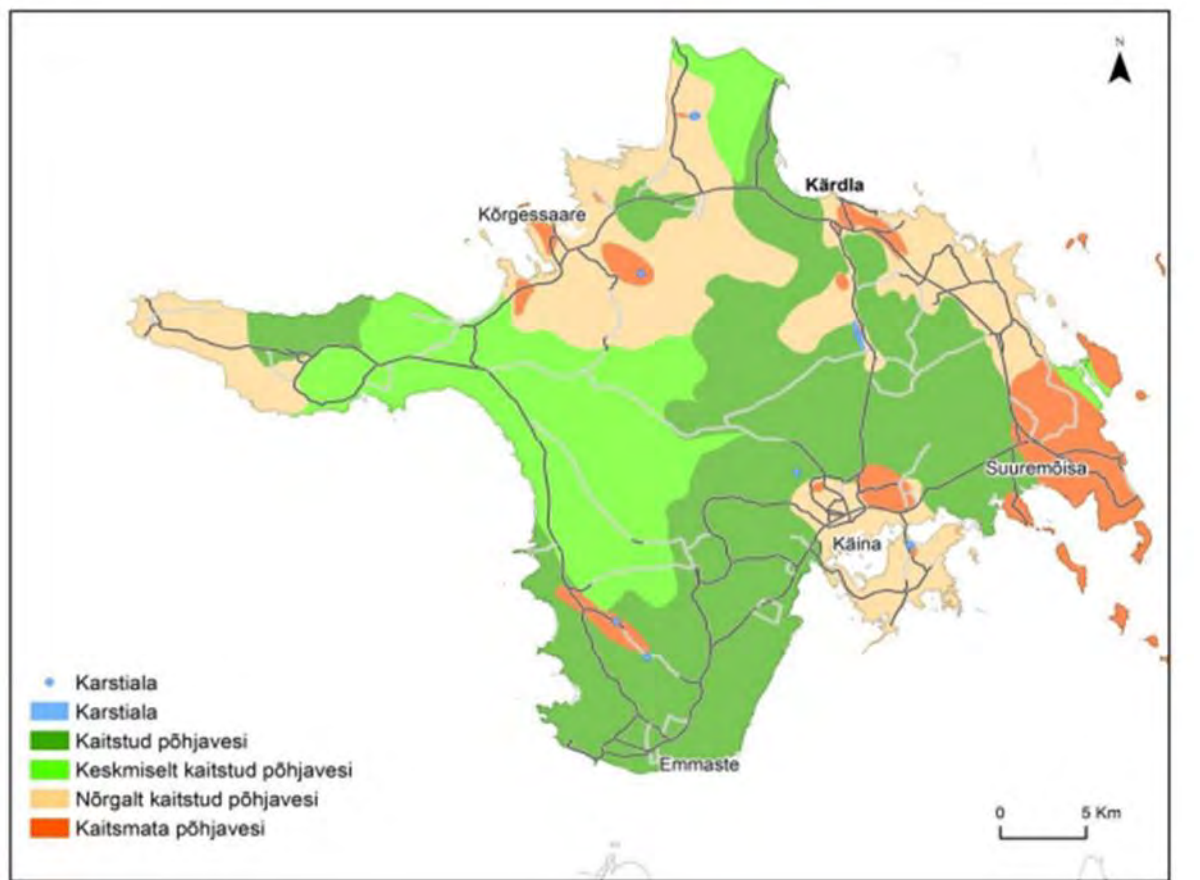
#### 4. Tegevusega eeldatavalt mõjutatavate keskkonnaelementide kirjeldus ja kavandatava tegevuse erisuste või võetavate keskkonnameetmete kohta, millega kavandatakse vältida või ennetada muidu ilmnedu võivad ebasoodsat keskkonnamõju

##### 4.1. Pinnakate mullastik

Ala aluspõhja moodustavad lubjakivid. Pinnakate on moodustunud jääjärvelistest ja merelistest setetest. Ala mullad on noored ja lihtsa profiiliga. Kavandatud hoonestusalad jäävad rähkmullaga piirkonda. Ehitustegevusega kaasnevad ühekordsed pinnasetööd krundi piires. Ehitamine on piirkonnas tavapärase tegevuse. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustavate ja kasutatavate kemikaalidega. Tööohutusnõudeid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus väike. Loomade karjatamisel tuleb vältida pinnase liigset tallamist. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad.

##### 4.2. Põhjavesi, veekasutus

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Põhjavee kaitstuse informatsioon on Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardilt.



Joonis 4 Hiiumaa põhjavee kaitstus

Planeeringus nähakse ette puurkaevu(de) rajamine, kanalisatsiooni omapuhastid, sadevete ärajuhtimine. Nõrgalt kaitstud põhjaveega ehk reostusohlikule alale ehitamisel tuleb kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks. Hoonete planeerimisel, rajamisel ja käitamisel ning maa kasutamisel tuleb järgida õigusaktidega sätestatud veekaitse nõudeid ning arvestada Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavas 2015-2026 seatud eesmärgi. Joogiveevarustuse praegune tarbimisvajadus piirkonnas ei ohusta põhjaveevaru tervikuna. Kontrollides ja piirates vee reostusallikaid ning ohtlike ainete vettejuhtimist, saab hoida ära põhjaveekogumite seisundi ja kvaliteedi halvenemist, kaasa aidata rannikumere ja ranniku väärtuse säilimise tagamisele. 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.

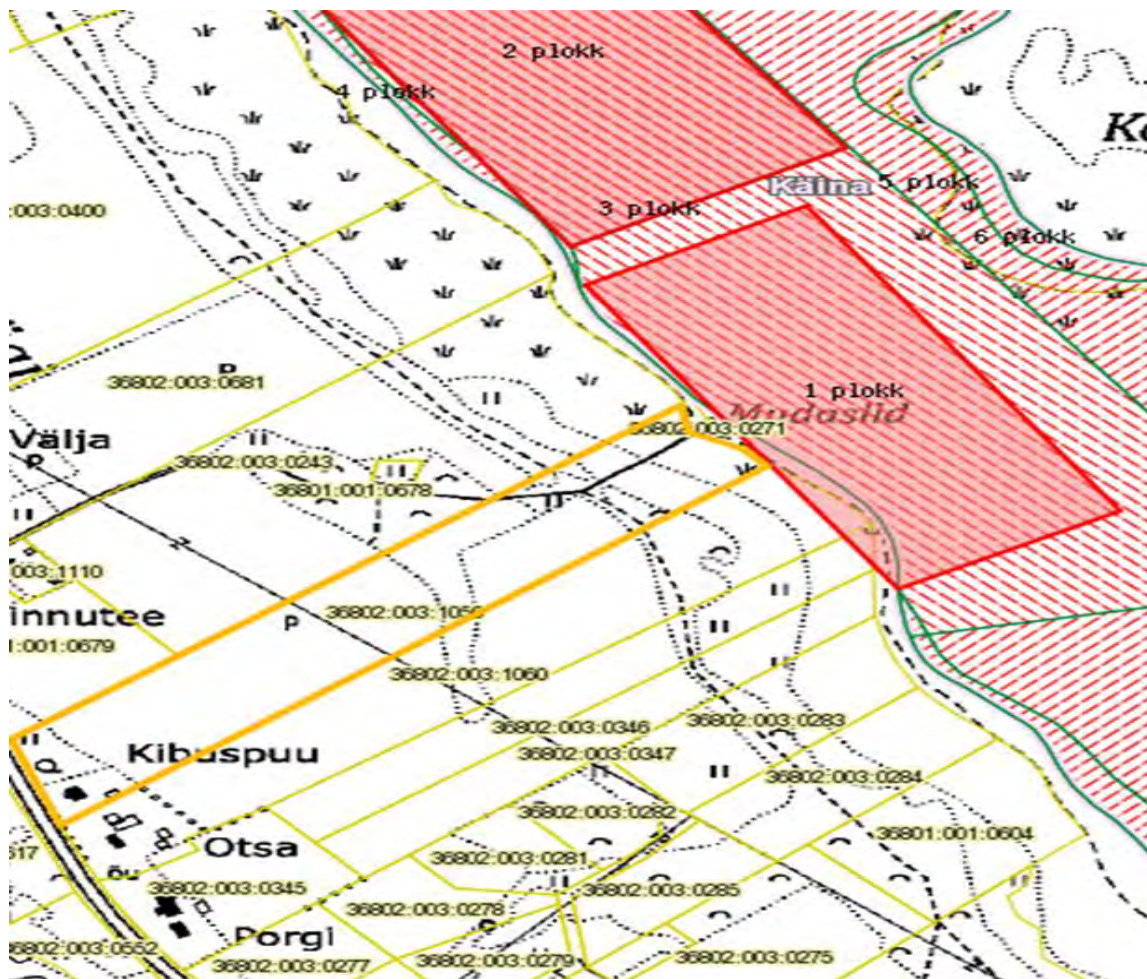
#### 4.3. Kõrgussuhted ja üleujutusohu

Planeeringuala keskosas on Maa-ameti andmeil maapinna kõrguseks valdavalt +5 m, riigimaantee äärsel hoonestuse juures on +2,5 m ja maapind langeb Käina lahe suunas, piirangu- ja sihtkaitsevööndi piiril, kus kulgeb ka matkarada, on maapinna kõrguseks +2,5 m.

Planeeringualal piiranguvööndisse hoonestusalade kavandamisel on üleujutusohu maaüksuse kõrge maapinna tõttu ebatõenäoline. Käina lahe pool madalal maapinnal asuvasse sihtkaitsevööndisse ja üldplaneeringujärgsesse ehituskeeluvööndisse ei ole kavandatud planeerida krunti. Maakonna üldplaneeringu kohaselt tuleks uusi hooned kavandada vaid kohtades, kus maapinna absoluutkõrgus on vähemalt +1,5 m. Seda tingimust saab hoonestusalade kavandamisel arvestada.

#### 4.4. Loodusvarad

Kibuspuu maaüksuse piiril Käina lahe ääres on Käina meremudamaardla. Maavara kaevandamise luba on väljastatud Käina meremuda maardlas OÜ-le Leiger aastani 2030 (KMIN-076) ja OÜ-le Antu SR aastani 2023 (KMIN-015). Perioodil 2006–2011 toimus kaevandamine vaid 2011. aastal, mil kaevandati 0,008 tuhat tonni meremuda. Meremuda on kaevandatud perioodil 2012–2014 igal aastal ja aastal 2016. Kaevandatud kogused vahemikus 0,001–0,005 tuhat tonni aastas. (Maa-ameti maavarade koondbilansid 2006–2016). Maardlale ligipääsuks on Mudasilja tee avalik kasutus. Kavandatud tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda, maavara säilib kaevandamisväärsena. Orjaku piiranguvööndis asuvas maardlas on muda kaevandamine lubatud 15. juulist–15. augustini ja 1. novembrist 1. märtsini.



Joonis 5 Meremuda maardla 1. ploki asukoht (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

#### 4.5. Välisõhu kvaliteet

Planeeritavad hooned ja hoonetesse kavandatavad tegevused ei avalda kahjulikke mõjutusi välisõhule. Planeeritavate hoonete kütteseadmed tuleb planeerida välisõhku mittersaastavad ja hoonete sisekliimat kujundada. Tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud õhusaastega. Hiiumaa liiklust iseloomustab tugev sesoonsus.

#### 4.6. Maastikuilme

Kibuspuu maaüksus asub üldplaneeringuga välja selgitatud elamuehituseks sobival maa-alal ja maakonna planeeringu kohaselt Kassari väärtuslikul maastikul (I klass). Kassari maastikuhoolduskava, koostanud Kristiina Hellström, 2007, lk 80 on soovitatud vältida ehitamist täiesti lagedatele aladele ja siduda hoonestus olemasolevate teede, põõsaribade ja muu haljastusega, avatud vaadete seisukohast tagada vaade Orjaku linnuvaatlustornist Jausa lahele ja Kassarile.

Kassari üldplaneeringu keskkonnamõju hindamise aruande maastikule mõju hindamise kokkuvõttes on järeldus, et olemasolev maastik ei püsi muutumatuna nii või teisiti – ehituskeeluvöönd tuleb piiritleda ja planeeringus kavandatud ehitustegevuse lokaliseerimine on isetegevusest parem alternatiiv. Maakonnaplaneeringu lisas on Hiiumaa väärtuslike maastike register ja hooldussoovitused. Planeeringus tuleb arvestada Kassari väärtusliku maastiku kasutustingimusi: *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. Väljavõtte hooldussoovitustest: Rannaniitude avatuse ja linnurikkuse eelduseks on jätkuv karjatamine. Ka enamik kadastikke Kassaril vajaksid tugevat harvendamist enne põõsaste liitumist ühtlaseks tihnikuks. Talude renoveerimisel ja uute hoonete püstitamisel tuleks arvestada kohalike ehitustraditsioonidega.* Hooldussoovituste järgimine aitab säilitada ja suurendada alade looduslikku ja/või maastikulist väärtust. Planeeritavalt maaüksuselt avanevad kaunid vaated Käina lahele ja rannale, maaüksus on kergesti ligipääsetav. Tuleb vältida domineerivate tehniliste rajatiste püstitamist vaatekohtade lähedusse, eriti vaatesektorisse või vaatekoha ja mere vahele. Kibuspuu maaüksusele on üldplaneeringuga määratud 200 m ehituskeeluvöönd vaatelisuse huvides. Hoonete paigutusel tuleb arvestada, et ei varjata Orjaku linnuvaatlustornist avanevaid vaadeteid ja vaja on säilitada maastiku avatust Käina lahele, vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Tuleb sobitada uusi hooneid, rajatise, maakasutust vanaga nii, et ei teki häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks. Hoonete kõrgus kavandatakse sarnaselt piirkonnas kehtivate detailplaneeringutega ja järgitakse varem planeeritud ja osaliselt välja ehitatud hoonestusstruktuuri, arvestades, milliseks kujuneb tervikpilt kui kõik varem planeeritud alad on hoonestatud. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest annab ettekujutuse planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, mis esitatakse avalikul väljapanekul. Kaudse keskkonnamõju olulisus sõltub ehitustegevuse mahust ja elamute sobitamisest olemasolevasse maastikku. Soovitatav on projekteerida traditsioonilise vormiga hoone ning kasutada hoone välisviimistluses looduslikke materjale. Tagatakse ligipääs Mudasilla maaüksusele ja Mudasilla tee avalik kasutamine. Rannajoonega paralleelne jalgrada jäetakse avalikuks jalg- või jalgrattateeks (kasutatav pinnasteena loodus- või matkarajana). Soovituslikult säilitamisele kuuluvad põllumaad ja karjatamiseks sobivad maad on ära toodud üldplaneeringu kaardil 4 (p 4.7.4). Kibuspuu maaüksusel ei ole üldplaneeringuga määratud säilitatavat põllumaad. Valdavalt on maaüksusel niidetud rohumaa, kus selleks, et ala ei võsastuks-metsastuks, on vajalik pidev niitmine. Planeeritav ala paikneb riigimaantee kaitsevööndis. Liiklusohutuse ja tee säilimise tagamiseks on kaasatud Maanteeamet.

#### 4.7. Müra ja vibratsioon

Maanteeamet on juhtinud tähelepanu, et planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooniga, millel on sesoonne iseloom. Planeeringus tuleb vajadusel kavandada liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmed.



Detailplaneeringuga ehitusõiguse määramine ja selle alusel toimuv 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. Ehitiste 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 ehitusjätmete koguseid. Jätmete käitlemine toimub vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatav tegevus ei sea ohtu inimeste tervise ja heaolu. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

#### 4.9. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Kibuspuu maaüksuse planeeringuga kavandatud tegevus jääb planeeringuala piiridesse. Suurim ja laialdasem on ruumiline mõju (maastikuilme). Arvestada tuleb tegevustega, mida on lähipiirkonnas kehtestatud planeeringutega kavandatud ja Orjaku linnuvaatlustorni vaatega. Olulise negatiivse mõju vältimise planeeringuala ümbruse sotsiaalsele keskkonnale tagab planeeringu nõuetekohane avalik menetlemine ning kogukonna kaasamine.

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

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud jagunevad kaheks: ehitamisaegsed ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõpevad 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 jäätmete või mürataseme suurenemine. Olulisi muutusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Planeeringu elluviimiseks, hoonete ja rajatiste ehitamiseks, kasutusele võtmiseks on vajalikud ehitusseadustiku kohased ehitus- ja kasutusload. Nõuetekohaselt projekteeritud elamute ning rajatistega 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**

*Hiiu maakonnaplaneeringu keskkonnamõju hindamise aruande p 2.5: Natura alad ja -liigid on siseriiklikult kaitstud looduskaitsealade alusel kaitsealade, hoiualade ja kaitstavate liikide püsielupaikade kaudu. Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta Kassari saare ja Käina lahe äärseid poollooduslikke kooslusi ning Käina lahte, olulisi lindude rändepeatus- ning pesituspaiku, elupaigatüüpe, liike ja nende elupaiku. Maastikukaitseala on suhteliselt hästi uuritud tänu järjepidevatele loodusvaatlustele ja riiklikule seirele. Seire andmed annavad infot kaitse korraldamisele Kaitse-eesmärkide elluviimisel ja kaitse korraldamise aluseks on koostatud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kasutuskorralduskava aastateks 2015-2024. Nimetatud kavas on märgitud, et inimtegevus kaitsealal on aktiivne. Haritavast maast, mis on peaaegu sama suur kui 1900. a, on tänapäeval kasutuses üle 90%.*

Käina sihtkaitsevööndis on kaitse-eesmärk rannaniitude, kadastike, loopealsete ja kaitsealuste liikide elupaikade säilitamine ning taastamine, endistel puisniitudel ja puiskarjamaadel kasvavate metsakoosluste kaitse ja kujundamine ning vanade loodusemetsade ja madalaveeliste rannikuelupaikade kaitse. Kassari piiranguvööndis on kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine.






Kavandatud tegevusega eeldatavalt mõjutatavaid keskkonnamelemente ja -meetmed on kirjeldatud eelhinnangu punkt 4 alapunktides.

#### 5.1. Poollooduslikud kooslused, kaitstavad liigid

Planeeringualal on inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpidest rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130). Poollooduslike koosluste levikualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus II kaitsekategooria taimeliigi madal kadakkaer ja III kaitsekategooria taimeliigi veripunane koldrohi ja kaljukress esinemiseks. Kaitsealal ei ole ühegi loomaliigi kaitset kaitse-eesmärgiks seatud. (Poollooduslike koosluste paiknemine joonisel 6).

Kaitse-eeskirja kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis ja Kassari piiranguvööndis poollooduslike koosluste esinemisalal nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ja harvendamine. Looduskaitseaduse kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine ja III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Elupaikadele tuleb tagada praegusele sarnane veerežiim. Kibuspuu maaüksusel on Maa-ameti mullakaardi andmetel Käina lahe ääres sihtkaitsevööndis Käina lahe veest ja pinnaveest mõjutatud sooldunud veelune ja gleimuld, piiranguvööndis on valitsev õhukese huumusehorisondiga koreserikas rähkmuld. Planeeringuga ei kavandata sihtkaitsevööndisse krunti ja piiranguvööndis ei kavandata poollooduslike koosluste ja kaitsealuste taimede esinemisalale hoonetusala. Maaomanikul tuleb järgida kaitseala valitseja soovitusi poollooduslike koosluste hooldamiseks ja liikide säilitamiseks



-  Kibuspuu katastriüksus (36802:003:1050)
-  Katastriüksused
-  Ranna ehituskeeluvööndi piir
-  Elupaigatüüp kadastikud (5130)
-  Elupaigatüüp rannaniidud (1630\*)

Joonis 6

Ranna ehituskeeluvööndi ulatus ja poollooduslike koosluste paiknemine Kibuspuu maaüksusel

## 5.2. Käina laht

Kibuspuu maaüksuse piiril olev Käina laht on tähtis veelindude pesitsus- ja rändepeatuspaik. Kibuspuu maaüksuse vahetus naabruses on ala kaitse-eesmärke tutvustav külastusrohke linnuvaatlustorn, aktiivset kasutust leiab ka Orjaku õpperada. Käina laht on oluline kalade kudeala. Kavandatud tegevusega ei halvendata olemasolevat olukorda, planeerimisel arvestatakse maastikuilmet, veekaitset, ligipääsude tagamist kallasrajale, lindude häirimise vältimist, ehituskeeluvööndit.

## 5.3. Kavandatava tegevuse mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkide

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. Planeeringu lähteülesandes on, et tuleb tagada Mudasilla tee avalik kasutus ja ligipääs Mudasilla maaüksusele ja kallasrajale. Kavandatud hoonestusalade asukohti ei ole veel selles planeerimise etapis teada, asukohad täpsustuvad. Kindlasti jääb mere ja hoonestusalade vahele 200 meetrit, mis on esialgselt määratud ehituskeeluvöönd üldplaneeringus. Kindlasti ei kavandata hoonestusala ega rajatise poollooduslike koosluste ja kaitstavate taimede esinemisalale. Planeeringus arvestatakse ranna eripära ja ei muudeta juurdepääsu ja liikumise võimalusi kallasrajal.

## 5.4. Kultuurimälestised

Maaüksusel ega maaüksuse vahetus naabruses ei asu kultuurimälestisi (Maa-ameti kaardirakendus).

**Lähtuvalt eelnevast võib eeldada, et Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu realiseerimine on piirkonnas tavapärase tegevus ning vajalike meetmete rakendamisel ei kahjusta kavandatav tegevus Natura ala kaitse-eesmärke, seega pole täismahulist ehk asjakohast hindamist vaja läbi viia.**

## 6. Kokkuvõte

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi ja uute hoonete ehitamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ehitustegevust ei planeerita inventeeritud elupaigatüüpidesse ja kaitsealuste taimede kasvualale, tagatakse veerežiimi säilimine kaitstavate elupaigatüüpide aladel, hooned kavandatakse vastavalt üldplaneeringule ja väljakujunenud ehitustraditsioonidele, arvestatakse maastikuilme säilitamise nõuet ning pööratakse piisavalt tähelepanu avalikustamisele ja kogukonna kaasamisele planeerimisprotsessi. Oluline on inimeste teadlikkus võimalikust negatiivsest keskkonnamõjust ja selle vähendamise võimalustest. Kodude rajamine, inimese ja looduse kooslus, on kujundanud ja kujundab avatud maastikuilme jätkuva säilimise koduümbruse hooldamise abil. **Eelhinnang võimaldab järeldada, et ei ole vajadust algatada Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**

Koostas 3.05.2018

Anita Ainelo

Käina osavalla maaspetsialist

## LÄHTESEISUKOHAD Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamisele

**1. Detailplaneeringu koostamise vajadus, eesmärgid ja planeeringuala üldandmed**  
Huvitatud isik esitas taotluse algatada detailplaneeringu (edaspidi planeeringu) koostamine Hiiumaa vallas Orjaku külas asuval Kibuspuu maaüksusel (katastritunnus 36802:003:1050, suurus 4,20 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistu registriosa nr 392633).



Planeeringuala Kibuspuu maaüksus (katastritunnus 36802:003:1050)

Joonis 1 Planeeringuala paiknemine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on arvestades olemasolevaid tingimusi, piiranguid ja võimalusi jagada Kibuspuu maaüksus kuni neljaks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kuni kolm elumumaa krunti, igale krundile määrata ehitusõigus ühele elamule ja kahele abihoonele (seal hulgas on üks olemasolev elamu ja kõrvalhoone), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse

määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, ehituskeeluvööndi vähendamine. Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringu kohaselt jääb Kibuspuu maaüksus detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale, kus maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa. Üldplaneeringu kohaselt on põhja pool riigimaanteed (12123) Kibuspuu kinnistul ranna ulatus 200 m rannajoonest ja Kibuspuu kinnistu edelaosas märgib ranna ulatust riigimaantee. Ehituskeeluvöönd kattub ranna ulatusega. 1.04.2007 looduskaitse-seaduse (edaspidi LKS) § 35 lõike 4 kohaselt paikneb Kibuspuu maaüksusel osa üldplaneeringuga määratud soovituslikust ehituspiirkonnast nüüd ranna ehituskeeluvööndis (1 m kõrgusjoon + 200 m). Seetõttu tuleb detailplaneeringut menetleda kui üldplaneeringut muutvana ja taotledes keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist. Planeeringuala asub Käina lahe–Kassari maastikukaitsealal, mis hõlmab ka Natura 2000 linnuala ja Natura 2000 loodusala.

### **Võimalike uuringute vajadus**

Kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitseala. Keskkonnaamet andis keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkuse kohta seisukoha Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas 28.05.2018 kirjaga nr 6-5/18/6874-2. Keskkonnaamet on arvamisel, et eeldatavalt KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringu koostamisel arvestatakse KSH eelhinnangus tooduga, planeeringu lähtesisukohtade ja Keskkonnaameti 19.02.2018 kirjas nr 6-5/18/1859-2 märgitud seisukohtadega.

Nõrgalt kaitstud põhjaveega alale kavandamisel on vajalik eelnev ehitus- ja hüdrogeoloogiline uuring. Algamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

## **2. Planeeringu ülesanded**

Planeeringu ülesanded tulenevad planeeringu eesmärgist.

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine. Ehitusõigusega kruntide moodustamisel on tingimuseks kruntidele juurdepääsu tagamine.

2.2 Kruntidel hoonestusala ja ehitusõiguse määramine. Hoonete arv krundil kuni 3 (üksikelamu kuni 150m<sup>2</sup> ja kaks abihoonet 2X60m<sup>2</sup>).

2.3 Detailplaneeringu hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning kruntidelt avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

2.4 Ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.

2.4.1 Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiatõhusate ja kaasaegsete maastikku sobivate hoonete projekteerimiseks. Projekteerida traditsioonilise vormiga hoone ning kasutada hoone välisviimistluses looduslikke materjale. Hoonete paigutusel arvestada Orjaku linnuvaatlustornist vaadete säilitamisega.

2.4.2 Elamu korruselisus on kuni 2, abihoonel 1, suurim lubatud kõrgus maapinnast elamul kuni 7,5 m, abihoonel kuni 6 m.

2.5 Liikluskorralduse põhimõtete määramine.

2.6 Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

2.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

2.8 Kujade määramine.

2.9 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.

2.10 Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

2.11 Servituutide seadmise vajaduse ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramine. Tagada ligipääs Mudasilla maaüksusele ja Mudasilla tee avalik kasutamine. Võimaliku juurdepääsuteele läbi naabermaaüksuse juurdepääsuservituudi määramine. Rannajoonega paralleelne jalgrada jätta avalikuks jalgratta- või jalgteeks (pinnasteena loodus- või matkarajana).

2.12 Vajadusel nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

## 2. Koostöö, kaasamine, kooskõlastused

Detailplaneering koostakse koostöös Keskkonnaametiga, Päästeametiga, Maanteeametiga. Maa-amet on piirinaabriks Käina lahe ääres (Maareformiseaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maal ettepanekute tegemine planeeringulahenduse osas riigi kui maaomaniku huvidest lähtuvalt).

Planeeringuala asub riigitee kaitsevööndis. Maanteeamet on väljastanud oma seisukohad 5.03.2018 kirjaga nr 15-2/18/7271-2. Planeeringu koostamisse kaasatakse planeeringualal olevate või sellega piirnevate või uute kavandatavate tehnovarustuse trasside valdajad ning planeeringuala ja sellega piirnevate maade omanikud või valdajad. Valdkonna eest vastutaval ministril on õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb kaasata. Lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks korraldatakse avalik väljapanek ja vähemalt üks avalik arutelu.

Naabrid:

Mudasilla maaüksus (katastritunnus 36802:003:0271) üldkasutatav maa, omanik Hiiumaa vald;

Karjamaa maaüksus (katastritunnus 36801:001:0678);

Kursi maaüksus (katastritunnus 36801:001:0679);

Otsa maaüksus (katastritunnus 36802:003:1060);

Vaemla-Kassari-Luguse tee (katastritunnus 36802:003:2400).

3. Planeeringu koostamise menetluse korraldajaks on Käina Osavalla Valitsus.

4. Planeeringu koostamise ja menetlemise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine (üldplaneeringut muutev)	juuni 2018
Detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimine koostöö tegijatelt ja kaasatavatelt, planeeringu eskiisi vormistamine	juuli 2018 – oktoober 2018
DP lähteseisukohtade ja eskiisi avalikustamine (avalik väljapanek 30 päeva ja avalik arutelu), tulemuste alusel muudatuste tegemine	oktoober 2018
DP kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel DP korrigeerimine	november 2018
DP vastu võtmine Hiiumaa Vallavolikogus	detsember 2018
Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamise kohta nõusoleku küsimine	jaanuar 2019
DP avaliku väljapaneku korraldamine (30 päeva), avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjakeele arvamustele vastamine. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest annab ettekujutuse planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Avaliku arutelu korraldamine.	veebruar– märts 2019
DP avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine DP-s	märts 2019
DP esitamine heakskiitmiseks	aprill 2019
DP kehtestamine kui ei ole tekkinud huvide konflikte või vastuväiteid planeeringulahendusele	juuli 2019

DP- detailplaneering

## 5. Planeeringu elluviimine

Ehitustegevuse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine.



# HIIUMAA VALD

## KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Ametid, puudutatud isikud  
ja asutused

18.07.2018 nr 8-2/238

Detailplaneeringu koostamise  
algatamise teade

Hiiumaa Vallavolikogu algatas 21. juuni 2018 otsusega nr 72 Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050, suurus 4,20 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistu registriosa nr 392633) detailplaneeringu koostamise ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset keskkonnamõju ja ebasoodsat mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kibuspuu maaüksus kuni neljaks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kuni kolm elamumaa krunti, igale krundile määrata ehitusõigus ühele elamule ja kahele abihoonetele (seal hulgas on üks olemasolev elamu ja kõrvalhoone), liikluskorralduse põhimõtete, teede, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Vajalik on eelnev ehitus- ja hüdrokeoloogiline uuring. Detailplaneering võib sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut, taotlede ehituskeeluvööndi vähendamist.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Käina Osavalla Valitsuses Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald või Hiiumaa valla veebilehel <http://vald.hiiumaa.ee/detailplaneeringud>.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Omar Jõpiselg  
osavalla vanem

Anita Ainelo 462 2882



Hiiumaa Vallavalitsus Käina Osavalla  
Valitsus  
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 09.08.2018 nr 8-2/238-1  
Meie 06.09.2018 nr 14-11/6326-2

## **Kibuspuu kinnistu (Orjaku k) detailplaneering**

Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus esitas 09.08.2018 Rahandusministeeriumile taotluse Orjaku külas asuva Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Selles kirjas teavitab osavalla valitsus ka Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja andis teada, et detailplaneeringu algatamise otsus, lähteseisukohad ja keskkonnamõju eelhinnang on kättesaadavad Hiiumaa Vallavalitsuse dokumendiregistris.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 21. juuni 2018 otsusega nr 72. Nimetatud otsusega jättis Hiiumaa Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 28.05.2018 kirjas nr 6-5/18/6874-2.

Detailplaneeringu koostamist korraldab Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus.

Planeeringuala Kibuspuu kinnistu (katastritunnus 36802:003:1050) suurus on 4,20 ha. Ala on hoonestatud. Juurdepääs planeeringualale on mööda Vaemla-Kassari-Luguse teed (riigitee nr 12123). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu üheks maatulundusmaa ja kuni kolmeks elamumaa krundiks. Igale elamumaa krundile määratakse ehitusõigus ühele elamule ja kahele abihoonele (sh olemasolev elamu ja abihoone). Ligikaudu pool kinnistust on käesoleval ajal heinamaana kasutusel olev väärtuslik põllumaa keskmise boniteediga 39<sup>1</sup>.

Hiiumaa maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala Kassari I klassi väärtuslikul maastikul. Nimetatud väärtusliku maastiku kasutustingimustes on nimetatud sobivateks ehituskohtadeks eelkõige endisi taluasemeid ja kultuurmaid. Planeeringualale jääb ilus vaatekoht Käina lahele ja rannale. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb vältida domineerivate tehniliste rajatiste püstitamist vaatekohtade lähedusse, eelkõige vaatekoha ja mere vahele. Lisaks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada ka vaatega naaberkiinnistul asuvast Orjaku linnuvaatlustornist. Planeeringuala asub rohelse võrgustiku tuumalal. Maakonnaplaneeringus on toodud, et detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada rohelse võrgustiku arengu põhimõtete ja kasutustingimustega.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Käina lahe - Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis. Käina lahe - Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta Kassari saare ja Käina lahe äärsid ning Käina

---

<sup>1</sup> Väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal on 28 hindepunkti.



lahe olulisi lindude rändepeatus- ning pesitsuspaiku, poollooduslikke kooslusi, elupaigatüüpe, liike ja nende elupaiku. Ala jääb samuti Natura 2000 alade võrgustikku kuuluvale Väinamere linnu- ja loodusalale. Planeeringualal on Keskkonnaregistri andmetel II kategooria kaitsealuse liigi madala kadakkaera ning III kategooria kaitsealuste liikide veripunane koldrohi ja kaljukress esinemise tõenäosus. Planeeringualal esinevad direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130).

Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa. Nii planeeringuala olemasolev kui ka kavandatav hoonestus jäävad ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust.<sup>2</sup>

Vastavalt lähteseisukohtadele tehakse Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu koostamisel koostööd Päästeameti Lääne Päästkeskuse, Keskkonnaameti Lääne regiooni ja Maanteeameti Lääne regiooniga, samuti kaasatakse planeeritaval maa-alal olemas olevate ja kavandatavate tehnovõrkude haldajad ning planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja isikud keda planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lõike 4 ning arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud, määrان täiendavalt asutuseks Maaeluministeeriumi (suure osa planeeringualast moodustab väärtuslik põllumaa), kellega tuleb teha koostööd ja Kibuspuu kinnistu detailplaneering ka kooskõlastada.

Ei pea vajalikuks määrata täiendavalt asutusi ja isikuid, keda detailplaneeringu koostamisel tuleb kaasata, lisaks lähteseisukohtades nimetatuile. Palun kaasata Maa-amet detailplaneeringu koostamise võimalikult varases etapis.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Janek Mäggi  
riigihalduse minister

---

<sup>2</sup> 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist, mis meresaartel on 200 m. LKS § 35 lõige 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei ole üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduva üleujutusega ala piiriks 1 m kõrgune samakõrgusjoon.

Urve Pill 715 5809  
Urve.Pill@fin.ee



MAAELUMINISTEERIUM



Omar Jõpiselg  
Hiiumaa valla Käina osavalla valitsus

Teie: 10.09.2018 nr 8-2/238-3

Meie: 26.09.2018 nr 4.1-5/4503-1

### **Maaeluministeeriumi arvamus Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu kohta**

Austatud härra Jõpiselg

Pöördusite Maaeluministeeriumi poole eesmärgiga teha koostööd Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamisel. Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050) detailplaneering algatati Hiiumaa Vallavolikogu 21. juuni 2018. a otsusega nr 72. Maaüksus pindalaga 4,2 ha on tervikuna maatulundusmaa sihtotstarbega, mille kõlvikulises koosseisus on 2,4 ha haritavat maad, 1,6 ha muud maad ning 0,2 ha õuemaad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kibuspuu maaüksus kuni neljaks maaüksuseks, millest üks on maatulundusmaa ja kuni kolm elamumaa krunti (sh üks krunt olemasoleva hoonestusega). Maaüksuse jagamisega kaasneks ka teede ja tehnovõrkude rajamine. Detailplaneeringuala olemasolev ja kavandatav hoonestus jäävad ranna ehituskeeluvööndisse ning detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust.

Planeeringuala on Käina lahe-Kassari maastikukaitsealal 3,4 ha ulatuses Kassari piiranguvööndis ning 0,8 ha ulatuses Käina sihtkaitsevööndis, kuuludes ka Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja loodusalana. Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a määrusega nr 148 kehtestatud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmistarbete ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks. Kassari piiranguvööndis on lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmistarbete rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Käina Vallavolikogu 27. märtsi 2003. a otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu kohaselt on Kibuspuu planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa, suvilate maa ärimaa ja kaitsealune maa, s.t et säilitatavat põllumajandusmaad viisteist aastat tagasi kehtestatud üldplaneeringuga Kibuspuu maaüksuse osas määratud ei ole.

Hiiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub Kibuspuu planeeringuala roheline võrgustiku tuumalal ning osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal.

Maaeluministeriumis välja töötatud väärtusliku põllumajandusmaa kaitset käsitlev seaduse eelnõu on käesoleval ajal menetlemisel Vabariigi Valitsuses. Nimetatud eelnõu kohaselt on riikliku tähtsusega väärtuslik põllumajandusmaa kahe hektari suurune või suurem massiiv, mille mullastiku kaalutud keskmine boniteet on võrdne riigi põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga või sellest suurem. Selles maakonnas, mille põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on riigi keskmisest boniteedist madalam, on riikliku tähtsusega väärtuslik põllumajandusmaa massiiv, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne maakonna kaalutud keskmise boniteediga või sellest suurem. Nimetatud seaduse eelnõu kohaselt on väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamine ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine piiratud.

Esialgsete analüüside kohaselt on riigi põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet 41 hindepunkti ning Hiiumaa põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet 29 hindepunkti. Kibuspuu maaüksusel olev põllumajandusmaa asub põllumajandusmaa massiivil, mille mullastiku kaalutud keskmine boniteet on 39 hindepunkti. See tähendab, et antud juhul on tegemist kõrge viljelusväärtusega põllumajandusmaaga.

Detailplaneeringuala on seotud ka Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti (PRIA) põllumassiivide registrisse kantud põllumassiividega nr 42951718705 ja 42851797652, mille kohta on küsitud ja makstud iga-aastaselt ühtset pindalatoetust. See tähendab, et planeeringuala hõlmab järjepidevas kasutuses olevat põllumajandusmaad.

Kibuspuu maaüksus läbib väärtusliku põllumajandusmaa massiivi selliselt, et detailplaneeringu realiseerumise korral tükelduks väärtusliku põllumajandusmaa massiiv selliselt, et tükeldumise tulemusena moodustuksid massiivid, mille suurus võib jääda alla kahe hektari. Seega Kibuspuu maaüksuse hõlmamine täiendava ehitustegevusega vähendaks väärtuslikuks tunnistatava põllumajandusmaa massiivi veelgi ulatuslikumalt kui Kibuspuu maaüksusele kavandatud ehitustegevus.

Mullastiku säilitamise tõhusaim ja sisuliselt ainus võimalus on hoiduda väärtusliku mullastikuga põllumajandusmaale ehitamisest. Igasugune põllumajandusmaa, sõltumata sellest, kas see on keskmisest kõrgema viljelusväärtusega või mitte, mullastik on taastumatu loodusressurss ning toidujulgeoleku tagaja. Muldade katmine ehitiste ja asfaldiga on mullastiku jaoks pöördumatute tagajärgedega.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaitsemeetmete rakendamisega ei soovi me pidurdada maaeluks vajalikke arenguid, kuid oleme seisukohal, et asjakohaste otsustuste tegemisel tuleks kaaluda kõiki asjaolusid ja arvestada kõiki võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa edasine hõlmamine ehitistega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti

Kantsler

Sama: Hiiumaa Vallavalitsus, Rahandusministerium

Teadmiseks: Põllumajandusamet

Helve Hunt

625 6511 [helve.hunt@agri.ee](mailto:helve.hunt@agri.ee)

**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 dagopen@dagopen.ee;teet@dagopen.ee	
Kontaktisik	Nimi Teet Elstein		
	Telefon 463 2019	e-post teet@dagopen.ee	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Kibuspuu Orjaku küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 36802:003:1050	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam KÄINA 35/10	Toitefiider KASSARI:KNA	Jaotusalajaam Kai:(Hiiu)	Jaotusfiider

**TOOTEVALIK**

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
-------------------------------------------

**OLEMASOLEVA VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv	Amprite arv
-------------	-------------

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv 3	Amprite arv 25 A
------------------	---------------------

**ELEKTRILEVI TEGEVUSED**

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**KLIENDI TEGEVUSED**

1. Kai alajaama, fiidri F1 õhuliinilt näha ette toide uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliiniga. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
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 OÜ Saarte piirkonna võrguplaneerija poole ( tel.5086289, Mati.Kytt@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/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	Kuupäev
Mati Kütt	28.09.2018



MAANTEEAMET



Hiiumaa Vallavalitsus  
anne.sarapuu@hiiumaa.ee  
Keskväljak 5a  
Hiiumaa vald, 92413, Kärkla, Hiiu  
maakond

Teie 25.09.2018 nr 8-2./261-1

Meie 10.10.2018 nr 15-2/18/45498-2

### **Seisukohtade väljastamine Hiiumaa Orjaku küla Otsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks**

Olete küsinud Maanteeametilt seisukohti Hiiumaal Orjaku külas Otsa kinnistu (katastritunnus 36802:003:1060) detailplaneeringu (edaspidi planeering) koostamiseks riigitee nr 12123 Vaemla – Kassari – Luguse km 9,87-9,92 kaitsevööndis. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada kinnistust kaks elamukrunti, määrata kruntide hoonestusala ja ehitusõigus kõigi vajalike tingimuste, piirangute ja servituutide määramisega üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

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

1. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
2. Kanda joonistele 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. Elamud tuleb kavandada vähemalt olemasoleva elamuga samale kaugusele (ca 25 m) riigitee äärmise sõiduraja katte servast.
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Planeeringus käsitleda kavandatava tegevuse vastavust kõrgematele arengudokumentidele ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Juurdepääs detailplaneeringu alusel moodustatavatele maaüksustele planeerida olemasoleva ristumiskoha kaudu riigitee km 9,92. Maanteeamet on esitanud seisukohad Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu koostamiseks 05.03.2018 kirjaga nr 15-2/18/7271-2. Kuna tegemist on naaberkiinnistutega, mille ajaloolised mahasõidud ei võimalda liiklussageduse olulist suurendamist (sh ehitus- ja päästetehnika ligipääsu), siis täpsustab Maanteeamet riigiteelt juurdepääsu tingimusi Kibuspuu ja Otsa detailplaneeringute eskiislahenduste kohta arvamuse andmise käigus. Maanteeamet eelistab seda, kui Kibuspuu ja Otsa kinnistute piirile kavandatakse kõiki moodustatavaid elamukrunte teenindav ristmik.

7. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punktile 5.2.7 ning tabelitele 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdämist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
9. 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 kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruse nr 71](#) lisa 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke ja nende kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui planeeritakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
11. 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 seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.
12. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada EhS § 72 lg 2 alusel enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
13. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
14. Planeeringu seletavas osas märkida, et 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 Maanteeamet nõuded projektile ja väljastab tee ehitusloa riigitee aluse maaüksuse piires.
15. Kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.
16. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

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



Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Marek Lind

54501752 Marek.Lind@mnt.ee



HIIUMAA VALD  
KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Lauri Johnson  
[johnson.lauri@gmail.com](mailto:johnson.lauri@gmail.com)

DAGOpen OÜ  
[teet@dagopen.ee](mailto:teet@dagopen.ee)

1.11.2018 nr 8-2/238-5

### Arvamus detailplaneeringu eskiislahendusele

Käina Osavalla Valitsus sai 1.10.2018 arvamuse avaldamiseks DAGOpen OÜ koostatud „Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu“ (DP) eskiislahenduse seletuskirja ja põhiplaani. Hiiumaa Vallavolikogu 19.4.2018 otsuse nr 54 p 1.3.5 kohaselt on Osavalla valitsuse pädevuses detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine. Käina Osavalla Valitsuse arvamus:

#### 1. Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohad

Hiiumaa Vallavolikogu 21.6.2018 otsusega nr 72 algatati Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamine ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on **arvestades olemasolevaid tingimusi, piiranguid ja võimalusi jagada** Kibuspuu maaüksus **kuni** neljaks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja **kuni** kolm elamumaa krunti, igale krundile määrata ehitusõigus ühele elamule ja kahele abihoonele (seal hulgas on üks olemasolev elamu ja kõrvalhoone), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, ehituskeeluvööndi vähendamine. Arvame, et praegu ei ole vajadust lähteseisukohti muuta. Kui tekib vajadus lähteseisukohti muuta, tuleb seda teha Hiiumaa Vallavolikogu otsusega.

#### 2. Hoonestusalade asukohta määramine

Keskkonnaamet andis 28.5.2018 kirjas nr 6-5/18/6874-2 arvamuse, et kui planeeringu koostamisel arvestatakse KSH eelhinnangus tooduga ja Keskkonnaameti 19.2.2018 kirjas nr 6-5/18/1859-2 märgitud seisukohtadega, pole KSH algatamine vajalik. Käina osavalla Valitsuse koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse eelhinnangus (p. 5.3) **oli arvestatud, et kavandatud hoonestusalade asukohti ei ole veel selles planeerimise etapis teada, asukohad täpsustuvad**. Põhimõtte kujunes arutelude käigus: piiravaid tegureid, mida arvesse võtta, oli väga palju. Eelkõige oli tähtis leida lahendus, kuidas planeeringuala kruntideks jagada, et vältida väärtusliku maastikule ja põllule hoonestusala määramist. Arutasime e-kirjavahetuses Teiega võimalusi, et kaaluda ühe uue hoonestusala kavandamist väljakujunenud hoonestuspiirkonda riigimaantee ääres või Kibuspuu maaüksuse jagamist kuni kolmeks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kuni kaks elamumaa krunti. Seetõttu on lähteseisukohtades kruntide arv määratud tingimuslikult, mis tähendab, et **ei pea nii palju krunte moodustama, kui piiravad tegurid seda ei võimalda**. Detailplaneeringu algatamine on planeerimismenetluse esimene etapp, selles staadiumis ei ole võimalik otsustada, kas üldse ja milline planeering kehtestatakse.

### 3. Tegevusega mõjutatavad keskkonnaelemendid

DP algatamisel antud eelhinnangu p 4.9 kohaselt on kõige suurem ja laialdasem ruumiline mõju (maastikuilme). Tuleb arvestada tegevustega, mida on lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud ja Orjaku linnuvaatlustorni vaatega. Eelhinnangu punktis 4.6 on käsitletud DP koostamise mõju maastikule.

- Kassari maastikuhoolduskava, koostanud Kristiina Hellström, 2007, lk 80 on soovitatud vältida ehitamist täiesti lagedatele aladele ja siduda hoonestus olemasolevate teede, põõsaribade ja muu haljastusega, avatud vaadete seisukohast tagada vaade Orjaku linnuvaatlustornist Jausa lahele ja Kassarile.

- Hoonete paigutusel tuleb arvestada, et ei varjata Orjaku linnuvaatlustornist avanevaid vaadeteid ja vaja on säilitada maastiku avatust Käina lahele, vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Tuleb sobitada uusi hooneid, rajatisi, maakasutust vanaga nii, et ei teki häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks.

- Tuleb sobitada uusi hooneid, rajatisi, maakasutust vanaga nii, et ei teki häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks.

### 4. Väärtuslik põllumajandusmaa ja kooskõlastamine Maaeluministeeriumiga

DP algatamisel antud eelhinnangu punktis 4.6:

- Soovituslikult säilitamisele kuuluvad põllumaad ja karjatamiseks sobivad maad on ära toodud üldplaneeringu kaardil 4 (p 4.7.4). Kibuspuu maaüksusel ei ole üldplaneeringuga määratud säilitatavat põllumaad.

Täna on meil teadmised, et Hiiu maakonnaplaneering 2030+ kohaselt paikneb Kibuspuu maaüksus osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal. Maakonnaplaneeringus on kajastatud väärtusliku põllumajandusmaa esialgsed piirid. Vabariigi Valitsus esitas 25.10.2018 Riigikogule menetlemiseks seaduseelnõu, mille eesmärk on tagada kõrge viljakusega põllumajandusmaa ja selle mullastiku õiguslik kaitse. Kibuspuu DP koostamisele määras riigihalduse minister 6.9.2018 kirjas nr 14-11/6326-2 Maaeluministeeriumi asutuseks, kellega tuleb teha koostööd ja kellega ka planeering kooskõlastada. Maaeluministeerium saatis 26.9.2018 kirja nr 4.1-5/4503-1, milles palus kaaluda kõiki asjaolusid ja arvestada kõiki võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa edasine hõlmamine ehitistega.

### 5. Ehituskeeluvööndi vähendamise kavandamine

Detailplaneeringu koostamise korraldaja peab küsima ehituskeelu vööndi vähendamise kohta Keskkonnaameti nõusolekut (Planeerimisseadus § 126 lg 7) ja taotlema peale planeeringu vastu võtmist Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist (Looduskaitse seadus § 40 lg 4 punkt 2). Keskkonnaamet 28.5.2018 kirjas nr 6-5/18/6874-2 peab vajalikuks märkida, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul. Hiiumaa Vallavolikogu algatas 18.10.2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise. Uues üldplaneeringus saavad selgeks ehituskeeluvööndi ja üleujutusala piirid.

### 6. Otsa maaüksuse DP algatamine

Kibuspuu maaüksusega külgneva Otsa maaüksuse omanik soovib algatada Otsa maaüksuse detailplaneeringu koostamist. Kibuspuu ja Otsa maaüksuste olemasolevate hoonetel on vahemaa alla 40 meetri, mis eeldab tuleohutuse nõuete kohaselt uue 150 m raadiusega teeninduspiirkonnaga tuletõrje veevõtukohta rajamist. See küsimus on mõistlik ära lahendada arvestades mõlemaid maaüksusi. Ka uute hoonestusalade ja juurepääsuteed kavandamisel tuleb arvestada koosmõju. Otsa maaüksuse DP algatamise eelnõule seisukohta andes soovitas Keskkonnaamet perspektiivsel kaaluda piirkonda ühiskanalisatsiooni rajamist ning reovete juhtimist Orjaku sadama puhastisse ja DP koostamisel sellega arvestada.

## 7. Maanteeamet

Otsa maaüksuse DP koostamise lähteseisukohtade väljastamisel soovib Maanteeamet 10.10.2018 kirjas nr 15-2/18/45498-2 täpsustada riigiteelt juurdepääsud **Kibuspuu DP eskiislahenduse etapis** ja vajadusel planeeritakse ühine mahasõit Otsa ja Kibuspuu planeeringualale.

## 8. KOKKUVÕTE:

### **Käina Osavalla Valitsus ei nõustu Kibuspuu DP eskiislahendusega:**

- 8.1. Soovitame planeerimisel arvestada maastikuilme säilitamise nõuet vältides ehitamist täiesti lagedatele aladele ja siduda hoonestus olemasolevate teede, põõsaribade ja muu haljastuselementidega.
- 8.2. Arvestada Kibuspuu ja Otsa kõrvuti asetsevate maaüksuste DP koostamisel koostöö vajadusega: nt kasutama kahe tee asemel ühte juurdepääsuteed, mis annaks majade paigutamisele veidi vabamad käed ja võimaldaks kitsaste siilukujuliste kruntide asemel parema proportsiooniga krunte kavandada. Majad võibolla õnnestuks selliselt kavandada karjamaa kahte serva, et vältida keset põldu ehitamist.
- 8.3. Kaaluda Maaeluministeriumi soovitusel võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa edasine hõlmamine ehitistega sh teedega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Omar Jõpiselg  
Osavalla vanem

Lisad:

1. Keskkonnaameti 28.5.2018 kiri nr 6-5/18/6874-2;
2. Rahandusministeriumi 6.9.2018 kiri nr 14-11/6326-2;
3. Maaeluministeriumi 26.9.2018 kiri nr 4.1-5/4503-1;'
4. Maanteeameti 10.10.2018 kiri nr 15-2/18/45498-2

Anita Ainelo 462 2882  
[anita.ainelo@hiiumaa.ee](mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee)

Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu  
eskiislahenduse ja lähteseisukohtade arutelu

**PROTOKOLL**

Orjaku, 6.11.2018

Algus kell 9.15, lõpp 11.00

Arutelul osalesid: Monika Pihlak, Kaire Nõmm, Omar Jõpiselg, Teet Elstein, Anita Ainelo.  
Kohtuti Otsa maaüksuse maaomaniku Helle Demusega, detailplaneeringu algatamisest huvitatud isikuga.

Arutati Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamist, Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti. Kibuspuu ja Otsa maaüksuste detailplaneeringute koostamisel tuleb kavandatud tegevuste koosmõju arvesse võtta ja leida mõistlikud ja võimalikud lahendused mõlemale huvitatud isikule. Huvitatud isikute ja naabrite omavaheline koostöö on vältimatu.

**1. Hoonete ehitisealune pind ja kõrgus**

Algatatud Kibuspuu DP ja Otsa DP eelnõu lähteseisukohtades on kavandatud kruntidel üksikelamu ehitisealune pind kuni 150 m<sup>2</sup>, kõrgusega kuni 7,5 meetrit ja lubatud kavandada krundil kaks abihoonet 2\*60 m<sup>2</sup>, kõrgusega kuni 6 meetrit.

Lähipiirkonnas on kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud:

DP	Pind-ala ha	Krunn	Elamu		Abihoone		Märkus
			ehitise-alune pind m <sup>2</sup>	kõrgus m	ehitise-alune pind m <sup>2</sup>	kõrgus	
Karjamaa	1,36	Kursi	120	7,5	60	6	Krunn moodustatud
	1,05	Lüni	120	7,5	60	6	
	1,12	Sihi	120	6	60	6	
Pargi	1,21	Porgi	400	7,5	120	6	Kaks elamut, kaks abihoonet
	1,75	Rannapõllu	120	6	60	6	
	1,62	Laheniidi	120	6	60	6	
Välja	5,44	Välja	100*2	7,5	60*2	6	Kaks elamut, kuni kaks abihoonet

Madalamad hooned on kavandatud Linnuvaatlustorni läheduses ja Käina lahe pool.

Otsustati:

- 1.1. Kavandada Otsa maaüksusel elamu ehitisealuse pinnaga kuni 120 m<sup>2</sup> kõrgusega kuni 6 meetrit ja kaks abihoonet 2\*60 m<sup>2</sup> kõrgusega 6 meetrit. Huvitatud isik soovib hoonestusala kavandada Linnuvaatlustorni lähedusse kadastiku äärde.

- 1.2. Nõustuda Kibuspuu maaüksuse DP koostatavas eskiislahenduses kavandada linnuvaatlustorni läheduses Käina lahe pool elamu ehitisealuse pinnaga kuni 120 m<sup>2</sup> kõrgusega kuni 6 meetrit ja kaks abihoonet 2\*60 m<sup>2</sup> kõrgusega 6 meetrit.
- 1.3. Mitte algatada Kibuspuu maaüksuse DP koostamise lähteseisukohtade muutmist Hiiumaa Vallavolikogus kui eskiislahenduses arvestatakse p 1.2 nõusolekut. Kehtivates lähteseisukohtades on hoonete parameetrid määratletud tingimuslikult „kuni“, mis ei tähenda igal krundil maksimaalse rakendamist.

## **2. Juurdepääsutee**

Juurdepääs kruntidele on kavandatud ajalooliste mahasõitude kaudu. Maanteeamet väljastas seisukohad Otsa DP koostamiseks 10.10.2018, kus p. 6 on tingimus, et Maanteeamet täpsustab riigiteelt juurdepääsu tingimusi Kibuspuu ja Otsa DP eskiislahenduste kohta arvamus avaldamise käigus. Kui kavandada mõlemal maaüksusel juurdepääsutee piki maaüksust, killustab ja lõhub see põllumassiivi ja maastikku. Seetõttu on üheks võimaluseks kavandada planeeringualadele juurdepääs Linnutorni tee kaudu läbi Karjamaa maaüksuse, teiseks võimaluseks on kavandada ühine juurdepääsutee Kibuspuu ja Otsa maaüksuste piirile. Juurdepääsuteele läbi Karjamaa maaüksuse tuleb kavandada ehituskeeluvööndi vähendamist ja Karjamaa, Kibuspuu ja Otsa maaomanikel tuleks omavahel notariaalsed isiklikud kasutusõigused seada.

### Otsustati:

- 2.1. Maaomaniku nõusolekul lisada Otsa planeeringualasse osa Karjamaa maaüksusest, et kavandada juurdepääsuteed Otsa ja Kibuspuu maaüksustele kavandatud hoonestusaladele ja sellega seoses ehituskeeluvööndi vähendamist.
- 2.2. Kibuspuu DP koostamisel võtta arvesse Maanteeameti 10.10.2018 väljastatud seisukohad Otsa DP koostamiseks.

## **3. Väärtuslik põllumajandusmaa**

Vabariigi Valitsusele on 25.10.2018 edastatud seaduse eelnõu, et tagada väärtusliku põllumajandusmaa kaitse. Maaeluministerium on kaasatud DP koostamise ja on Kibuspuu DP koostamisel määratud asutuseks, kellelega tuleb teha koostööd ja saada kooskõlastused.

### Otsustati:

- 3.1. Käina osavalla valitsusel lisada Otsa DP algatamise eelhinnangusse analüüs, milliseid väärtusliku põllumajandusmaa kaitse nõudeid tuleb ja saab arvesse võtta.



Anita Ainele

Protokollija



# HIIUMAA VALD

## KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Koostöötegijad ja  
kaasatavad

01.03.2019 nr 8-2/238-9

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu  
lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik  
väljapanek ja avalik arutelu

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimub alates 18. märtsist kuni 17. aprillini 2019 Hiiumaa valla veebilehel ja tööajal Käina Osavalla Valitsuses (Hiiu mnt 28, Käina). Avalik arutelu toimub 22. aprillil 2019 algusega kell 16.00 Käina Osavalla Valitsuses.

Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050, pindala 4,20 ha) detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 72. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi jagada Kibuspuu maaüksus kuni neljaks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kuni kolm elamumaa krunti, igale krundile määrata ehitusõigus ühele elamule ja kahele abihoonele (sealhulgas olemasoleva hoonestusega krunt) ning määrata kruntide kasutamise tingimused. Detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist.

Teie ettepanekud eskiislahendusele palume saata aadressil Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiu maakond 92101 või e-posti aadressil [kaina@hiiumaa.ee](mailto:kaina@hiiumaa.ee)

Täiendav info tel nr 462 2882.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Omar Jõpiselg  
osavalla vanem

Anita Ainelu 462 2882  
[anita.ainelo@hiiumaa.ee](mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee)



MAA-AMET

Omar Jõpiselg  
Hiiumaa vald Käina Osavalla Valitsus  
kaina@hiiumaa.ee

Teie 01.03.2019 nr 8-2/238-9

Meie 15.03.2019 nr 6-3/19/4059-2

## **Kibuspuu maaüksuse detailplaneering**

Austatud Omar Jõpiselg

Olete teavitanud Maa-ametit 01.03.2019 kirjaga nr 8-2/238-9, et 18.03-17.04.2019 toimub Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050) detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek ning 22.04.2019 avalik arutelu. Palute ettepanekuid eskiislahendusele. Maa-amet on tutvunud Hiiumaa valla veebilehelt leitava eskiisjoonisega ning märgib järgmist.

Planeeritaval Kibuspuu maaüksusel ei ole puutumust riigi omandis, Keskkonnaministeeriumi valitsemisel ja Maa-ameti volitusallas oleva maaga ega maareformi seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud jätkuvalt riigi omandis oleva maaga.

Veeseaduse § 5 lõikes 1 on loetletud avalikud veekogud. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et avalikud veekogud kuuluvad riigile ning ei ole tsiviilkäibes. Kuivõrd Kibuspuu kinnistuga piirnev Käina laht on seaduse alusel riigile kuuluv veekogu ja ei ole käsitletav maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maana, siis puudub Maa-ametil pädevus Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu lahenduse osas kooskõlastuse andmiseks.

Eelnevast tulenevalt ei ole vajalik Maa-ameti edaspidine kaasamine Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu menetlusse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Kivimaa

maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja

Kadi Naar  
665 0772 kadi.naar@maaamet.ee





MAAELUMINISTEERIUM

Omar Jõpiselg  
Hiiumaa Vallavalitsus Käina osavalla valitsus

Teie: 01.03.2019 nr 8-2/238-9

Meie: 19.03.2019 nr 4.1-5/679-1

## **Hiiumaa valla Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu ja eskiislahenduse avalik väljapanek**

Austatud härra Jõpiselg

Teavitasite meid Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050, pindala 4,2 hektarit) detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Kibuspuu maaüksus kuni neljaks maaüksuseks, millest detailplaneeringu realiseerumisel jääks üks maaüksus suurusega 1,2 hektarit maatulundusmaaks ning kolm maaüksust elamumaa sihtotstarbega kruntideks.

Maaeluministerium andis nimetatud detailplaneeringu kohta arvamuse 26. septembri 2018. a kirjaga nr 4.1-5/4503-1. Selles kirjas me märkisime, et planeeringuala asub põllumajandusmaa massiivil, mille mullastiku kaalutud keskmine boniteet on 39 hindepunkti, mis on Hiiumaa põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist (29 hindepunkti) kümne hindepunkti võrra suurem. See tähendab, et üldplaneeringu realiseerumise tulemusena hõlmatakse ehitistega väärtuslikku põllumajandusmaad.

Maaeluministerium eeldab, et Hiiumaa Vallavalitsus on Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse koostamisel kaalunud kõiki mullastikku säästvaid aspekte ja alternatiive ning on välja töötanud lahenduse, mis kahjustab väärtuslikku mullastiku kõige vähem. Maaeluministeriumil ei ole eskiislahenduse kohta täiendavaid ettepanekuid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
Kantsler

Helve Hunt  
625 6511 [helve.hunt@agri.ee](mailto:helve.hunt@agri.ee)

# Kibuspuu maaüksuse

## Detailplaneeringu ettepanekud

Olen naaberkinnistu Kursi omanik ja kirjutan seoses Kibuspuu detailplaneeringu eskiisiga. Ei saa kuidagi nõus olla sellise lahendusega ja toon välja ettepanekud, mis on vaja muuta ning lahendada.

1. Planeeritaval kinnistul ehitusaluse pinnaga 270 m<sup>2</sup> on hooned rannakaitsevööndis ning ranna ja kaldakaitse ehituskeeluvööndis.
2. Planeeritaval kinnistul ehitusaluse pinnaga 270 m<sup>2</sup> on hooned maanteekaitse vööndis ja maantee sanitaarkaitse vööndis.
3. Kursi kinnistu detailplaneeringu järgi on sinna ette nähtud veel üks hoone osaliselt parkla peale suunaga Kibuspuu kinnistu piiri poole. Kibuspuu eskiis näeb ette hooned sinna kõrvale nii, et Kursi kinnistu ja Kibuspuu kinnistu hoonete vahe on 10 -15 meetrit, mis on ilmselgelt seal piirkonnas liiga vähe ning kaob igasugune privaatsus ja tuleohutus.
4. Planeeritava kinnistu laius on ainult 40 m. Tulevaste ja olemasolevate hoonete vahe tuleb 10- 15 meetrit. See on väga väike vahe, kui arvestada, et kokku on sinna planeeritud(ja osaliselt juba olemas) 9 hoonet, kolme kinnistu peale(arvestatud 2 hoonet Kursi kinnistul ja 7 hoonet kahel kõrvakinnistul). See on tuleohutuse seisukohast väga ohtlik.

Ettepanekud:

1. Detailplaneering tuleb lahendada selliselt nagu on lahendatud kõrvaloleva Karjamaa kinnistu detailplaneering. Tulevased kinnistud paigutada üksteise taha. Sellega seoses tekkivad normaalse laiusega kinnistud, kuhu saab paigutada normaalse ehitusala, millele saab ehitada normaalsete vahedega hooned.
2. Arvestades inimeste privaatsust, tuleohutust ja hoonete ehitusalaseid kauguseid, teen ettepaneku planeeritava kinnistu ehitusalase pinnaga 270 m<sup>2</sup>, paigutada koordinaatidele X:6517714,0; Y:428976,2 (B:58.793045; L:22.771486).
3. Selle koha peale tekib normaalne ehitusala, mille maapinna kõrgus on 4,5 m. Sinna tekkivale ehitusalale saab ehitada nii, et naaberkinnistute ehitusalad koos tulevaste ehitistega jäävad kõik u.100 meetri kaugusele (kaasaarvatud Otsa kinnistu tulevane ehitusala koos ehitistega), millega on lahendatud privaatsus, tuleohutus ning hooned ei asu ehituskeeluvööndis. Tekkiva kinnistu maapinna kõrgus on 4,5 m. Sealt tekib ka ilus vaade nii Jausa lahele, kui ka Käina lahele.

Küsimus:

Millest on tekkinud ehitusalase pinna suurused(350 m<sup>2</sup>, 270 m<sup>2</sup> ja 240 m<sup>2</sup>) ja 3 hoonet kinnistus peal? Kõrval oleva kinnistu detailplaneeringu tegemisel lubati teha 180 m<sup>2</sup> ehitusalast pinda ja 2 hoonet kinnistu peal?

Palun mind edaspidi teavitada kõigist Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringuga seotud detailidest.

Lugupidamisega

Kursi kinnistu omanik

Margus Uudla tel. 51 46 100

[margus.uudla@gmail.com](mailto:margus.uudla@gmail.com)

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu  
lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu

PROTOKOLL

Käina

22. aprill 2019

Algus kell 16.00, lõpp kell 17.00.

Arutelul oli 3 osalejat. Nimekiri lisatud.

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus alates 18. märtsist kuni 17. aprillini 2019.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi jagada Kibuspuu maaüksus kuni neljaks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kuni kolm elamumaa krunti, igale krundile määrata ehitusõigus ühele elamule ja kahele abihoonele (sealhulgas olemasoleva hoonestusega krunt) ning määrata kruntide kasutamise tingimused. Detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist.

1. Avaliku väljapaneku ajal saabunud arvamused ja ettepanekud:

1.1. Maa-amet põhjendab 15.03.2019 kirjas nr 6-3/19/4059-2, miks Maa-ametil puudub pädevus kooskõlastuse andmiseks ja märgib, et Maa-ameti kaasamine ei ole vajalik.

1.2. Maaeluministerium 19.03.2019 kirjas nr 4.1-5/679-1 eeldab, et Hiiumaa Vallavalitsus on kaalunud kõiki mullastiku säästvaid aspekte ja alternatiive ning on välja töötanud lahenduse, mis kahjustab väärtuslikku mullastikku kõige vähem. Täiendavaid ettepanekuid ei tehtud.

1.3. Päästeamet, Keskkonnaamet ja Maanteeamet võtsid eskiislahenduse teadmiseks, ei teinud kirjalikke ettepanekuid.

1.4. Piirinaabri Kursi maaüksuse (katastritunnus 36801:001:0679) omanik saatis ettepaneku 10.04.2019 (reg Käina Osavalla Valitsuses nr 8-2/238-12). Ettepanek on muuta Kibuspuu DP eskiislahenduses kavandatud krundi 2 piire, hoonestusala asukohta ja hoonete paigutust. Lisaks on esitatud küsimused krundile 1 kavandatud ehitisealuse pinna, kaitsevöönditesse kavandamise kohta.

2. Tutvustati detailplaneeringu koostamisel valitud lahendusi, saabunud ettepanekuid ja kirju. Arutati Kursi maaüksuse omaniku ettepanekuid. Ettepanekule sarnane eskiislahendus on olnud Käina Osavalla Valitsuses arutelul. Käina Osavalla Valitsus ei nõustunud eskiislahendusega ja põhjendas mittenõustumist oma 1.11.2018 kirjas nr 8-2/238-5:

- vajadusega arvestada maastikuilme säilitamise nõuet, vältides ehitamist täiesti lagedatele aladele ja siduda hoonestus olemasolevate teede, põõsaribade ja muu haljastuselementidega;
- arvestada Kibuspuu ja Otsa kõrvuti asetsevate maaüksuste DP koostamisel koostöö vajadusega (juurdepääs, kruntide paigutus jne);
- kaaluda Maaeluministeriumi soovitusel võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa edasine hõlmamine ehitistega, sh teedega.

3. Otsustati:

3.1. Teha koostööd, et läbirääkimiste teel jõuda võimaliku planeeringulahenduseni.

3.2. Kursi maaüksuse omanikule vastatakse kirjalikult, kus esitatakse põhjendatud seisukoht arvamuse osas. 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu selgitatakse, kas ja kuidas arvamust arvesse võtta.



Protokollis

Anita Ainelo, Käina Osavalla Valitsuse maaspetsialist

**Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu  
Eskiisi avaliku väljapaneku avaliku arutelu osalejate  
MIMEKIRI**

Hiiumaa valla  
Käina osavalla valitsuses  
Hiiumnt 28, Käina

22.04.2019

Ees- ja perenimi	(Asutus)	Tel nr	Aadress või e-posti aadress
1. Margus Uude		5146100	margus.uude@gsd.ee
2. Teet Eltskin	Dagopen OÜ	4632019	teet@dagopen.ee
3. ANITA AINELO	Hiiumaa valla Käina Osavalla Valitsus	4622882	kaina@hiiumaa.ee
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			



# HIIUMAA VALD

## KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Margus Uudla  
[Margus.Uudla@gmail.com](mailto:Margus.Uudla@gmail.com)

Lauri Johnson  
[johnson.lauri@gmail.com](mailto:johnson.lauri@gmail.com)

DAGOpen OÜ  
[teet@dagopen.ee](mailto:teet@dagopen.ee)

10.05.2019 nr 8-2/238-15

### **Kibuspuu detailplaneeringu eskiislahenduse arvamus**

Kibuspuu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus alates 15. märtsist kuni 16. aprillini 2019, avalik arutelu 22. aprillil 2019. Kibuspuu piirinaabri Kursi maaüksuse omanik Margus Uudla saatis 10.04.2019 oma ettepanekud.

Vastame küsimuste järjekorras. Margus Uudla küsimused, ettepanekud kaldkirjas.

*Planeeritaval kinnistul ehitusaluse pinnaga 270 m<sup>2</sup> on hooned rannakaitsevööndis ning ranna ja kaldakaitse ehituskeeluvööndis.*

1. Vastus: Detailplaneering taotleb ehituskeeluvööndi vähendamist Positsioon 3 krundi hoonestusalal ja juurdepääsuteel. Planeeritud Positsioon 2 krundi hoonestusala asub, nagu ka olemasolevad Kursi, Kibuspuu, Otsa ja Porgi hoonestusalad, ranna piiranguvööndis. Sarnaselt olemasolevate Kursi, Kibuspuu, Otsa ja Porgi hoonestusaladele, ei asu planeeritud Positsioon 2 krundi hoonestusala ranna ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndi (ekv) piir on näha eelhinnangu joonisel 6: ekv ala on alates punasest joonest Käina lahe poole.

*Planeeritaval kinnistul ehitusaluse pinnaga 270 m<sup>2</sup> on hooned maanteekaitse vööndis ja maantee sanitaarkaitse vööndis*

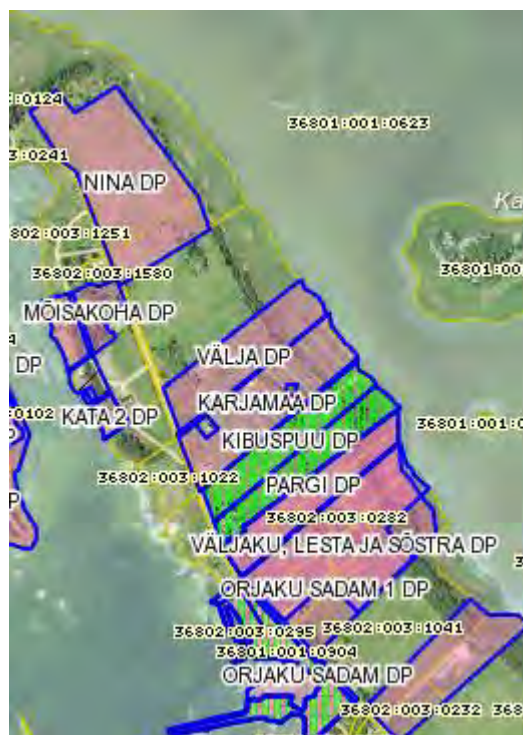
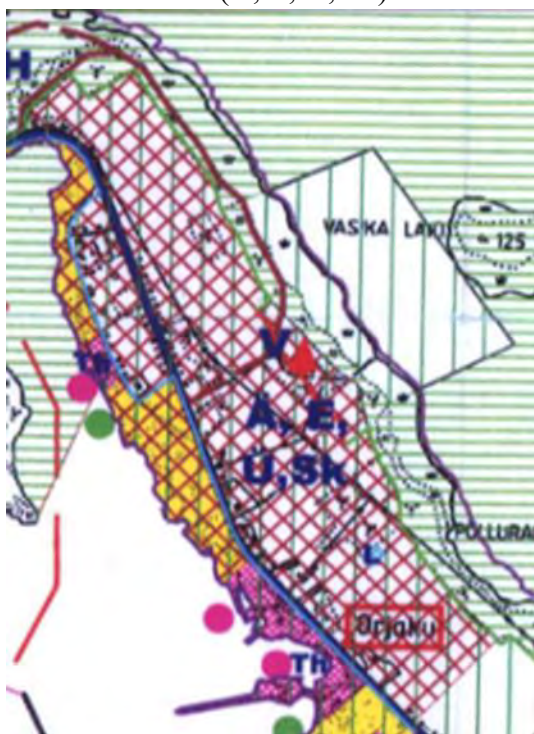
2. Vastus: Planeering koostatakse koostöös Maanteeametiga. Maanteeamet andis oma lähteseisukoha 05.03.2018 kirjas. DP eskiisile ei olnud Maanteeametil vastuväiteid (10.04.2019 e-kiri reg nr 8-2/238-13). Positsioon 2 krundi hoonestusala asub väljaspool riigimaantee kaitsevööndit, mille ulatus on 30 m kaugusele sõiduraja servast. Alates 1. juuli 2015 ei määrata maanteede sanitaarkaitsevööndeid. Kitsendused kirjeldatud eelhinnangu p. 2 ja näha joonisel 2.

*Kursi kinnistu detailplaneeringu järgi on sinna ette nähtud veel üks hoone osaliselt parkla peale suunaga Kibuspuu kinnistu piiri poole. Kibuspuu eskiis näeb ette hooned sinna kõrvale nii, et Kursi kinnistu ja Kibuspuu kinnistu hoonete vahe on 10 -15 meetrit, mis on ilmselgelt seal piirkonnas liiga vähe ning kaob igasugune privaatsus ja tuleohutus. Planeeritava kinnistu laius on ainult 40 m. Tulevaste ja olemasolevate hoonete vahe tuleb 10- 15 meetrit. See on väga väike vahe, kui arvestada, et kokku on sinna planeeritud(ja osaliselt juba olemas) 9 hoonet, kolme kinnistu peale(arvestatud 2 hoonet Kursi kinnistul ja 7 hoonet kahel kõrvakinnistul). See on tuleohutuse seisukohast väga ohtlik.*

3. Vastus: Kassari saare üldplaneeringuga on lubatud Kassari ja Orjaku keskustes hoonete rajamisel tihedat paigutust. Selle võimalusega on arvestatud Kibuspuu, Otsa ja Porgi kinnistute

hoonestuste näitel. (Elumajade omavaheline kaugus Pargi-Otsa on ca 50 meetrit; Otsa-Karjamaa on ca 40 meetrit, hoonetel ca 15-40 meetrit. Kursi ja Kibuspuu praeguste majade vahe on kahekordne, ca 105 meetrit.) Kibuspuu ja Kursi kinnistute kavandatud hoonete vaheline tuleohutuskuja on 8 m, seega on kõik normidele vastav. Lisaks on planeeritud 2 uut tuletõrje veevõtukohta, kuivhüdrandi ja minimaalselt 36 m<sup>3</sup> suuruse veemahuti baasil. Tuletõrje veevõtukohta teeninduspiirkond on üksikelanutele ulatusega 150 m. Tuletõrje veevõtukohtade dimensioneerimisel ei ole arvestatud üksikelanute ja suvemajadega, mis on kasutuses avalikkusele pigem majutushoonetena.

Üldplaneeringu kohaselt asuvad Kibuspuu ja Kursi maaüksused detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alal, kus maakasutuse juhtotstarve on elumumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa (A, E, Ü; Sk)..



Väljavõte üldplaneeringu kaardilt

Väljavõte Maa-ameti detailplaneeringute kaardilt

Maaomanikud on aktiivselt kasutanud detailplaneeringu koostamise õigust ja kohustust, ka Kibuspuu maaüksuse omanik. Arvestades võrdse kohtlemise põhimõtet ja koostatud eelhinnangut, oli detailplaneeringu algatamine põhjendatud. Üldplaneeringu juurde kuuluvas [keskkonnamõju hindamise aruandes](#) on analüüsitud kruntide kasutamise põhimõtteid ja ehitusõigust: detailplaneeringu kohustusega alad asendavad tiheasustusala mõistet ja on määratletud piisavalt konservatiivselt, võimaldades keskuste polüfunktsionaalset arengut (p 6.1).

1. ettepanek: Detailplaneering tuleb lahendada selliselt nagu on lahendatud kõrvaloleva Karjamaa kinnistu detailplaneering. Tulevased kinnistud paigutada üksteise taha. Sellega seoses tekkivad normaalse laiusega kinnistud, kuhu saab paigutada normaalse ehitusala, millele saab ehitada normaalsete vahedega hooned.

2. ja 3. ettepanek: Arvestades inimeste privaatsust, tuleohutust ja hoonete ehitusalaseid kauguseid, teen ettepaneku planeeritava kinnistu ehitusalase pinnaga 270 m<sup>2</sup>, paigutada koordinaatidele X:6517714,0; Y:428976,2 (B:58.793045; L:22.771486).

Selle koha peale tekib normaalne ehitusala, mille maapinna kõrgus on 4,5 m. Sinna tekkivale ehitusalale saab ehitada nii, et naaberkinnistute ehitusalad koos tulevaste ehitistega jäävad kõik u.100 meetri kaugusele (kaasaarvatud Otsa kinnistu tulevane ehitusala koos ehitistega), millega

*on lahendatud privaatsus, tuleohutus ning hooned ei asu ehituskeeluvööndis. Tekkiva kinnistu maapinna kõrgus on 4,5 m. Sealt tekib ka ilus vaade nii Jausa lahele, kui ka Käina lahele*

**4. Vastus:** Margus Uudla ettepanekule sarnane eskiislahendus on olnud Käina Osavalla Valitsuses arutelul. Käina Osavalla Valitsus ei nõustunud eskiislahendusega ja põhjendas mittenõustumist oma 1.11.2018 kirjas nr 8-2/238-5: vajadusega arvestada maastikuilme säilitamise nõuet, vältides ehitamist täiesti lagedatele aladele ja siduda hoonestus olemasolevate teede, põõsaribade ja muu haljastuselementidega; arvestada Kibuspuu ja Otsa kõrvuti asetsevate maaüksuste DP koostamisel koostöö vajadusega (juurdepääs, kruntide paigutus jne); kaaluda Maaeluministeeriumi soovitusel võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa edasine hõlmamine ehitistega, sh teedega. Hiiu maakonna planeeringu kohaselt asub Kibuspuu maaüksus Kassari väärtuslikul maastikul (I klass) ja tuleb arvestada vastavaid kasutustingimusi. Käina lahe ääres on Välja, Karjamaa, Kibuspuu, Otsa maaüksustel vaatelisuse huvides määratud ehituskeeluvöönd 200 m, mille lisandub ala, mis on tingitud ühe meetri samakõrgusjoone arvesse võtmisest. Selles piirkonnas tuleb hoonete paigutusel arvestada, et ei varjata Orjaku linnuvaatlustornist avanevaid vaadeteid ja vaja on säilitada maastiku avatust Käina lahele, vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.

*Millest on tekkinud ehitusalase pinna suurus(350 m<sup>2</sup>, 270 m<sup>2</sup> ja 240 m<sup>2</sup>) ja 3 hoonet kinnistus peal? Kõrval oleva kinnistu detailplaneeringu tegemisel lubati teha 180 m<sup>2</sup> ehitusalast pinda ja 2 hoonet kinnistu peal?*

**5. Vastus** Varem planeeritud ja uute hoonestusalade ehitusõiguste määramisel on võetud aluseks üksikelamu suurus 120 m<sup>2</sup> või 150 m<sup>2</sup> ning abihoone suurus 60 m<sup>2</sup>. Karjamaa kinnistu planeeringus on ehitusõigus määratud ühele üksikelamule ja ühele abihoonele, Kibuspuu kinnistu planeeringus on ehitusõigus määratud ühele üksikelamule ja kahele abihoonele (+ 1 maakelder).

Kibuspuu detailplaneeringu Positsioon 1 krundi ehitusõigus on määratud:

1 olemasolev üksikelamu (olemasolev 89 m<sup>2</sup>, planeeritud kuni 150 m<sup>2</sup>);

1 olemasolev abihoone (olemasolev 25 m<sup>2</sup>, planeeritud kuni 60 m<sup>2</sup>);

1 planeeritud abihoone (planeeritud kuni 60 m<sup>2</sup>);

1 olemasolev maakelder (kivist osa 19 m<sup>2</sup>, koos pinnase osaga 85 m<sup>2</sup>). Maakeldrit ei ole käsitletud kui abihoonet (kuur, katusealune, saun jne).

6. Käina Osavalla Valitsuse ettepanekud:

6.1. Muuta krundi Kibuspuu maaüksuse Positsioon 2 hoonestusala väikemaks.

6.2. Muuta krundi Positsioon 2 üksikelamu suuruseks 120 m<sup>2</sup>.

6.3. Muuta krundi Positsioon 2 abihoonete arvuks 1, suurusega 60 m<sup>2</sup>. Mitte kavandada Kursi maaüksuse piirile lähemat abihoonet.

6.4. Planeerida Positsiooni 1 üksikelamu ehitusalune pindala 150 m<sup>2</sup>, suletud brutopindala (ehk hoone alune pindala välisseintest mõõdetud ) planeerida mitte üle 120 m<sup>2</sup>.

Palume Margus Uudlalt **15. maiks 2019 teada**, milliste vastustega Te olete nõus ja milliseid täiendavaid vastuseid Te vajate. Soovime mõistlikke lahendusi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anita Ainelu

Maaspetsialist



# Kibuspuu maaüksuse

## Käina Osavalla Vallavalitsuse

### ettepanekute vastused

Olen naaberkinnistu Kursi omanik ja kirjutan uuesti seoses Kibuspuu detailplaneeringu eskiisiga.

Lugesin teie vastused ja ettepanekud läbi, aga ei leidnud lahendust neis Positsioon 2 loodavale kinnistule. Nagu rääkisime ka 22 aprilli arutelul, ei mahu 40 meetrise laiusega kinnistu koos loodavate hoonetega Positsioon 1 ja Kursi kinnistu vahele. Vastuses 3 on välja toodud Kibuspuu, Otsa ja Pargi kinnistuse majade kaugused ca 40 – 50 meetrit ja praegune Kursi ja Kibuspuu hoone vahe on 105 meetrit. Kui teha Positsioon 1 need hooned mis plaanis ja Kursi kinnistul samuti puuduolev hoone valmis, tuleb nende hoonete vahe samuti ca 50 meetrit. Sinna vahele ei mahu enam üks kinnistu 2 hoonega. Väljavõtte üldplaneeringu kaardilt näitab, et põllu peale võib ehitada. Kui soovitakse arvesse võtta Maaeluministeriumi soovitus (mis ei ole seadus ja ei sea tänapäeval mingeid kohustusi), siis näen, et Kibuspuu detailplaneeringu alale mahub ainult kaks ehitusala, Positsioon 1 ja Positsioon 3. Samasugust kahe ehitusalaga detailplaneeringut tehakse ka Otsa kinnistu puhul ja see ongi kõige õigem lahendus.

Üks võimalus on veel, et kuna Otsa kinnistu ehitusala on viidud kaugemale olemasolevast kinnistu piirist võib Positsioon 2 ehitusala viia käina lahe äärde Positsioon 3 kõrvale. Kui Otsa ehitusala veel nihutada piirist kaugemale ja Positsioon 2-le ja Positsioon 3-le teha kaks hoonet võib sellega saada sealse hoonete vahe samuti 40 – 50 meetri peale. Siis peab veel vaatama kui kaugemale jäävad Karjamaa detailplaneeringus käina lahe poolsed ettenähtud tulevased hooned.

Aga kokkuvõttes on ettepanek:

Kibuspuu detailplaneeringus teha kaks ehitusaladega kinnistut, üks olemasoleva koha peale koos lisa hoone ja olemasolevate hoonete suurendamisega ja teine käina lahe äärde, samuti nagu tehakse Otsa detailplaneeringus ja see on mõistlik lahendus.

Lugupidamisega

Kursi kinnistu omanik

Margus Uudla tel. 51 46 100

[margus.uudla@gmail.com](mailto:margus.uudla@gmail.com)



# HIIUMAA VALD

## KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Margus Uudla  
[margus.uudla@gmail.com](mailto:margus.uudla@gmail.com)

Lauri Johnson  
[johnson.lauri@gmail.com](mailto:johnson.lauri@gmail.com)

DAGOpen OÜ  
[teet@dagopen.ee](mailto:teet@dagopen.ee)

17.05.2019 nr 8-2/238-17

### **Vastus Kibuspuu detailplaneeringu eskiislahenduse arvamusele**

Kibuspuu kinnistu piirinaabri Kursi maaüksuse omanik Margus Uudla saatis 10.04.2019 oma arvamuse Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele ja eskiislahendusele. Avalik väljapanek toimus alates 18. märtsist kuni 17. aprillini 2019, üks avalik arutelu toimus 22. aprillil 2019.

Vastasime Margus Uudla küsimustele ja ettepanekutele 10.05.2019 ja tegime omapoolsed ettepanekud kirjas nr 8-2/238-15. Margus Uudla vastas 15.05.2019, ta jäi rahule vastustega 1 ja 2, kuid ei nõustunud ettepanekutega Positsiooni 2 osas.

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamisel peame kindlasti arvestama naabrite arvamusega ja leidma head lahendused, et tasakaalustada erinevad huvid ja väärtused. Arvestada tuleb üldplaneeringus, naabruskonnas, maakonna planeeringus, kavandatuga, hilisemate seadusemuudatustega (ehituskeeluvöönd, teekaitsevöönd jm), DP lähteseisukohtade ja eelhinnanguga.

Margus Uudla tegi 15.05.2019 ettepaneku kavanda krunt Positsioon 2 krundi Positsioon 3 naabrusesse, st ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndisse on praegu kavandatud üks hoonestusala ja juurdepääsutee. Ehituskeeluvööndi vähendamist saab Keskkonnaametilt hakata taotlema alles siis, kui volikogu on DP vastu võtnud. DP vastuvõtmiseks peavad planeeringulahendusel olema kooskõlastused ja arvamused. Keskkonnaamet on DP eelhinnangule arvamust andes rõhutanud, et ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku andmine eeldab väga põhjalikku taotlust ja põhjendust.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb väärtusliku põllumajandusmaa kaitse eesmärki silmas pidada ([õiguskantsleri](#) arvamus). Väärtuslik põllumajandusmaa on käsitletud Hiiu maakonna planeeringus. Maakonna planeeringu kohaselt asub Kibuspuu maaüksus ka Kassari väärtuslikul maastikul (I klass) ja tuleb arvestada vastavaid kasutustingimusi.

Hoonete paigutamisel maastiku kõrgematesse kohtadesse tuleb arvestada hoonete absoluutkõrguseid, et ei varjata Orjaku linnuvaatlustornist avanevaid vaadeteid ja vaja on säilitada maastiku avatud Käina lahele, vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.

Detailplaneeringuga kavandatu peab vastama tuleohutusnõuetele ja DP tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Päästeametiga. Tulekaitse abinõud on käsitletud [eskiisi seletuskirja](#) p 1.10. Hoonete kavandamisel maantee äärde saab järgida ajaloolist külamiljööd rohkem kui põllule hoonete ehitamisel ja teede rajamisel.

Vallavalitsuse ettepanekud muuta Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduses kavandatud:

1. Positsiooni 1 üksikelamu ehitisalune pindala 150 m<sup>2</sup>, suletud brutopindala (ehk hoone alune pindala välisseintest mõõdetud ) planeerida mitte üle 120 m<sup>2</sup>.
2. Planeerida Positsioon 2 hoonestusala väikemaks.
3. Positsiooni 2 lubatud suurim ehitisealuse pindala 270 m<sup>2</sup> asemel kavandada sarnaselt Kursi maaüksusele kavandatule 180 m<sup>2</sup>:
  - 2.1. muuta krundi Positsioon 2 üksikelamu suuruseks 120 m<sup>2</sup> (endise 150 m<sup>2</sup> asemel);
  - 2.2. muuta krundi Positsioon 2 abihoonete arvuks 1, suurusega 60 m<sup>2</sup>. Mitte kavandada abihoonet, mis asub Kursi maaüksusele lähemal.

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimub 03. juunil 2019. a algusega kell 16.00 Käina Osavalla Valitsuses, Hiiu mnt 28, Käina.

Oleme Teile sobival ajal valmis läbirääkimisi pidama, et saavutada mõistlik lahendus.

Lugupidamisega

Omar Jõpiselg  
osavalla vanem



# HIIUMAA VALD KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Koostöötegitjad ja  
kaasatavad

21.05.2019 nr 8-2/238-18

## **Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu avalik arutelu**

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimub 03. juunil 2019. a algusega kell 16.00 Käina Osavalla Valitsuses, Hiiu mnt 28, Käina.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Omar Jõpiselg  
osavalla vanem

Anita Ainelu 462 2882  
[anita.ainelo@hiiumaa.ee](mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee)

Teema: Protokollid

Saatja: Anita Ainelo <anita.ainelo@hiiumaa.ee>

Kuupäev: 06/06/2019, 16:50

Saaja: Margus Uudla <margus.uudla@gmail.com>, "kersti.uudla@gmail.com" <kersti.uudla@gmail.com>, "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>, "johnson.lauri@gmail.com" <johnson.lauri@gmail.com>

Tere!

Saadam Protokollid nr 2 ja lisaks Protokoll nr 3, mida tuleb koos käsitleda.

Minu eksituse tõttu on vaja sisse viia parandused Protokoll nr 2 teksti osas. Väga vabandan, ei lugenud joonist õigesti.

Saadame uue nädala algul Margusele ja Laurile eskiisi 3 versiooni.

Teet on selle vallale saatnud 05.06.2019 ja me vaatame vallas veel koos üle.

Lugupidamisega

Anita Ainelo  
Maaspetsialist  
Käina osavald  
Hiiumaa vald  
Tel 462 2882

—Manused:—

<a href="#">2019.06.03_Kibuspuu_eksiisi_arutelu_Protokoll_2.pdf</a>	729 KiB
<a href="#">2019.06.03_Kibuspuu_eksiisi_arutelu_Protokoll_3.pdf</a>	126 KiB

**Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu  
lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu**

PROTOKOLL nr 2

Käina

03. juuni 2019

Algus kell 16.00, lõpp kell 17.00.

Arutelul oli 5 osalejat. Nimekiri Lisa 1.

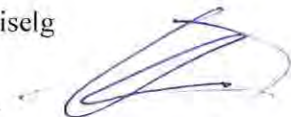
Juhatas Käina Osavalla vanem Omar Jõpiselg.

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus alates 18.03. kuni 17.04.2019. Piirinaaber Kursi maaüksuse (36801:001:0679) ühisomanike esindaja Margus Uudla saatis 10.04.2019 ettepaneku muuta kavandatud krundi Positsioon 2 piire, hoonestusala asukohta ja hoonete paigutust ja esitas küsimused krundile Positsioon 1 kavandatud ehitisealuse pinna, kaitsevöönditesse kavandamise kohta. Avalikul arutelul 22.04.2019 tutvustati saabunud arvamusi ja ettepanekuid. Planeerimisseaduse § 82 lõike 8 kohaselt tuleb kirjalikele arvamustele vastata 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu, esitades KOV põhjendatud seisukoha arvamuse osas. Käina Osavalla Valitsus saatis arvamuse 10.05.2019 kirjas nr 8-2/238-15. Margus Uudla vastas 15.05.2019, et ta ei nõustu krundi Positsiooni 2 asukohaga, tegi ettepaneku muuta krundi asukohta või vähendada kruntide arvu. Hiiumaa Vallavalitsus kujundas KOV seisukoha 15.05.2019 istungil. Käina Osavalla Valitsus saatis vastuse 17.05.2019 kirjas nr 8-2/238-17 ning teatas avaliku arutelu korraldamisest 03.06.2019 (vastavalt planeerimisseaduse § 83 lõigetele 1 ja 2). Eesmärgiks on saavutada tasakaalukas lahendus, mis arvestab osapoolte õigusi ja huve.

Arutati ja selgitati erinevate osapoolte seisukohti ja arvamusi.

1. Margus Uudla nõustus KOV selgitustega kaitsevöönditesse kavandamise ja Positsioon 1 kavandatud ehitisealuse pinna osas.
2. Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringusse otsustati viia sisse muudatused:
  - 2.1. Positsiooni 1 üksikelamu ehitisalune pindala 150 m<sup>2</sup>, suletud brutopindala (ehk hoone alune pindala välisseintest mõõdetud ) planeerida mitte üle 120 m<sup>2</sup>.
  - 2.2. Kavandada Positsiooni 1 abihoone suurusega 60 m<sup>2</sup>, lisandub olemasolev kelder.
  - 2.3. Planeerida Positsioon 2 hoonestusala väiksemaks.
  - 2.4. Positsiooni 2 lubatud suurim ehitisealuse pindala 270 m<sup>2</sup> asemel kavandada sarnaselt Kursi maaüksusele kavandatule 180 m<sup>2</sup>:
    - 2.4.1. kavanda krundi Positsioon 2 üksikelamu suurusega 120 m<sup>2</sup> (endise kuni 150 m<sup>2</sup> asemel);
    - 2.4.2. kavanda krundi Positsioon 2 kaks hoonet senise kuni kolm asemel: kavandada abihoone arvuks üks, suurusega 60 m<sup>2</sup>. Mitte kavandada abihoonet, mis asub Kursi maaüksusele lähemal.
  - 2.5. Kavandada Positsioon 2 hooned 25 meetri kaugusele Kursi kinnistu piirist (skeem Lisa 2).
  - 2.6. Nihutada Positsioon 2 krundi piiri Positsioon 1 suunas (skeem Lisa 2).
  - 2.7. Kavandada Positsioonile 2 haljasriba, et eralduda paremini Kursi maaüksusest.

Omar Jõpiselg  
Juhataja



Protokollis Anita Ainelo, Käina Osavalla Valitsuse maaspetsialist



## Osalejate nimekiri

## Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu

Käina Osavalla Valitsuses, Hiiu mnt 28, Käina

03. juunil 2019. a

Ees-ja perenimi	Asutus	Kontaktandmed Tel nr, e-post
TEET ELSTEIN	DAGOPEN OÜ	46 320 19 teet@dagopen.ee
Margus Uude	Näebers	51 46 100 margus.uude@graj.ee
Lauri Johnson	Owner	+358 405 301283 johnson.lauri@gmail.com
Anita Tiimla	Käina osavald	+358 22 882 anita.aindo@hiiumaa.ee
OMAR JÖPISSELB	Käina osavald	51 65 600 omar.joepiselj@hiiumaa.ee

100% EP		
7,5 m	180 m <sup>2</sup>	2 tk.
2		
1,00 ha		3

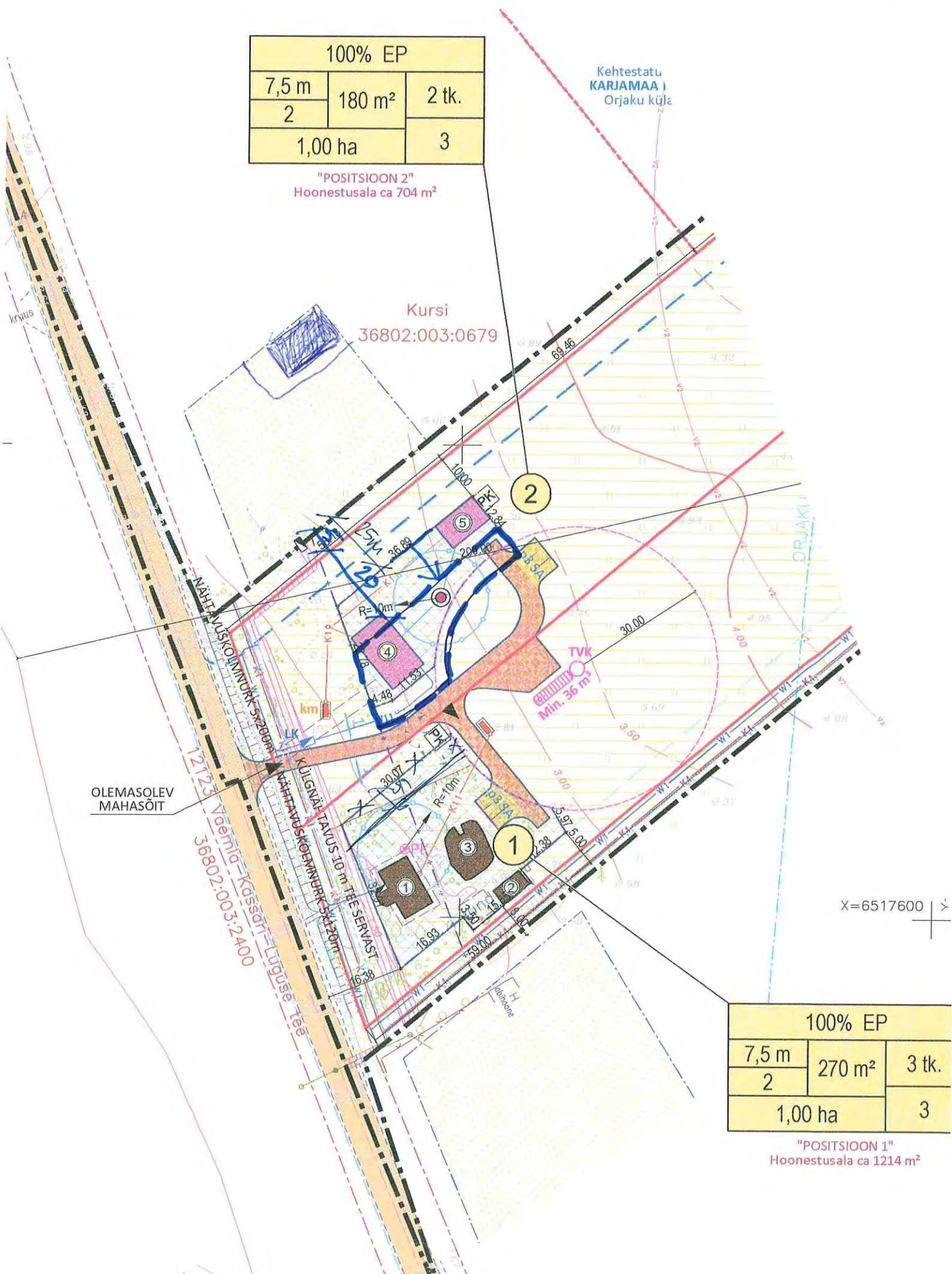
"POSITSIOON 2"  
Hoonestusala ca 704 m<sup>2</sup>

Kursi  
36802:003:0679

Kehtestatu  
KARJAMAA I  
Orjaku küla

OLEMASOLEV  
MAHASÖIT

12123 Vaemia-Koissari-Luguse tee  
36802:003:2400



X=6517600 | Y

100% EP		
7,5 m	270 m <sup>2</sup>	3 tk.
2		
1,00 ha		3

"POSITSIOON 1"  
Hoonestusala ca 1214 m<sup>2</sup>



**Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu  
lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avaliku arutelu**

PROTOKOLL nr 3

Käina

03. juuni 2019

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu 03.06.2019 Protokoll nr 2 otsuse punktid 2.5 ja 2.6 on vastuolus protokoll koosseisu kuuluva joonisega Lisa nr 2. Lisa nr 2 on protokoll otsusega ühtne tervik ja tegemist on lahendusega, mis sätestati läbirääkimiste tulemusena. Tegemist on kohaliku omavalitsuse, huvitatud isiku ja naaberkinnisasja omaniku vahelise kompromissiga.

Eskiislahenduse muudatuste tegemisel tuleb lähtuda avalikul arutelul saavutatud kokkuleppetest, mis kajastati arutelul koheselt ka joonisel. Lugeda õigeks, et Kibuspuu maaüksusel viia sisse muudatused:

- p. 2.5: Kavandada Kibuspuu maaüksusele kavandatud Positsioon 2 ja Kursi maaüksuse hoonestusalade vahed 25 m, ehk kaugus Kursi kinnistu piirist 20 m.
- p. 2.6: Nihutada vajadusel Positsioon 2 krundi piiri Positsioon 1 suunas.



Protokollija

Anita Ainelo, Käina Osavalla Valitsuse maaspetsialist

Teema: Vs: Kibuspuu DP 4. eskiisplaan

Saatja: Anita Ainelo <anita.ainelo@hiiumaa.ee>

Kuupäev: 28/06/2019, 12:17

Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>, Omar Jõpiselg <omar.jopiselg@hiiumaa.ee>

---

Saatja: Margus Uudla <margus.uudla@gmail.com>

Saadetud: reede, 28. juuni 2019 11:24

Adressaat: Anita Ainelo

Teema: Re: Kibuspuu DP 4. eskiisplaan

Tere Anita.

See lähteseisukohtade punkt ei tähenda midagi.

See ala, mis jääb minu ja soomlase ehitusala vahele tuleb joonise peal ära viirutada ja kirjutada juurde joonisele ja seletuskirja tekst:

**Ala mis jääb piiri ja ehitusala vahele on koormatud hoidumisservituudiga Kursi kinnistu kasuks. Servituudi sisu: Igasuguse ehitustegevuse mittelubatavus sellel alal.**

Samuti hekiga:

Seletuskirjas on kirjas: **heki parameetrid, s.t. istiku kõrgus, täiskasvanud puu võra laius, puu tüüp, mitmerealises, s.t. 2 või 3 ning näidata ära konkreetne ala** ning tekst: enne ehitusluba ei väljastata, kui hekk on seal sellisel kujul olemas.

Kui need asjad saame joonisele ja seletuskirja kirja ,siis võime kirjutada: **et oleme leidnud kompromisslahenduse?**

Manusesse lisan igaks juhuks ka selle joonise millest räägime.

Tervitades

Margus Uudla

Margsol OÜ

tel. +372 51 46 100

[www.faxe.ee](http://www.faxe.ee)

[www.puremax.ee](http://www.puremax.ee)

[www.atas.ee](http://www.atas.ee)

[www.puhastusmehed.ee](http://www.puhastusmehed.ee)

[www.tirbi.eu](http://www.tirbi.eu)

[www.merekalda.eu](http://www.merekalda.eu)

Kontakt Anita Ainelo (<[anita.ainelo@hiiumaa.ee](mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee)>) kirjutas kuupäeval N, 27. juuni 2019 kell 17:24:

Tere!

Heki teema saab lisada.

Saan aru, et hoiduda tuleb vabast ehitustegevusest.

Meil on lähteseisukohtades olemas punkt 2.12 Vajadusel nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille

ehitamiseks ei ole DP koostamine nõutav.

Me peame panema hiljemalt 02.07. ajalehte Hiiu Leht teate DP eskiisi väljapaneku tulemuste kohta.  
**Kas võime kirjutada, et oleme leidnud kompromisslahenduse?**

Edasine menetlus, milles Teie jätkuvalt osalete:

1. Kui DP-s on kokku lepitud muudatused tehtud, saadetakse DP kaasatud isikutele arvamuse avaldamiseks ja asutustele kooskõlastamiseks.
  2. Kui kooskõlastatud ja arvamused saadud ja veel vajadusel DP-d muudetud, võetakse DP Volikogus vastu.
  3. Toimub DP väljapanek 30 päeva, mille jooksul saab igaüks arvamust avaldada.
  4. Tehakse DP-s vajalikud muudatused.
  5. Toimub avalik arutelu väljapaneku tulemustest.
  6. DP esitatakse rahandusministri volitatud ametnikule heakskiitmiseks.
- Kui on üleval vaided, siis ametnik kuulab pooled ära ja proovib lahendusi leida.

Kõike head  
Anita Ainelu

From: Margus Uudla [mailto:[margus.uudla@gmail.com](mailto:margus.uudla@gmail.com)]  
Sent: Wednesday, June 19, 2019 1:14 PM  
To: Anita Ainelu <[anita.ainelo@hiiumaa.ee](mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee)>  
Subject: Kibuspuu DP 4. eskiisplaan

Tere.

Ma nüüd natuke mõtlen ja mõõdan seda asja. Veel mingit vastust ei anna, aga paar asja, mis tuleb sellisel juhul, kui ma selle viimase joonisega nõustun igal juhul detaili seletuskirja sisse panna:

1. Heki parameetrid, s.t. istiku kõrgus, täiskasvanud puu võra laius, puu tüüp, mitmerealiselt, s.t. 2 või 3 ning näidata ära konkreetne ala.
2. Kindlasti peab planeering sätestama, et ehituslube ei väljastata enne kui hekk on istutatud. Muidu jäängi seda hekki nõudma.
3. Ala mis jääb piiri ja ehitusala vahele peab koormama hoidumisservituudiga minu kinnistu kasuks. Servituudi sisu peab olema igasuguse ehitustegevuse mittelubatavus sellel alal.

Tervitades  
Margus Uudla

tel. +372 51 46 100

Teema: Kibuspuu DP eskiisi 4 versioon  
Saatja: Anita Ainelo <anita.ainelo@hiiumaa.ee>  
Kuupäev: 28/06/2019, 16:50  
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere!

Palume Kibuspuu DP eelnõu seletuskirjas ja joonisel viia sisse muudatused Kursi maaomanikuga kompromisslahenduse saavutamiseks:

1. Ala, mis jääb Kursi maaüksuse ja Kibuspuu DP eskiisil kujutatud ehitusala vahele tuleb joonise peal ära viirutada ja kirjutada juurde joonisele ja seletuskirja tekst:

Ala mis jääb piiri ja ehitusala vahele on koormatud hoidumisservituudiga Kursi kinnistu kasuks. Servituudi sisu: Igasuguse ehitustegevuse mittelubatavus sellel alal.

2. Lisada seletuskirja heki parameetrid, s.t. istiku kõrgus, täiskasvanud puu võra laius, puu tüüp, mitmerealitus, s.t. 2 või 3 ning näidata ära konkreetne ala ning tekst: [enne ehitusluba ei väljastata, kui hekk on seal sellisel kujul olemas.](#)

Lugupidamisega

Anita Ainelo  
Maaspetsialist  
Käina osavald

Teema: RE: Ed: Ed: Kibuspuu DP kooskõlastamine v2 (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)  
Saatja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>  
Kuupäev: 30/09/2019, 11:15  
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere

Tutvusin Kibuspuu detailplaneeringuga ja minul vastuväiteid ei ole. Kas nüüd on Kibuspuu planeering nii kaugel, et läheb ka kooskõlastusringile, kui oled saatnud allkirjastatud variandi mulle.

Kõike head

Merilin

---

From: Teet Elstein [mailto:teet@dagopen.ee]  
Sent: Thursday, September 26, 2019 4:23 PM  
To: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>  
Cc: Lauri Johnson <johnson.lauri@gmail.com>; Margus Uudla <margus.uudla@gmail.com>  
Subject: Re: Ed: Ed: Kibuspuu DP kooskõlastamine v2 (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)

Tere,

Saadan korrigeeritud "Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu" kausta portfolio pdf formaadis. Seletuskirja p1.11.1 lisasin taime kõrguse täpsustuse. Aitäh Margus, et märkasid hooletusviga p.1.4, viga sai parandatud.

Parimat,  
Teet Elstein

26/09/2019 10:50 Merilin Kaevandes kirjutas:

Tere

Sain Margus Uudla käest sellise kirja seoses Kibuspuu DP.

Kõike head

Merilin

---

Saatja: [Margus Uudla](#)  
Saadetud: neljapäev, 26. september 2019 10:18  
Adressaat: [Merilin Kaevandes](#)  
Teema: Re: Ed: Kibuspuu DP kooskõlastamine v2 (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)

Tere Merilin.

Lugesin eile DP läbi ja enam - vähem tunduvad asjad paigas olevat. Üks väike muudatus tuleb sisse viia ja üks tähelepanek jäi silma.

1. Muudatus tuleb teha Kursi kinnistu vahel oleva heki kõrguse kohta. Praegune sõnastus punktis 1.11.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine:

Planeeritud Positsoon 2 krundi Kursi kinnistu poolsesse piiri äärde on kohustuslik istutada hoonestusalade vahelise vaadete

peitmiseks pöösastara või hekk. Uute pöösastarade ja hekkide istutamisel võiks eelistada traditsioonilisi – kadakas, sirel,

ebajasmiin, enelad jt. lehtpöösad. Hekk tuleb istutada vähemalt 2. realisena, istikud kõrgusega vähemalt 1 m.

Heki rajamine istutamise teel on ka tingimuseks Positsioon 2 krundile hoonete ehitusloa ja -teatise väljastamiseks.

muudatus lauses:

Planeeritud Positsioon 2 krundi Kursi kinnistu poolsesse piiri äärde on kohustuslik istutada hoonestusalade vahelise vaadete

peitmiseks pöösastara või hekk. Uute pöösastarade ja hekkide istutamisel võiks eelistada traditsioonilisi – kadakas, sirel,

ebajasmiin, enelad jt. lehtpöösad. Hekk tuleb istutada vähemalt 2. realisena, istikud kõrgusega vähemalt 1 m

ja mille täiskasvanud taime kõrgus on minimaalselt **2,5 m**.

Heki rajamine istutamise teel on ka tingimuseks Positsioon 2 krundile hoonete ehitusloa ja -teatise väljastamiseks.

2. DP on ehitusaluseks pinnaks arvestatud Positsioon 2 - 180 m<sup>2</sup>, Positsioon 3 - 240 m<sup>3</sup> ja Positsioon 1 - 300 m<sup>2</sup>.

Punktis: 1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM on kirjas:

**Elamumaa hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt 240 m<sup>2</sup> kuni 350 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile.**

Kas ei peaks olema:

**Elamumaa hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt 180 m<sup>2</sup> kuni 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile.**

Tervitades

Margus Uudla

Kursi kinnistu

tel. +372 51 46 100

Kontakt Merilin Kaevandes (<[merilin.kaevandes@hiiumaa.ee](mailto:merilin.kaevandes@hiiumaa.ee)>) kirjutas kuupäeval N, 26. september 2019 kell 08:23:

Tere

Kas olete kirja kätte saanud ja detailplaneeringuga tutvunud? Kas Teil tekkis seoses Kibuspuu DP küsimusi?

Kõike head

Merilin Kaevandes

Käina osavald

---

Saatja: [Merilin Kaevandes](mailto:Merilin Kaevandes)

Saadetud: esmaspäev, 23. september 2019 10:56

Adressaat: [margus.uudla@gmail.com](mailto:margus.uudla@gmail.com)

Teema: Ed: Kibuspuu DP kooskõlastamine v2 (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)

Tere

Saadan ülevaatamiseks Kibuspuu DP korrigeeritud portfoolio.

Lugupidamisega

Merilin Kaevandes  
Käina Osavalla Valitsus  
maaspetsialist  
462 2882

Saadetud Windows 10 rakendusest [Meil](#)

---

Saatja: [Teet Elstein](#)

Saadetud: reede, 20. september 2019 14:56

Adressaat: [Merilin Kaevandes](#)

Koopia: [Anita Ainelo](#); [Lauri Johnson](#)

Teema: Kibuspuu DP kooskõlastamine v2 (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)

Tere,

Saadan korrigeeritud "Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu" portfoolio pdf formaadis. Korrigeerisin Positsioon 2 krundi hoonete arvu, mis oli hooletusveana sisse jäänud.

Parimat,  
Teet Elstein

----- Edastatud kiri -----

Teema:Kibuspuu DP kooskõlastamine (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)

Kuupäev:Thu, 19 Sep 2019 17:19:56 +0300

Saatja:Teet Elstein <[teet@dagopen.ee](mailto:teet@dagopen.ee)>

Vastamise aadress:[teet@dagopen.ee](mailto:teet@dagopen.ee)

Organisatsioon:DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo

Saaja:[kaina@hiiumaa.ee](mailto:kaina@hiiumaa.ee)

Koopia:[merilin.kaevandes@hiiumaa.ee](mailto:merilin.kaevandes@hiiumaa.ee), Anita Ainelo

<[anita.ainelo@mail.ee](mailto:anita.ainelo@mail.ee)>, Lauri Johnson <[johnson.lauri@gmail.com](mailto:johnson.lauri@gmail.com)>

Tere,

Esitan Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks või arvamuse küsimiseks "Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu" portfoolio pdf formaadis. Kinnistu omanikuga/huvitatud isikuga kooskõlastame peale kõikide vajalike kooskõlastuste laekumist.

Parimat,

Teet Elstein  
DAGOpen OÜ  
5034055



Käina Osavalla Valitsus  
anne.sarapuu@hiiumaa.ee

Teie 08.10.2019 nr 8-2/238-22  
Meie 25.10.2019 nr 14-11/6190-2

## Orjaku küla, Kibuspuu kinnistu detailplaneering

Hiiumaa valla Käina Osavalla Valitsus esitas Rahandusministeeriumile 08.10.2019 planeerimisseaduse (*PlanS*) § 133 lõike 1 kohaselt arvamuse andmiseks Orjaku küla, Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 21. juuni 2018 otsusega nr 72. Nimetatud otsusega jättis Hiiumaa Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise kuna eelhindangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 28.05.2018 kirjas nr 6-5/18/6874-2.

Planeeringuala, suurusega 4,32 ha, on Kibuspuu kinnistu (katastritunnus 36802:003:1050, suurus 4,20 ha) ja lähiala. Planeeringuala on hoonestatud, alal paiknevad elamu, saun-kuur ja maakelder.

Juurdepäas planeeringualale on mööda Vaemla-Kassari-Luguse teed (12123). Juurdepäas Positsioon 3 krundile on kavandatud Vaemla-Kassari-Luguse teelt mööda avaliku kasutusega Linnutorni teed (3680048).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust.<sup>1</sup>

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu üheks maatulundusmaa ja kolmeks elamumaa krundiks. Positsioon 1 krundil määratakse ehitusõigus olemasolevale elamule kõrgusega 7,5 m ja abihoonetele kõrgusega kuni 6 m. Positsioon 2 krundile määratakse ehitusõigus elamule kõrgusega kuni 7,5 m ja ühele abihoonetele kõrgusega kuni 6 m. Positsioon 3 krundile määratakse ehitusõigus elamule kõrgusega kuni 6 m ja kahele abihoonetele kõrgusega kuni 6 m. Neljandale krundile ehitusõigust ei määrata ja säilib maatulundusmaa sihtotstarve.

Lähtudes esitatud materjalist, märgime:

1. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu seletuskirjas on määratud Positsioon 1 krundil ehitusõigus kuni neljale hoonele. Põhiplaanil on Positsioon 1 krundil kujutatud

<sup>1</sup> 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist, mis meresaartel on 200 m. LKS § 35 lõige 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei ole üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduva üleujutusega ala piiriks 1 m kõrgune samakõrgusjoon.



olemasolevad elamu ja kaks abihoonet, neljas hoone puudub. Palume viia detailplaneeringu seletuskiri kooskõlla joonisega.

2. Enam kui pool kinnistust on väärtuslik põllumaa keskmise boniteediga 39. Juhime tähelepanu, et Maaeluministeerium on 26.09.2018 kirjas nr 4.1-5/4503-1. palunud „kaaluda kõiki asjaolusid ja arvestada kõiki võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa edasine hõlmamine ehitistega“. Palume tehtud kaalutlused esitada ka detailplaneeringu seletuskirjas.
3. Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala Kassari I klassi väärtuslikul maastikul. Palume detailplaneeringu koostamisel järgida väärtuslike maastike arengupõhimõtteid ja kasutustingimusi ning Kassari väärtusliku maastiku hooldussoovitusi.
4. Planeeringualale jääb Hiiu maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud ilus vaatekoht Käina lahele ja rannale. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb vältida domineerivate tehniliste rajatiste püstitamist vaatekohtade lähedusse, eelkõige vaatekoha ja mere vahele. Detailplaneeringu koostamisel tuleb samuti arvestada vaatega naaberkinnistul asuvast Orjaku linnuvaatlustornist.
5. Juhime tähelepanu, et planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt roheline võrgustiku tuumalal. Palume detailplaneeringu koostamisel arvestada roheline võrgustiku arengu põhimõtete ja kasutustingimustega.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet  
regionaalvaldkonna asekanstler

Koopia: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809  
Urve.Pill@fin.ee



## HIIUMAA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kärdla

19. märts 2020 nr 192

### **Orjaku küla Kibuspuu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine**

Hiiumaa Vallavolikogu 21.6.2018 otsusega nr 72 algatati Orjaku külas Kibuspuu detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu muutmise muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri ja jagada Kibuspuu maaüksus neljaks iseseisvaks krundiks määrates kolmele krundile ehitusõigus ja hoonestusala. Sama otsusega otsustati mitte algatada Kibuspuu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kibuspuu detailplaneering on kooskõlastatud Keskkonnaameti, Päästeameti, Maanteeameti, Maaeluministeeriumi, Veeteede Ameti, Põllumajandusameti ja tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada ühe elamu ja kuni kahe abihoone ning juurdepääsutee rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Võttes aluseks eeltoodu, planeerimisseaduse § 142 lõike 2, § 86 lõike 1 ja § 87 lõiked 1 ja 4

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Võtta vastu Hiiumaa vallas Orjaku küla Kibuspuu katastriüksuse detailplaneering (DAGOOpen OÜ töö nr 18-44).
2. Käina Osavalla Valitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek 8. aprillist kuni 11. maini 2020 Käina Osavalla Valitsuses aadressil Hiiu mnt 28 Käina alevik Hiiumaa vald ja Hiiumaa valla veebilehel.
3. Otsuse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest alates.

Aivar Viidik  
vallavolikogu esimees



# HIIUMAA VALD KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Kibuspuu detailplaneeringu kaasatavad  
ja koostöö tegijad

23.03.2020 nr 8-2/238-36

Orjaku külas Kibuspuu detailplaneeringu vastu võtmine  
ja avaliku väljapaneku toimumise teatamine

Hiiumaa Vallavolikogu 19. märtsi 2020 otsusega nr 192 võeti vastu Hiiumaa valla Orjaku küla Kibuspuu detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 18-44).  
Anname teada, et Kibuspuu detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 8. aprillist kuni 11. maini 2020 Käina Osavalla Valitsuses aadressil Hiiu mnt 28 Käina alevik Hiiumaa vald ja Hiiumaa valla veebilehel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Omar Jõpiselg  
osavallavanem

Lisa: Kibuspuu detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 18-44)

Merilin Kaevandes [merilin.kaevandes@hiiumaa.ee](mailto:merilin.kaevandes@hiiumaa.ee)



# HIIUMAA VALD

## KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Keskkonnaamet  
Narva mnt 7a  
15172 Tallinn  
[info@keskkonnaamet.ee](mailto:info@keskkonnaamet.ee)

23.03.2020 nr 8-2/238-53

### Taotlus ehituskeeluvööndi vähendamiseks Orjaku külas asuva Kibuspuu katastriüksusel

Käina Osavalla Valitsus esitab taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas asuval Kibuspuu katastriüksusel, katastritunnuse 36802:003:1050, vastavalt Hiiumaa Vallavolikogu 19.03.2020 otsusega nr 192 vastu võetud Kibuspuu detailplaneeringule (Dagopen OÜ Projektbüroo töö nr 18-44).

Vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõikele 3 võib ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Hiiumaa Vallavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 72 algatati Orjaku külas Kibuspuu (36802:003:1050, pindalaga 4,20 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistul detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärkideks on jagada katastriüksus üheks maatulundusmaa ja kolmeks elamumaa krundiks ja Käina valla osa Kassari saare, üldplaneeringu muutmine üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneering on nähtaval valla kodulehel:

<https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24571850/Kassari+yldplaneeringu+seletuskiri.+okt+ooper+2001.pdf/57a3ff66-40a2-47c5-9859-f88378587e2a>

[https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24571850/Kassari\\_Yldplaneering\\_kaardipilt.jpg/6a1e6527-2b84-41f0-9dac-7c4f2cf0200d?t=1565692362674](https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24571850/Kassari_Yldplaneering_kaardipilt.jpg/6a1e6527-2b84-41f0-9dac-7c4f2cf0200d?t=1565692362674)

Planeeringu koostamisel on lähtutud Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringust (kehtestatud Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32). Üldplaneeringu järgselt asub Kibuspuu katastriüksus detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alal, kus maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa.

Üldplaneeringu kohaselt on põhja pool Vaelma-Kassari-Luguse tee riigimaanteed Kibuspuu katastriüksusel ranna ulatus 200 m rannajoonest ja Kibuspuu kinnistu Jausa lahe poolses osas märgib ranna ulatust riigimaantee Vaemla-Kassari-Luguse tee.

Looduskaitseseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõike 3<sup>1</sup> alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kuna Käina valla

osa, Kassari saare, üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, siis tuleb Kibuspuu katastriüksuse ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). 1 m samakõrgusjoonest arvestatuna jäävad Kibuspuu planeeritavat Positsioon 1 ja Positsioon 2 hoonestatavat ala väljapoole ehituskeeluvööndit aga Positsioon 3 jääb tervikuna Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Arvestades eeltoodut taotletakse käesoleva detailplaneeringuga Kibuspuu katastriüksusele planeeritava Positsioon 3 osas Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ning tehakse ettepanek muuta osaliselt üldplaneeringujärgset ehituskeeluvööndi piiri vastavalt põhiplaani joonisele määrates planeeritava Positsioon 3 krundi sihtotstarbeks 100% elamumaa.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemisel on lähtutud taimestikust, kinnistu reljeefist, kõlvikute ja kinnisasja piirist ning olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada elamute ja abihoonete rajamist üldplaneeringujärgsele reserveeritud elamute ja suvemajade maa-alale lähtudes looduskaitseaduse § 40 lg 1 sätestatud nõuetest ning viia vastavalt põhiplaanile muudatused sisse üldplaneeringusse.

Detailplaneering on kooskõlastatud Põllumajandusametiga, Veeteede Ametiga, Päästeametiga, Keskkonnaametiga, Maanteeametiga, Maaeluministeeriumiga.

### **Looduskaitseadus § 34. Ranna kalda kaitse eesmärgiks rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.**

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on arvestatud, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Läänemerd ega selle kallast, kuna hoonestusala ja mere vahele jääb ca 250 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist;
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav maa-ala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis. Käina lahe-Kassari maastikukaitseala 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.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ehitamine, tehnovõrkude rajamine jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevaid teid ja radu, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

Kavandatava tegevuse tulemusena ei ole mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ja taastumisvõimet ning seega oluline keskkonnamõju puudub.

Maastikuilme säilitamine ning säästlik uuendamine ja piiratud ning suunatud tegevus annab planeeringualale uue väärtuse. Planeeringulahendusega ei kavandata püstitada ehitisi, millel oleks oluline ruumiline mõju või mille kasutamiseks kaasneks oluline keskkonnamõju.

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

**Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust.**

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb looduskaitseeaduse § 40 lõike 1 alusel lähtuda taimestikust. Planeeringu alal esineb Keskkonnaameti 19.02.2018 kirja nr 6-5/18/1859-2 järgi järgmised elupaigatüübid rannaniit ja kadastikud. Rannaniitude ja kadastike kaitse on ka Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks. Kaitse-eeskirja § 11 ja § 16 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis ning Kassari piiranguvööndis poollooduslike koosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine

Planeeringualal poollooduslike koosluste levikualal võib Keskkonnaregistri andmetel esineda II ja III kaitsekategooria taimeliike, madal kadakkaer ja koldrohi. Looduskaitseeaduse § 55 lõike 7 kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine ning § 55 lõike 8 kohaselt III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki on detailplaneeringus ette nähtud sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

**Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist.**

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb looduskaitseeaduse § 40 lg 1 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala on lauge tõusuga lõunasuunas. Maapinna kõrgus on vahemikus 0 – 5,61 m,

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

**Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.**

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb looduskaitseeaduse § 40 lg 1 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.

Planeeringualal on määratud valdavateks kõlvikuteks haritav maa, õuema ja muu maa. Kaks hoonestusala on planeeritud loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikule. Hoonestuse püstitamise järgselt tekib juurde õuema kõlvik ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas – katastriüksusel väheneb haritav maa ja muu maa pind.

Hoonestusala asukoht on valitud väärtuslikku maastikku ja põllumaad säästes. Kaalutud on asjaolusid, et minimeerida põllumajandusmaa hõlmamist ehitustegevusega.

Kuna planeeritav maa-ala on suur, siis ei ole kruntide kõlvikute piiride ja pindalade muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

**Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.**

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb looduskaitseeaduse § 40 lg 1 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub riigimaantee ääres ja alal asub olemasolev juurdepääsutee, ning tehnovõrgud.

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

**Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest.**

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb looduskaitseeaduse § 40 lg 1 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal, mille maa kasutuse juhtfunktsioonidena on elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa. Elamuehituseks sobivate maa-alade väljaselgitamisel on arvestatud ajaloolist asustuse paiknemise traditsiooni ja elamuehitusalade sobivust saare nüüdse looduskeskkonnaga. Lähim elamu asub ca 35 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb osaliselt hekk ja puud.

Infrastruktuuri ja teedevõrgu korrastamine ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele positiivse mõjuga ja leevendab ala kasutusintensiivsuse suurenemisest tingitud negatiivset mõju. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

Lähtudes eeltoodust on Käina Osavalla Valitsus seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamine Orjaku külas asuval Kibuspuu katastriüksusel ei ole olulise negatiivse mõjuga ega vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ning palub:

**anda nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt Hiiumaa Vallavolikogu 19.03.2020 otsusega nr 192 vastu võetud Kibuspuu katastriüksuse detailplaneeringule (Dagopen OÜ Projektbüroo töö nr 18-44).**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Omar Jõpiselg  
osavallavanem

Lisad:

1. Kibuspuu detailplaneering;
2. Hiiumaa Vallavolikogu 19.03.2020 otsus nr 192

Merilin Kaevandes [merilin.kaevandes@hiiumaa.ee](mailto:merilin.kaevandes@hiiumaa.ee)

Teema: FW: Kibuspuu detailplaneering  
Saatja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>  
Kuupäev: 25/03/2020, 15:01  
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere

Oled sellega kursis? Mis on hoidumisservituut?

Kõike head

Merilin

From: Margus Uudla [mailto:margus.uudla@gmail.com]  
Sent: Wednesday, March 25, 2020 2:53 PM  
To: Omar Jõpiselg <omar.jopiselg@kaina.hiiumaa.ee>; Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>  
Subject: Kibuspuu detailplaneering

Tere.

Lugesin detailplaneeringu läbi ja avastasin, et üks lause on puudu. Kuna Kursi kinnistu kasuks seatakse hoidumisservituut, siis on vaja punkti 1.14.1 tööde järjekorda, lisada juurde punkt 2:

**2. Kursi kinnistu kasuks hoidumisservituudi seadmine, mille täitmine on tingimuseks Positsioon 2 krundi hoonete ehitusloa või - teatise taotlemiseks.**

Ehk uus kavandatud tööde järjekord on:

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maauksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
- 2. Kursi kinnistu kasuks hoidumisservituudi seadmine, mille täitmine on tingimuseks Positsioon 2 krundi hoonete ehitusloa või - teatise taotlemiseks.**
3. Positsioon 2 krundi hoonestusala ja Kursi kinnistu vahele uue haljastuse rajamine, mille täitmine on tingimuseks Positsioon 2 krundi hoonete ehitusloa või -teatise taotlemiseks.
4. Enne kruntide müüki seada vajadusel krunti läbivatele tehnoorkudele servituudid ja tehnoorkude koridorid tehnoorkude valdajate kasuks.
5. Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnoorkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
6. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
7. 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 väljastamist;
8. Hoonete püstitamiseks ehituslubade,-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
9. Hoonestuse püstitamine;
10. Ehitiste kasutamist lubavate lubade,-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
11. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistöode ja ehitustööde käigus.

Saan aru, et võiks sellele tähelepanu juhtida avalikustamise ajal, aga võib-olla on parem see punkt enne avalikustamist ära panna.

Tervitades  
Margus Uudla

Kursi kinnistu omanik  
tel. +372 51 46 100



From: Merilin Kaevandes  
Sent: Wednesday, March 25, 2020 3:19 PM  
To: Margus Uudla <[margus.uudla@gmail.com](mailto:margus.uudla@gmail.com)>  
Subject: RE: Kibuspuu detailplaneering

Tere

Täna tähelepaneku eest. Saatsin planeerijale Teie kirja edasi ja planeerija vastas, et plaanil on märke olemas aga detailplaneeringu realiseerimiskavas on puudu. Võtame Teie poolt esitatud märkuse, kui planeeringu kohta esitatud arvamuse ja parandus viiakse planeeringusse sisse peale avaliku väljapanekut.

Kõike head

Merilin Kaevandes  
[merilin.kaevandes@hiiumaa.ee](mailto:merilin.kaevandes@hiiumaa.ee)



KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg  
osavallavanem  
Hiiumaa Vallavalitsus Käina osavald  
kaina@hiiumaa.ee

Teie 23.03.2020 nr 8-2./238-35  
Meie 16.04.2020 nr 7-13/20/4545-2

### **Ehituskeeluvööndi vähendamine Kibuspuu detailplaneeringu alusel**

Austatud Omar Jõpiselg

Hiiumaa valla Käina osavalla Valitsus esitas Keskkonnaametile taotluse<sup>1</sup> Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu<sup>2</sup> (edaspidi *detailplaneering* või *DP*) alusel ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku saamiseks.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega, selles toodud Hiiumaa valla Käina osavalla Valitsuse põhjendusega ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkuse kohta, kohapealse olukorraga planeeringualal ning taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, olemasolevast teede-ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest.

Vastavalt *LKS* § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuvalt kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes.

### **Otsus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta**

Lähtudes *LKS* § 40 sätestatust, järgnevates punktides esitatud asjaoludest ja selgitusest ning arvestades, et detailplaneeringuga kavandatud Kibuspuu katastriüksusele ehitamisega on tagatud kaldaalale juurdepääs ja vaba liikumine rannal, planeeringualal hoonestusala määramisel on arvestatud Läänemere ranna looduskooslustega, planeeringulahendus ei ole põhimõttelises vastuolus ranna eripäraga asustuse suunamisel ja ei too kaasa olulist inimtegevuse kahjulikku mõju suurenemist, on ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud.

<sup>1</sup> Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 23.03.2020 kirjana nr 7-13/20/4545

<sup>2</sup> Koostaja Dagopen OÜ Projektibüroo, töö nr 18-44; DP on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 72 „Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“. DP on vastu võetud Hiiumaa Vallavolikogu 19.03.2020 otsusega nr 192 „Orjaku küla Kibuspuu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“, DP on Keskkonnaameti poolt kooskõlastatud 18.10.2019 kirjaga nr 6-2/19/3332-4

**Keskkonnaamet annab nõusoleku Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas Kibuspuu katastriüksusel (katastritunnusega 36802:003:1050) Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4 „Põhiplaan“) näidatud ulatuses.**

Nõusolek kehtib vaid detailplaneeringu seletuskirjas ja selle joonisel 4 „Põhiplaan“ kavandatud tegevusele ning planeeringulahendusele. Planeeringulahenduse muutmisel maakasutuse sihtotstarbeid või ehituskeeluvööndis ehitustingimusi puudutavalt käesolev ehituskeeluvööndi vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid kalda-eesmärkidele ei ole hinnatud, mistõttu detailplaneeringu olulise muutmise või uue detailplaneeringu puhul on vaja taotleda uuesti ehituskeeluvööndi vähendamist LKS § 40 alusel.

## **1. Faktilised asjaolud**

Planeeringuala hõlmab eelkõige Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas asuval KIBUSPUU kinnistut (kinnistusraamatu registriosa nr 392633, katastritunnus 36802:003:1050, edaspidi *Kibuspuu katastriüksus*). Lisaks on planeeringus kajastatud Karjamaa ja Otsa katastriüksusi (katastritunnused vastavalt 36801:001:0678 ja 36802:003:1060) läbiv juurdepääsutee koridor, juurdepääsutee on planeeritud veel menetluses oleva Otsa maaüksuse detailplaneeringuga.

Kibuspuu katastriüksuse kogupindala on 4,20 ha ning maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa<sup>3</sup>. Detailplaneeringuga on hõlmatud kogu katastriüksus.

Kibuspuu katastriüksus piirneb Kursi (katastritunnusega 36801:001:0679, Karjamaa (katastritunnusega 36801:001:0678), Otsa (katastritunnusega 36802:003:1060), Mudasilla (katastritunnusega 36802:003:0271) katastriüksustega, läänest Vaemla-Kassari-Luguse teega ja idast Käina lahega<sup>4</sup>, mis moodustab osa Läänemerest<sup>5</sup>. Naaberkatastriüksused on elamumaa- või maatulundusmaa sihtotstarbega, Otsa ja Kursi katastriüksused on hoonestatud. Planeeringualast põhjasuunas paiknevad valdavalt üksikmajapidamistega hoonestatud maad, piirkonnas on koostamisel või kehtestatud mitmeid elamuarenduse suunitlusega detailplaneeringuid.

Valdav osa planeeringualast jääb ranna piiranguvööndisse ja ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt LKS § 38 lg 1 punktist 1 on meresaarte rannal ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Planeeringuala piirkonnas on Käina lahe mererand madal ning korduvalt üleujutatav. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiuusest. LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga, kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kassari saare üldplaneeringus<sup>6</sup> pole korduva üleujutusega ala piiri määratud. 1 m kõrgusjoon kaldajoone kõrgusväärtusest kulgeb planeeringualal valdavalt u 80 m kaugusel põhikaardile kantud rannajoonest. Arvestades eelöeldut ulatub Käina lahest tulenev ehituskeeluvöönd planeeringualale u 280 m ulatuses. Planeeringualale ulatuks ka Jausa lahest lähtuv ehituskeeluvöönd, kuid sealset ehituskeeluvööndi ulatust on Kassari saare üldplaneeringu alusel keskkonnaministri nõusolekul (06. 11. 2002 kiri nr 16-6/7300) vähendatud kuni Vaemla-Kassari-Luguse teeni. LKS § 38 lg-st 3 tulenevalt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Planeeringualale ulatub Veeseaduse § 118 lg 2 p 1 ja LKS § 35 lg 4 kohaselt u 100 m ulatuses ranna veekaitsevöönd.

<sup>3</sup> Kõlvikuline jaotus: haritav maa 2.61 ha, looduslik rohumaa 0.53 ha, õuema 0.17 ha, muu maa 0.89 ha

<sup>4</sup> Keskkonnaregistri kood VEE3304000

<sup>5</sup> Keskkonnaregistri kood VEE3000000

<sup>6</sup> Kehtestatud Käina Vallavolikogu 27. märts 2003 otsusega nr 32

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kibuspuu katastriüksus üheks maatulundusmaa ja kolmeks elamumaa krundiks ja Käina valla osa Kassari saare, üldplaneeringu muutmise üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamise osas, detailplaneering on üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega kooskõlas.

Moodustatavale krundile „Positsioon 1“ jääb olemasolev Kibuspuu katastriüksuse taluhoonestus. Ehituskeeluvööndist välja jäävale krundile „Positsioon 2“ planeeritakse üksikelamu koos kõrvalhoonetega. Valdavas ulatuses ehituskeeluvööndis paikneva krundi „Positsioon 3“ alale planeeritakse samuti uus üksikelamu kõrvalhoonetega. Maksimaalne lubatud hoonete arv on kolm ja lubatud suurim ehitusalune pind on 240 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeks määratakse 100% elamumaa. Ehituskeeluvööndi vähendamine hõlmab Kibuspuu katastriüksusele planeeritavat krundi „Positsioon 3“ hoonestusala ning mahasõitu Karjamaa katastriüksuselt läbivalt Otsa katastriüksuse juurdepääsuteelt<sup>7</sup>. Taotletav ehituskeeluvööndi vähendamine on välja toodud Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4 „Põhiplaan“). Elamuga seotud tehnoõrgud ja rajatised (reovee kogumismahuti, elektri- ja sidevõrgud, tuletõrjerveearustus) ehitatakse ehituskeeluvööndisse LKS § 38 lg 5 p 8 alusel. Planeeringuga moodustatav krunt „Positsioon 4“ hõlmab Käina lahe äärset osa, kuhu ehitustegevust ei kavandata (välja arvatud võimalus avalikult kasutatava loodus- ja matkaraja loomiseks).

Kibuspuu katastriüksuse detailplaneeringule jäeti Hiiumaa Vallavolikogu 19.03.2020 otsusega nr 192 keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset keskkonnamõju ja ebasoodsat mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele.

Käesolevas ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku andmise kaalutluses hinnatakse järgnevalt vastavalt taotlusele ehituskeeluvööndi vähendamist Kibuspuu detailplaneeringu planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4 „Põhiplaan“) märgitud ala ulatuses.

## **2. Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine**

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Planeeritav katastriüksus on valdavalt kaetud rohumaaga ning keskosas ja lahepoolses ääres kasvab tihe kadastik. Alal on domineerivaks puuliigiks üksikud männid. Rohumaa on valdavas osas kasutuses põllumajandusliku heinamaana. Käina lahe äärne rannaniit on roostunud.

Planeeringuala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis, mille kaitse-eesmärk on poollooduslike koosluste maastikuilme säilitamine<sup>8</sup>. Planeeringualal esinevad Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks nimetatud rannaniit ja kadastikud. Planeeringuala poollooduslike koosluste levikualal võib Keskkonnaregistri andmetel esineda II ja III kaitsekategooria taimeliike, madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*), kaljukress (*Hornungia petraea*) ja veripunane kolderohi (*Anthyllis coccinea*).

Poollooduslike koosluste alal ja II ning III kaitsekategooria taimeliikide elupaikadel on detailplaneeringuga ette nähtud loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine. Seega, ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma kõrgemat looduskaitselist väärtust omavale taimestikule negatiivset mõju.

---

<sup>7</sup> Karjamaa katastriüksuselt lähtuva Otsa katastriüksuse juurdepääsutee rajamiseks ehituskeeluvööndi vähendamine on lahendatud veel menetluses oleva Otsa maaüksuse detailplaneeringu ja viimasega seotud ehituskeeluvööndi vähendamisega.

<sup>8</sup> Vabariigi valitsuse 17.05.2007 määrus nr 148 „Käina lahe–Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri“ § 13

Planeeringualal on määratud valdavateks kõlvikuteks haritav maa, õuema ja muu maa. „Positsioon 3“ hoonestusala (pindalaga u 1340 m<sup>2</sup>) on planeeritud haritava maa kõlvikule. Tegu on PRIA-s põllumassiivina registreeritud ning püsirohumaana majandatava alaga ning sellele ehitamine ei kahjusta ranna looduskooslusi. Hoonestuse püstitamise järgselt eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas, katastriüksusel väheneb muu maa ja haritava maa pind ning tekib juurde õuema kõlviku osa.

Ka planeeritavale hoonestusalale juurdepääsutee rajamine ei kahjusta ranniku looduskooslusi. Ligikaudu 200 m pikkune ning Karjamaa katastriüksusel olemasolevast juurdepääsuteest lähtuv ning planeeringualale (ja edasi Otsa katastriüksusele) viiv tee on planeeritud piki kadastiku piiri üle haritava maa kõlvikuna määratletud majandava püsirohuma.

Kokkuvõttes võib järeldada, et Käina lahe rannajoonest u 250 m kaugusele haritava maa kõlvikule planeeritud hoonestusala ja õuema moodustamine ei kahjusta ranna looduskoosluseid. Planeeringualal on looduskoosluste säilitamine rannal tagatud, kuna ehitustegevust ei kavandata looduslikus või looduslähedases seisundis oleval muu maa ja loodusliku rohumaa kõlvikul, sh poollooduslike kooslustena määratletud aladel. Haritava maa kõlviku piiride ja pindalade muutmine ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega.

### **3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva mõju piiramine.

Kibuspuu kinnistul paikneb praegune hoonestusala planeeritava krundi „Positsioon 1“ alal, kuhu on detailplaneeringu elluviimisel lubatud kuni neli hoonet. Detailplaneeringu elluviimisel rajatakse krundile „Positsioon 2“ kaks hoonet ja krundile „Positsioon 3“ kuni kolm hoonet. Krunt „Positsioon 4“ jääb detailplaneeringu elluviimise järgselt hoonestamata looduslikuks rohumaaks.

Taotletav ehituskeeluvööndi vähendamise ala asub riigimaantee ääres ja alal asub olemasolev juurdepääsutee ning tehnovõrgud. Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsutee rajamisega.

Planeeritavate uute hoonete varustamine veega lahendatakse igale krundile rajatava või olemasoleva puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoitakse 10 m ulatuses hooldeala. Kinnistu veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast. Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaardi“ andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritud „Positsioon 1, 2 ja 3“ kruntide hoonestuse kanalisatsioonivarustus on lahendatud heitvete juhtimisega kogumismahutitesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Inimtegevusest lähtuv mõju avaldub ka ehitusaegse ehitustegevuse ajal (hoonete ehitamine, juurdepääsute), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevaid teid, siis ei ole ehitusaegne inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju eeldatavasti märkimisväärne ega püsiv.

Kokkuvõtvalt detailplaneeringu elluviimine ranna ehituskeeluvööndi vähendamise tulemusel suurendab inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, kuna alale tekib täiendav inimkoormus, kuid koormuse suurenemine ei ole niivõrd oluline, et tekiks vastuolu ranna kaitse eesmärkidega. Asustuse täienemine võib siiski perspektiivis viia vajaduseni rajada piirkonda tsentraalsed reoveekäitluslahendused.

### **4. Ranna eripära arvestava asustuse suunamine**

Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. LKS § 40 lõike 1 kohaselt

tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist ja väljakujunenud asutusest.

Detailplaneeringuga on Kibuspuu katastriüksusele kavandatud kolme hoonestusala rajamine, kus ehituskeeluvööndisse jääb üks hoonestusala „Positsioon 3“ ca 250 m kaugusel veepiirist. Planeeritavad hoonestusalad jäävad alale, mis on üldplaneeringu järgselt detailplaneeringu kohustusega hajaasustusala, mille maa kasutuse juhtfunktsioonideks on elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa.

Planeeringuala on valdavalt madal, tõustes laugelt lõunasuunas. Planeeringuala maapinna kõrgus jääb vahemiku 0 m (rannajoon) – 5,61 m merepinnast. Hoonestusalad on kavandatud kinnistu kõrgemasse ossa ning jäävad merest oluliselt kaugemale, planeeritavat hoonestusala ei ohusta üleujutused. Planeeringulahenduse kujundamisel on kaalutud asjaolusid, et minimeerida väärtuslikku põllumajandusmaa hõlmamist ehitustegevusega.

Kogu piirkonna ajalooline hoonestus jääb eelkõige Vaemla-Kassari-Luguse tee (12123) äärde. Planeeringuala „Positsioon 1“ on ajalooliselt hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul elamu ja saun-kuur (esmane kasutusele võtmise aeg 1959). Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakenduses toodud 1946. aasta kaardil on kujutatud ajalooline hoonestus lisaks planeeritava krundi „Positsioon 1“ hoonestusalast ca 110 m põhja pool, Linnutee kinnistul (katastritunnus 36801:001:0679). Ajalooline hoonestus on ka Kibuspuu kinnistust vahetult lõunasse jääval Otsa katastriüksusel (katastritunnus 36802:003:1060) ja kirdesse jääval Karjamaa katastriüksusel (36801:001:0678). Kõik need katastriüksused on ka praegu hoonestatud. Kibuspuu katastriüksuse lähistel, teisel poole Vaemla-Kassari-Luguse teed, asub ajalooline Orjaku sadam.

Vaemla-Kassari-Luguse teest eemal on ajaloolist hoonestust olnud vähe. Ajaloolistest talukohtadest vaid Välja ja Linnutee jäid toonasest maanteest pisut kaugemale. Viimasel paarikümnel aastal on planeeringuala piirkonnas kehtestatud mitmeid üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooni järgivaid elamuarenduse eesmärki kandvaid detailplaneeringuid (nt Väljaku, Lesta, Sõstra DP kehtestatud 2008, Pargi DP kehtestatud 2010 ja muudetud 2012, Karjamaa DP kehtestatud 2009, Välja DP kehtestatud 2007), millega on moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseid ajaloolisest maantee-äärsest hoonestusest oluliselt enam Kassari lahe poole<sup>9</sup>. Neid detailplaneeringuid ei ole veel sisuliselt ellu rakendatud. Maanteest eemale on hoonestus püstitatud Kivikangru katastriüksusele (katastritunnus 36802:003:0233), mis jääb küll planeeringualast enam kui 500 m kaugusele, kuid ka sealne hoonestus on paigutatud maastikku analoogselt Kibuspuu detailplaneeringuga. Kibuspuu katastriüksusega sarnast planeeringulahendust kavandatakse ka naabruses olevale Otsa katastriüksusele.

Hiiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt paikneb Kibuspuu katastriüksus Kassari väärtuslikul maastikul. Hiiumaa Vallavolikogu 21.06.2018 otsuse nr 72 „Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ lisas toodud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kohaselt on Kibuspuu detailplaneeringu lahendus põhimõtteliselt kooskõlas Kassari väärtusliku maastiku kaitsepõhimõtetega. Arvestatud on ka Kristiina Hellströmi poolt koostatud Kassari maastikuhoolduskava põhimõtetega, milles on soovitatud vältida ehitamist täiesti lagedatele aladele ja siduda hoonestus olemasolevate teede, pöösaribade ja muu haljastusega, avatud vaadete seisukohast tagada vaade Orjaku linnuvaatlustornist Jausa lahele ja Kassarile. Eelnevast võib järeldada, et ehkki detailplaneeringuga kavandatakse rajada hoonestust asukohta, mis ei ole ajalooliselt hoonestatud, on detailplaneeringu lahendus kooskõlas alal kehtiva üldplaneeringu ja erinevate detailplaneeringute alusel kujundatava asustusstruktuuriga.

<sup>9</sup> Nimetatud planeeringud ei pruugi olla kõik täies mahus realiseeritavad, kuna võib esineda vastuolu LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> ja 4

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotleva ala „Positsioon 3“ krundile juurdepääsuks kasutatakse Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 riigimaanteelt lähtuvat avaliku kasutusega erateed Linnutorni tee nr 3680048, sealt edasi üle karjamaa ning üle Kibuspuu katastriüksuse piki põlluäärse kadastiku serva planeeritud juurdepääsuteed. Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsutee rajamisega näiteks teekatte alla või kõrvale. Katastriüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tulevad planeeritud juurdepääsutee juurde.

Planeeringuala ei jää kogu ulatuses ehituskeeluvööndisse, mistõttu on täiendava hoonestuse rajamine on võimalik ka väljapoole ehituskeeluvööndit. Hoonestusala rajamine kadastiku serva killustab väärtuslikku põllumajandusmaad eeldatavalt vähemas ulatuses, kui rajada täiendav hoonestus väljapoole ehituskeeluvööndit.

Kokkuvõttes võib järeldada, et planeeringulahendus arvestab piirkonna ajaloolise asustusstruktuuriga ja piirkonna reljeefiga.

## **5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ning kallasrajale juurdepääsu tagamine.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on kallasraja laius Läänemerel 10 meetrit.

Kibuspuu katastriüksuse detailplaneeringuga ei nähta ette tegevusi või ehitisi, mis võiksid takistada kallasrajal vaba liikumist või kallasrajale juurdepääsu. Kallasrada jääb tervikuna krundile „Positsioon 4“, kuhu ei ole planeeritud hoonestust. Detailplaneeringu lahendus avalikult kasutaval kallasrajal inimestele ja loomadele liikumiseks takistusi ei sea, planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu kallasrajale (säilitatakse krundil „Positsioon 4“ avaliku kasutusega juurdepääs munitsipaalomandis olevale nn Mudasillale). Detailplaneering näeb krundile „Positsioon 4“ ette avalikult kasutatava loodus- või matkaraja rajamise võimaluse, millega tagatakse rannikul vaba liikumise võimalikkus.

Kokkuvõttes võib järeldada, et planeeringulahendus ei piira rannal vaba liikumist ja kallasrajale pääsu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Riho Kuppert  
peadirektor

Maiken Lukas 524 8907  
maiken.lukas@keskkonnaamet.ee



Käina Osavalla Valitsus  
anne.sarapuu@hiiumaa.ee

Teie 15.05.2020 nr 8-2/238-40  
Meie 29.05.2020 nr 14-11/3611-2

## **Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu heakskiitmine**

Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus esitas 15.05.2020 Rahandusministeeriumile Orjaku külas Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu (detailplaneering) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel. Taotlusele on lisatud detailplaneering ja selle menetluse materjalid.

Lähtudes PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 3 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu heakskiidu andmise otsustamisel on valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku ülesandeks kontrollida detailplaneeringu vastavust õigusaktidele ja anda nõusolek üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 72. Nimetatud otsusega jättis Hiiumaa Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH), kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 28.05.2018 kirjas nr 6-5/18/6874-2.

Detailplaneeringu koostamist korraldab Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostanud Dagopen Arhitektuuribüroo planeerija on piisava töökogemusega ja vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Planeeringuala, suurusega 4,3 ha, on Kibuspuu kinnistu (36802:003:1050, 4,2 ha) ja lähiala. Planeeringuala on tervikuna maatulundusmaa sihtotstarbega, valdavalt rohumaa, hoonestatud (saun-kuur ja maakelder) ning kõlvikuliselt koosseisult haritav maa, muu maa ja õuemaa.

Juurdepääs planeeringuala kruntidele Positsioon 1 ja Positsioon 2 toimub Vaemla-Kassari-Luguse (12123) riigimaanteelt kasutades olemasolevat mahasõitu. Juurdepääs planeeringuala krundile Positsioon 3 toimub mööda avaliku kasutusega Linnutorni (3680048) erateed, seejärel mööda rajatavat teed üle Karjamaa kinnistu. Juurdepääsuks seatakse raalservituut.

Detailplaneeringuga jagatakse Kibuspuu kinnistu üheks maatulundusmaa (1,2 ha) ja kolmeks elamumaa krundiks suurusega 1 ha. Krundile Positsioon 1 määratakse ehitusõigus olemasolevale elamule kõrgusega 7,5 m ja kahele abihoonele kõrgusega kuni 6 m. Krundile Positsioon 2 määratakse ehitusõigus elamule kõrgusega kuni 7,5 m ja ühele abihoonele kõrgusega kuni 6 m. Krundile Positsioon 3 määratakse ehitusõigus elamule kõrgusega kuni 6 m ja kahele abihoonele kõrgusega kuni 6 m. Samuti määratakse arhitektuurinõuded, vajalike tehnovõrkude asukohad, liikluskorraldus ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatus. Neljandale krundile ehitusõigust ei määrata ja säilib maatulundusmaa sihtotstarve.



Planeeringuala jääb kogu ulatuses Käina lahe - Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja loodusala koosseisus. Planeeringualal on Keskkonnaregistri andmetel II ja III kategooria kaitsealuste liikide esinemise tõenäosus. Planeeringualal esinevad direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130).

Hiiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ (*maakonnaplaneering*) kohaselt paikneb planeeringuala Kassari I klassi väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringu kasutustingimuste järgselt sobib ala turismi ja puhkemajanduse arendamiseks ning suvilaehituseks. Detailplaneeringus on järgitud väärtusliku maastiku arengupõhimõtteid, kasutustingimusi ja hooldussoovitusi. Planeeringualale jääb maakonnaplaneeringus määratud ilus vaatekoht Käina lahele ja rannale. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud soovituselga vältida domineerivate tehniliste rajatiste püstitamist vaatekohtade lähedusse, eelkõige vaatekoha ja mere vahele. Lisaks on arvestatud ka vaatega naaberkinnistul asuvast Orjaku linnuvaatlustornist. Planeeringuala asub rohelise võrgustiku tuumalal, detailplaneeringus on arvestatud rohelise võrgustiku arengu põhimõtete ja kasutustingimustega.

Ligikaudu pool kinnistust on järjepidevalt heinamaana kasutusel olnud väärtuslik põllumaa keskmise boniteediga 39<sup>1</sup>. Hoonestusalade asukohad on valitud väärtuslikku põllumaad säästes.

Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu (üldplaneering) kohaselt on planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa. Krunt Positsioon 3 jääb tervikuna Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut, vähendades ranna ehituskeeluvööndi ulatust.<sup>2</sup>

Detailplaneeringu algatamisest on teavitatud planeerimisseaduse kohaselt maakonnalehes Hiiu Leht, vallalehes, kohaliku omavalitsuse veebilehel, ametlikes teadaannetes, samuti on teavitatud riigiameteid, tehnovõrkude omanikke ning planeeringualal asuvate ja naaberkinnisasjade omanikke. KSH eelhinnangule on küsitud seisukohti asjaomastelt asutustelt. Oma seisukoha andsid Maanteeamet, Keskkonnaamet, Maa-amet, AS Kärddla Veevõrk, Maaeluministerium, Elektrilevi OÜ ja Rahandusministerium.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek toimus 18.03-17.04.2019, avalikud arutelud 22.04.2019 ja 03.06.2019. Oma arvamuse esitas naaberkinnistu omanik, arvamusega arvestati.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Maaeluministerium 16.10.2019 kiri nr 4.1-5/2586-1, Maanteeamet 17.10.2019 kiri nr 15-2/18/7271-7, Keskkonnaamet 18.10.2019 kiri nr 6-2/19/3332-4, Päästeameti Lääne päästekeskus 01.11.2019 kiri nr 7.2-3.4/6517-2, Veeteede Amet 31.12.2019 kiri nr 6-3-1/2719, Põllumajandusamet 23.01.2020 kiri nr 14.5-1/93-1. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud ja andnud oma arvamused Elektrilevi OÜ 08.10.2019 (nr 8354183058), Rahandusministerium 25.10.2019 kiri nr 14-11/6190-2, kinnistu omanik, samuti on kaasatud naabruses asuvate kinnisasjade valdajad. Seega

---

<sup>1</sup> Väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal on 28 hindepunkti.

<sup>2</sup> 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist, mis meresaartel on 200 m. LKS § 35 lõige 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei ole üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduva üleujutusega ala piiriks 1 m kõrgune samakõrgusjoon.

detailplaneering on kooskõlastatud kõigi asjaomaste riigiasutustega ning kaasatud on PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikud ja asutused.

Detailplaneering võeti vastu Hiiumaa Vallavolikogu 19.03.2020 otsusega nr 192. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 08.04–11.05.2020. Avalikust väljapanekust teavitati planeerimisseaduse kohaselt maakonnalehes Hiiu Leht, vallalehes ja kohaliku omavalitsuse veebilehel, samuti on teavitatud puudutatud isikuid. Avaliku väljapaneku jooksul ei tehtud ettepanekuid ega esitatud arvamusi, seetõttu ei olnud avaliku arutelu läbiviimine planeerimisseadusest tulenevalt vajalik.

Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu koostamine kohalikus omavalitsuses läbi viidud vastavuses planeerimisseaduses sätestatud avaliku menetluse nõuetega. Planeeringulahendus on koostatud vastavuses PlanS §-s 126 sätestatud detailplaneeringu ülesannetega.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut vähendades ranna ehituskeeluvööndi ulatust. Detailplaneeringu muutmist on põhjendatud peatükis 1.3 „Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine“. Nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks on andnud Keskkonnaamet 16.04.2020 kirjas nr 7-13/20/4545-2. Rahandusministeerium nõustub kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekuga. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 8 palun kohalikul omavalitsusel kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

**Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõike 2 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, annan heakskiidu Orjaku külas Kibuspuu kinnistu detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.**

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet  
regionaalvaldkonna asekancler

Koopia: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809  
Urve.Pill@fn.ee

#### 4. KOOSKÕLASTUSED

## 4.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Elektrilivi OÜ Enn Truuts	Nr. 8354183058, 08.10.2019. a.	Kooskõlastus nr. 8354183058.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.
2.	Maaeluministeerium Illar Lemetti Kantsler	Nr. 4.1-5/2586-1, 16.10.2019. a.	Kooskõlas planeerimisseaduse §-s 133 sätestatuga kooskõlastab Maaeluministeerium Kibuspuu detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
3.	Maanteeamet Marek Lind juhtivspetsialist taristu teenuste osakond	Nr. 15-2/18/7271-7, 17.10.2019. a.	Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse kooskõlastab Maanteeamet DAGOpen arhitektuuribüroo koostatud töö nr 18-44 „Kibuspuu maauksuse detailplaneering“ seisuga 10.2019 (lisatud põhiplaan).	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Palume planeeringu elluviimisel esitada kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi ehitusseadustiku § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
4.	Keskkonnaamet Sulev Vare juhataja Lääne regioon	Nr. 6-2/19/3332-4, 18.10.2019. a.	Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse §-st 133 kooskõlastab Keskkonnaamet Kibuspuu maauksuse detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 18-44; väljatrükk 16.09.2019).	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	1. Planeeringu seletuskirja punktis 1.6.1 on toodud krundile Positsioon 1 lubatud hoonetearvuks 4. Joonisel „Põhiplaan“ on sama krundi hoonete arvuks märgitud 3. Palume detailplaneeringut parandada selliselt, et seletuskiri ja joonised sisaldaksid ühesugust informatsiooni. 2. Seletuskirja punktis 1.3 on välja toodud ranna ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused. Lk 7 viimases lõigus on kirjutatud: „Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub riigimaantee ääres ja alal asub olemasolev juurdepääsutee, mida saab kasutada neid laiendades ja rekonstrueerides, ning tehnovõrgud.“ Juhime tähelepanu, et planeeringu-ala asub küll riigimaantee ääres, kuid ala, millele ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse, ei asu maantee ääres ning sellele alale puudub ka juurdepääsutee, mida oleks võimalik laiendada või rekonstrueerida. 3. Seletuskirja punktis 1.3, lk 8 teises lõigus on öeldud: „Lähim elamu asub ca 35 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb osaliselt hekk ja puud.“ Ehituskeeluvööndisse kavandatavast hoonestusalast jääb lähim elamu ca 165 m kaugusele.

## 4.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
4.	Keskkonnaamet Sulev Vare juhataja Lääne regioon				Palume ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendustes kirjeldada ja põhjendada selle konkreetse ehitusala tingimusi, millele ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse. Põhjendustest peab välja tulema, miks Kibuspuu maaüksusel on ehitusalaks valitud just see konkreetne koht ehituskeeluvööndis, mitte mõni teine väljapoole ehituskeeluvööndit jääv ala.
5.	Päästeameti Lääne päästkeskus Galina Kiivit juhtivinspektor Ohutusjärelevalve büroo	Nr. 7.2-3.4/6517-2, 01.11.2019.a.	Läbivaadatud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästkeskus DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo poolt koostatud Orjaku külas, Kibuspuu detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2018 EHTITISTE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“ Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ on kehtetu.
6.	Veeteede Amet Kaidi Katus hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja - peadirektori asetäitja	Nr. 6-3-1/2719, 31.12.2019.a.	Esitasite kooskõlastamiseks Hiiu maakonna Hiumaa valla Orjaku küla Kibuspuu detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 18-44). Vaatasime planeeringu läbi ja Veeteede Amet kooskõlastab selle.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Kuna planeeritavat maaüksust läbib Orjaku siht, palume tulenevast majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas" märkide taustast eristatavuse tagamiseks ka planeeringuga ette nähtud hoonete projektid kooskõlastada Veeteede Ametiga.
7.	Põllumajandusamet Hilja Vanem Peaspetsialist-koordinaator Lääne regioon Kuresaare esindus	Nr. 14.5-1/93-1, 23.01.2020.a.	Võttes aluseks planeerimisseaduse §-s 133 sätestatuga kooskõlastab Põllumajandusameti Lääne regiooni Kuresaare esindus Hiiu maakonna Hiumaa valla Orjaku küla Kibuspuu detailplaneeringu (DAGO OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 18-44).	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
8.	Kibuspuu maaüksuse omanik Bo Gustav Lauri Johnson	01.02.2020.a.	I hereby accept the detailed planning for Kibuspuu 36802:003:1050. (Kaesolevaga nõustun Kibuspuu detailplaneeringuga)	Põhiplaani, koopia puhul kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-



MAAELUMINISTEERIUM

Omar Jõpiselg  
Hiiumaa Käina osavalla valitsus

Teie: 08.10.2019 nr 8-2/238-21

Meie: 16.10.2019 nr 4.1-5/2586-1

### **Hiiumaa valla Kibuspuu detailplaneeringu kooskõlastamine**

Austatud härra Jõpiselg

Maaeluministerium andis Hiiumaa valla Orjaku küla Kibuspuu detailplaneeringu kohta arvamuse 19. märtsi 2019. a kirjaga nr 4.1-5/679-1, avaldades lootust, et väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise otsustuste tegemisel on kaalutud kõiki asjaolusid ja võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa hõlmamist ehitustegevusega. Märgime, et antud detailplaneeringuga hõlmatakse umbes kolm hektarit väärtuslikku põllumajandusmaad, mis läheb põllumajanduslikust kasutusest alatiseks välja.

Kooskõlas planeerimisseaduse §-s 133 sätestatuga kooskõlastab Maaeluministerium Kibuspuu detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Illar Lemetti  
Kantsler

Helve Hunt  
625 6511 [helve.hunt@agri.ee](mailto:helve.hunt@agri.ee)



MAANTEEAMET

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

Teie 08.10.2019 nr 8-2/238-21

Meie 17.10.2019 nr 15-2/18/7271-7

### **Orjaku küla Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamine**

Esitasite Maanteeametile kooskõlastamiseks Hiiumaa valla Orjaku küla Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 4,2 ha) detailplaneeringu. Planeeringuala asub osaliselt riigitee nr 12123 Vaemla – Kassari – Luguse km 9,92-10,01 kaitsevööndis. Planeeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine, määrates uutele kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Maanteeamet esitas planeeringu koostamiseks seisukohad 05.03.2018.a kirjaga nr 15-2/18/7221-2. Planeeringulahenduses on arvestatud Maanteeameti esitatud ettepanekutega.

Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse kooskõlastab Maanteeamet DAGOpen arhitektuuribüroo koostatud töö nr 18-44 „Kibuspuu maaüksuse detailplaneering“ seisuga 10.2019 (lisatud põhiplaan).

Palume planeeringu elluviimisel esitada kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi ehitusseadustiku § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind  
juhtivspetsialist  
taristu teenuste osakond

Lisad: Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu põhiplaan

Anna Palusalu  
58507716 Anna.Palusalu@mnt.ee

Teelise 4 / 10916 Tallinn / 6119 300 / Registrikood 70001490 / [www.mnt.ee](http://www.mnt.ee) /  
[info@mnt.ee](mailto:info@mnt.ee), 620 1200 (kliendiinfo) / [maantee@mnt.ee](mailto:maantee@mnt.ee); 611 9300 (teedealased küsimused)



KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg  
Hiiumaa Vallavalitsus  
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 08.10.2019 nr 8-2/238-21

Meie 18.10.2019 nr 6-2/19/3332-4

### **Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine**

Austatud Omar Jõpiselg

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 18-44, edaspidi ka *planeering*).

Planeeringuala asub Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas ning hõlmab Kibuspuu maaüksust (katastritunnus 36802:003:1050; kinnistusraamatu registriosa nr 392633; pindala 4,2 ha; sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Planeeringu eesmärk on maaüksuse jagamine neljaks iseseisvaks katastriüksuseks, millest kolmele määratakse elamumaa sihtotstarve ja ühele maatulundusmaa sihtotstarve, uutele elamumaakruntidele ehitusõiguste ja hoonestusalade määramine koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Kogu planeeringuala jääb Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale<sup>1</sup>, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalana.

Piiranguvööndi kaitse-eesmärk on poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine<sup>2</sup>. Kassari piiranguvööndis on lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks<sup>3</sup>.

Käina sihtkaitsevööndis on keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning tee rajamine kinnistu tarbeks<sup>4</sup>.

Kaitsealal ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti<sup>5</sup>) nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrus nr 148 „Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri“ (edaspidi *kaitse-eeskiri*)

<sup>2</sup> Kaitse-eeskirja § 13

<sup>3</sup> Kaitse-eeskirja § 14 lg 1 p 5

<sup>4</sup> Kaitse-eeskirja § 10 lg p-d 1 ja 2

<sup>5</sup> Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 21 lg 1

<sup>6</sup> LKS § 14 lg 1 p 5



Detailplaneeringu alal on osaliselt inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpidest rannaniidud (Natura kood 1630\*) ja kadastikud (kood 5130). Rannaniitude ja kadastike kaitse on ka Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks.

Käina sihtkaitsevööndis ning Kassari piiranguvööndis on poollooduslike koosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine<sup>7</sup>.

Planeeringualal poollooduslike koosluste levikualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus II kaitsekategooria taimeliigi madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*) ja III kaitsekategooria taimeliikide, veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. kohaselt II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine on keelatud<sup>8</sup>. kohaselt III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas<sup>9</sup>.

Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu lahendus arvestab Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärkidega. Planeeringuga ei ole kavandatud ehitustegevust Käina sihtkaitsevööndisse ega kaitstavatele poollooduslikele kooslustele. Planeeringuga on piiranguvööndis ette nähtud olemasoleva kõrghaljastuse (sh kadastiku) säilitamine.

Planeeringuala jääb osaliselt (ca 2,4 ha ulatuses) Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-te 3<sup>1</sup> ja 4 ning § 38 lg 1 p 1 alusel. Kibuspuu kinnistu Jausa lahe poolses osas on Kassari saare üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul<sup>10</sup> vähendatud ehituskeeluvööndit kuni Vaemla-Kassari-Luguse teeni.

Ehituskeeluvööndis on üldjuhul uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud<sup>11</sup>. LKS § 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.

Planeeringus on välja toodud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjast ning ranna ehituskeeluvööndist tulenevad piirangud.

Kuna detailplaneeringuga kavandatakse Kibuspuu maaüksusele kolme hoonestusala, millest üks jääb ranna ehituskeeluvööndisse, on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik lisaks hoonestusala rajamisele ka juurdepääsutee rajamiseks, kuna tegemist ei ole avalikuks kasutamiseks kavandatud teega.

Ehituskeeluvööndit on võimalik erandkorras suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest<sup>12</sup>. Siinkohal peab Keskkonnaamet vajalikuks märkida, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul.

---

<sup>7</sup> Kaitse-eeskirja §-d 11 ja 16

<sup>8</sup> LKS § 55 lg 7

<sup>9</sup> LKS § 55 lg 8

<sup>10</sup> Keskkonnaministri 06.11.2002 kiri nr 16-6/7300

<sup>11</sup> LKS § 38 lg 3

<sup>12</sup> LKS § 40

**Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse §-st 133 kooskõlastab Keskkonnaamet Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 18-44; väljatrükk 16.09.2019).**

Juhime tähelepanu asjaolule, et käesolevaga antud kooskõlastus ei puuduta Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks tuleb Keskkonnaametile esitada taotlus ja dokumentatsioon vastavalt LKS § 40 lg-le 4. Ehituskeeluvööndi vähendamine peab olema kooskõlas LKS § 40 lg-ga 1, mida käesoleva kooskõlastuse andmisel pole analüüsitud.

Lisaks esitame Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringule järgmised märkused:

1. Planeeringu seletuskirja punktis 1.6.1 on toodud krundile Positsioon 1 lubatud hoonete arvuks 4. Joonisel „Põhiplaan“ on sama krundi hoonete arvuks märgitud 3. Palume detailplaneeringut parandada selliselt, et seletuskiri ja joonised sisaldaksid ühesugust informatsiooni.
2. Seletuskirja punktis 1.3 on välja toodud ranna ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused. Lk 7 viimases lõigus on kirjutatud: „Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub riigimaantee ääres ja alal asub olemasolev juurdepääsutee, mida saab kasutada neid laiendades ja rekonstrueerides, ning tehnovõrgud.“ Juhime tähelepanu, et planeeringuala asub küll riigimaantee ääres, kuid ala, millele ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse, ei asu maantee ääres ning sellele alale puudub ka juurdepääsutee, mida oleks võimalik laiendada või rekonstrueerida.
3. Seletuskirja punktis 1.3, lk 8 teises lõigus on öeldud: „Lähim elamu asub ca 35 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb osaliselt hekk ja puud.“ Ehituskeeluvööndisse kavandatavast hoonestusalast jääb lähim elamu ca 165 m kaugusele. Palume ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendustes kirjeldada ja põhjendada selle konkreetse ehitusala tingimusi, millele ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse. Põhjendustest peab välja tulema, miks Kibuspuu maaüksusel on ehitusalaks valitud just see konkreetne koht ehituskeeluvööndis, mitte mõni teine väljapoole ehituskeeluvööndit jääv ala.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Sulev Vare  
juhataja  
Lääne regioon

Meeli Kesküla 4636832  
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee



PÄÄSTEAMET



Hiiumaa Vald  
[kaina@hiiumaa.ee](mailto:kaina@hiiumaa.ee)

Teie: 08.10.2019 nr 8-2/238-21

Meie: 01.11.2019 nr 7.2-3.4/6517-2

**Kooskõlastuse taotlemiseks esitatud  
detailplaneeringu tuleohutuseosa  
kooskõlastamine**

Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo poolt koostatud Orjaku külas, Kibuspuu detailplaneeringu.

**Märkus: 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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Galina Kiivit  
juhtivinspektor  
Ohutusjärelvalve büroo

+372 4725105  
[galina.kiivit@rescue.ee](mailto:galina.kiivit@rescue.ee)



VEETEED E AMET

Omar Jõpiselg  
Käina Osavalla Valitsus  
kaina@hiiumaa.ee

Teie 05.12.2019 nr 8-2./238-30

Meie 31.12.2019 nr 6-3-1/2719

Kibuspuu detailplaneeringu kooskõlastamine

Lugupeetud Omar Jõpiselg

Esitasite kooskõlastamiseks Hiiu maakonna Hiiumaa valla Orjaku küla Kibuspuu detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 18-44). Vaatasime planeeringu läbi ja Veeteede Amet kooskõlastab selle.

Kuna planeeritavat maaüksust läbib Orjaku siht, palume tulenevalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas" märkide taustast eristatavuse tagamiseks ka planeeringuga ette nähtud hoonete projektid kooskõlastada Veeteede Ametiga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaidi Katus  
hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse  
teenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

Pärtel Keskküla  
620 5681, Partel.Keskkyla@vta.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / 620 5500 / eva@vta.ee / www.veeteedeamet.ee  
Registrikood 70002414



PÕLLUMAJANDUSAMET

Hiiumaa Käina osavalla valitsus  
käina@hiiumaa.ee

Teie: 21.01.2020 nr 8-2/238-32

Meie: 23.01.2020 nr 14.5-1/93-1

### **Kibuspuu detailplaneeringu kooskõlastus**

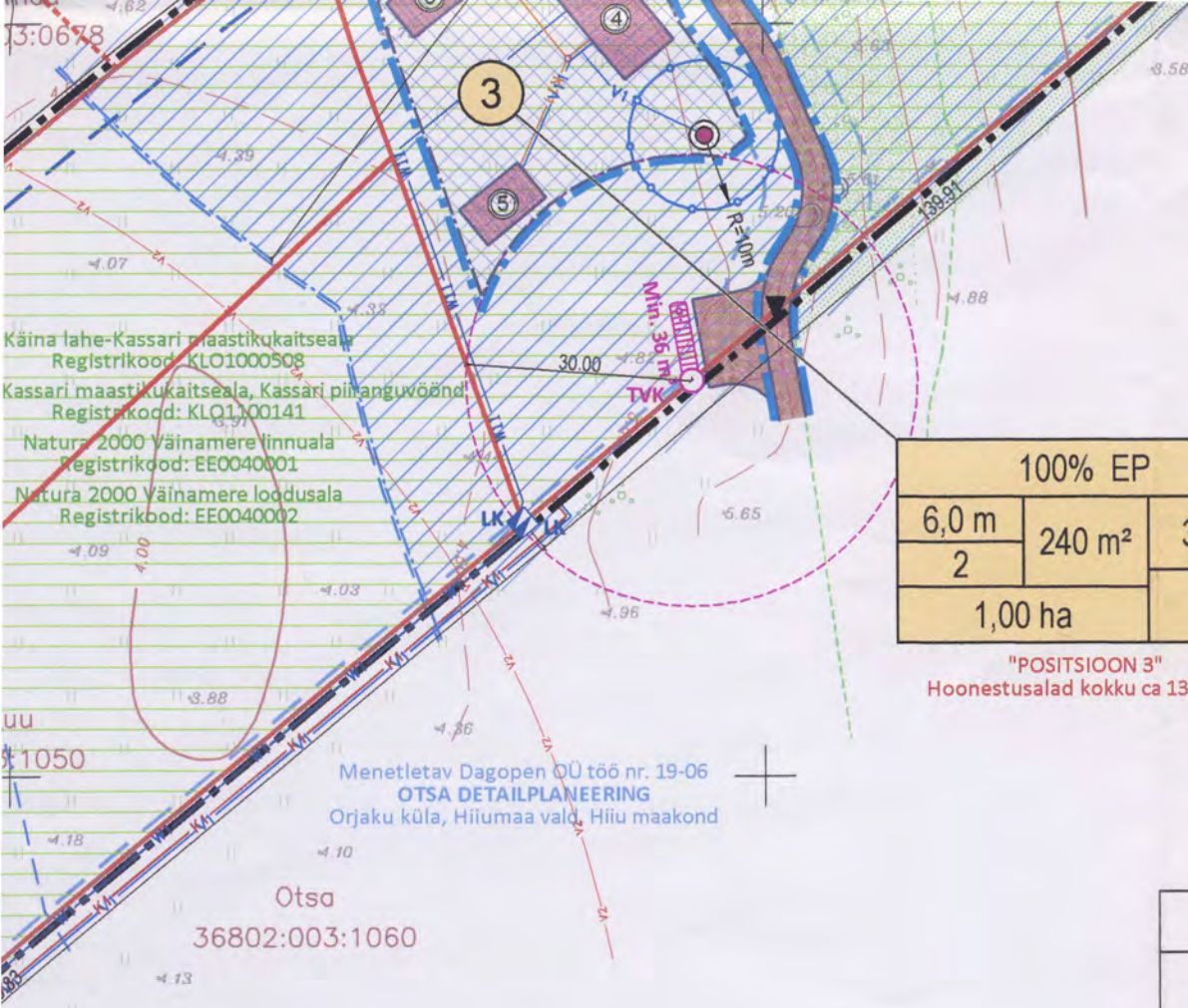
Võttes aluseks planeerimisseaduse §-s 133 sätestatuga kooskõlastab Põllumajandusameti Lääne regiooni Kuressaare esindus Hiiu maakonna Hiiumaa valla Orjaku küla Kibuspuu detailplaneeringu (DAGO OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 18-44).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Hilja Vanem  
Peaspetsialist-koordinaator  
Lääne regioon  
Kuressaare esindus

Hilja Vanem  
+372 51977577  
hilja.vanem@pma.agri.ee



100% EP		
6,0 m	240 m <sup>2</sup>	3 tk.
2		
1,00 ha		3

"POSITSIOON 3"  
Hoonestusalad kokku ca 1340 m<sup>2</sup>

Menetletav Dagopen OÜ töö nr. 19-06  
**OTSA DETAILPLANEERING**  
Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiumaakond

Otsa  
36802:003:1060

KIBUSPUU MAAÜKSUSE DE
1.
3.

## KRUNDI EHITUSÕIGUS

EP ÜSIKELAMU MAA  
HL LOODUSLIK MAA

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

"KRUNDI NIMETUS"  
HOONESTUSALA SUURUS

### MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest
2. **Plaanil kujutatud ruumilahendus ja teh**
3. Põhiplaani koostamisel on kasutatud Geo tehno
4. Planeeringuala asub:
  - Hiiumaakoondplaneering 2030+ järgses
  - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastiku
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastiku
  - Natura 2000 Väinamere linnualal (koo
5. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrguse

TELLIJA  
HIIMUMAA VALLAVALITSUS

JUHATAJA  
ARHITEKT JAAN KUUSEMETS  
PLANEERIJA  
TEET ELSTEIN

KUUPÄEV 29.11.2019.a

DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, Ar

I hereby accept the detailed planning for Kibuspuu 36802:003:1050

*Handwritten signature and date: Helsingi 1/2 2002*