

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

Tellija: KÄINA VALLAVALITSUS
Registrikood: 75011211
Hiiu mnt. 28, Käina alevik,
Käina vald, Hiiumaa, 92101
Huvitatud isik: SUNLINE OÜ
Registrikood: 11113434
Hiiu mnt. 22, Käina alevik,
Käina vald, Hiiumaa, 92101
Esindaja: Sander Kopli
+372 5052661
sander@hiiumaale.ee

Töö nr. 17 - 04

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
11. jaanuar 2017.a. nr. 3
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
15. veebruar 2018.a. nr. 36
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
21. juuni 2018.a. nr. 75

KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING

Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa



Vaade Kassari Puhkekeskuse laienduse maa-alale

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärdla, juuni 2018.a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Kassari saare üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine.....	6
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	8
1.5	Planeeringu järgse krundi tabel	9
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	9
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	9
1.8	Tehnovõrkude lahendus	9
1.9	Tehnovõrkude koridorid	11
1.10	Tulekaitse abinõud	11
1.11	Keskkonnakaitsenõuded	11
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	12
1.13	Piirkonna turvalisus	13
1.14	Planeeringu realiseerimine	13

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 10 000	15
2.2	Tugiplaan	M 1 : 500	16
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 1 000	17
2.4	Põhiplaan	M 1 : 500	18
2.5	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 5 000	19

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	21
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	24
3.3	Käina Vallavalitsuse korraldus 11. jaanuaril 2017. a. nr. 3 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“	25
	Lisa. „Eelhinnang Käina vallas Kassari külas Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“	26
3.4	Keskkonnaameti kiri 16. detsembril 2016.a. nr. 6-5/16/330-2. „Seisukoht Kassari küla Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“	31
3.5	Maanteeameti kiri 30. jaanuaril 2017.a. nr. 15-2/17-00012/027 „Seisukohad Hiiu Maakonnas Käina vallas Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringule“	34
	Lisa: Planeeringuala skeem.	36
3.6	Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 19. jaanuaril 2017. a.	37
3.7	Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 250030“ 29. märts 2017. a. ..	38
3.8	Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu protokoll 18. mai 2017. a.	40
3.9	Keskkonnaameti kiri 06. juuli 2017.a. nr. 6-2/17/7636-2. „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu kooskõlastamata jätmise“.	43
3.10	Käina Vallavolikogu otsus 21. september 2017. a. nr. 151 „Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava täiendamine“.	48
3.11	Magasi kinnistu omaniku e-kiri 07. detsember 2017. a.	50
3.12	Käina Vallavalitsuse vastus e-kiri Magasi kinnistu omanikule 19. detsember 2017. a.	51
3.13	Magasi kinnistu omaniku e-kiri 21. detsember 2017. a.	52

3.14 Käina Vallavalitsuse vastus e-kiri Magasi kinnistu omanikule 27. detsember 2017. a.	53
3.15 Hiiumaa Vallavolikogu otsus 15. veebruar 2018. a. nr. 36 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“	54
3.16 Käina Osavalla Valitsuse „Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll“ 13. aprill 2018.a.	56
Lisa 1 „Osavõtjate nimekiri“	57
Lisa 2 „Maa-ameti 21.03.2018 kiri nr 6-3/18/3041-3“	58
Lisa 3 „Tiit Sokk, 12.04.18 e-kiri“	59
3.17 Rahandusministeeriumi kiri 06. juuni 2018.a. nr. 14-11/3471-2 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering“	60

4. KOOSKÖLASTUSED

4.1 Kooskölastuste koondnimekiri	64
4.2 Kooskölastused eraldi lehtedel	66

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaal Käina vallas Kassari külas asuvaid Rooli (katastritunnus 36802:003:0235, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5666 m², registriosaga nr. 1135033/), Tõdu (katastritunnus 36802:003:2501, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 0,40 ha, registriosaga nr. 401033/), Sinilille (katastritunnus 36802:003:2871, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 0,38 ha, registriosaga nr. 762033/), Tulbi (katastritunnus 36802:003:1632, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 0,37 ha, registriosaga nr. 761933/) ja Mardiroosi (katastritunnus 36802:003:2840, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 109 m², registriosaga nr. 761933/7619) kinnistuid.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on turismiteenuse osutamiseks laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust kahe majutushoone ja kogunemishoone ehitamisega määrates uuele krundile ehitusõigused ning hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

1.2. LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

- 1.2.1.1 Käina Vallavalitsuse korraldus 11. jaanuaril 2017.a. nr. 3 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
Lisa. „Käina vallas Kassari külas Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“.
- 1.2.1.2 Keskkonnaameti kiri 16. detsembril 2016.a. nr. 6-5/16/330-2. „Seisukoht Kassari küla Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“.
- 1.2.1.3 Maanteeameti kiri 30. jaanuaril 2017.a. nr. 15-2/17-00012/027 „Seisukohad Hiiu Maakonnas Käina vallas Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringule“.
- 1.2.1.4 Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 250030“ 29. märts 2017.a.
- 1.2.1.5 Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu protokoll 18. mai 2017.
- 1.2.1.6 Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 31. oktoober 2016.a. koostatud "Tulbi, Rooli, Tõdu, Mardiroosi ja Sinilille" maa-ala plaani M 1:500, töö nr. MB16_21.
- 1.2.1.7 DAGOpen OÜ poolt koostatud „Tammetalu kinnistu detailplaneering“, nr. 06-10, kehtestatud 09. august 2006.a. Käina Vallavalitsuse korraldusega nr. 354.
- 1.2.1.8 DAGOpen OÜ poolt koostatud „Tulbi ja Mardiroosi kinnistute detailplaneering“, nr. 07-02, kehtestatud 18. aprill 2007.a. Käina Vallavalitsuse korraldusega nr. 114.
- 1.2.1.9 DAGOpen OÜ poolt koostatud „Tõdu ja Sinilille kinnistute detailplaneering“, nr. 08-82, kehtestatud 15. oktoober 2008.a. Käina Vallavalitsuse korraldusega nr. 260.
- 1.2.1.10 Käina valla üldplaneering, kehtestatud 31. mai 2006.a. Käina Vallavolikogu määrusega nr. 13.
- 1.2.1.11 Kassari saare üldplaneering, kehtestatud 27. märts 2003.a. Käina Vallavolikogu määrusega nr. 32.

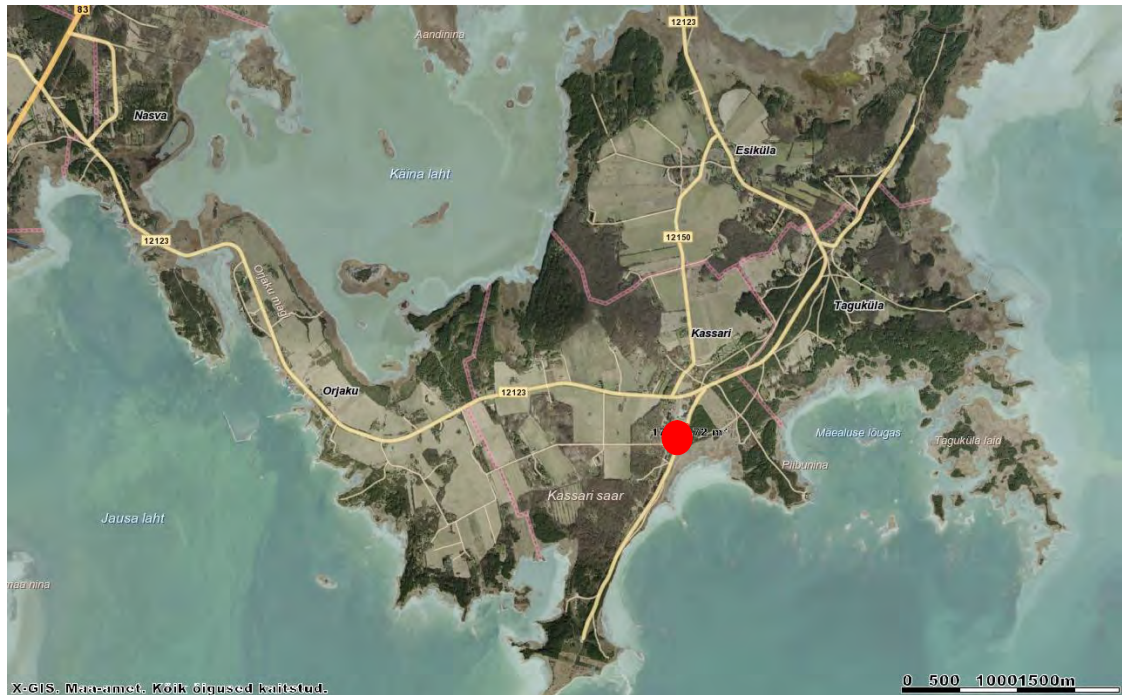
1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala on praegu kasutuseta seisev endine (kolhoosiaegne) tootmishoonete ja rajatiste õueala.

Planeeringuala asub tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis ja Natura 2000 võrgustiku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala ning jääb osaliselt riigimaantee kaitsetsooni. Rooli maaüksus jääb osaliselt ranna piiranguvööndisse kuid ei jää ehituskeeluvööndisse, mis on üldplaneeringuga vähendatud. Planeeringuala läbivad Elektrilevi OÜ elektripaigaldised ja Telia Eesti AS sideehitised.

Maa-ala piirneb ÜVK süsteemi ühendatud Puhkekeskuse kinnistuga, mis võimaldab vajadusel kavandavate ehitiste ühendamist Käina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (edaspidi ÜVK).

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Puhkekeskuse, läänest Helle, Töökoja alajaam, Magasi, Tammetalu kinnistuga, lõunast Rooli tee nr 3680051 ja idast Säätetirbi tee nr 12124.



Joonis 1. Situatsiooniskeem

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;
- Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
- Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvöönd (registrikood: KLO1100141);
- Natura 2000 Väinamere linnualal (EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (EE0040002);
- Ranna piiranguvöönd (laius Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ranna ehituskeeluvöönd (laius Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ühisveevärgi veetoru- ja kaev (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- Ühiskanalisatsioonitoru- ja kaev (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- 10 kV õhuliin (kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 10 m);
- 0,4 kV õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- 0,4 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- Alajaam (alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele seadmest);
- Side kaabelliin (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni);
- Maantee kaitsevöönd (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m);
- Avaliku kasutusega tee kaitsevööndi piir (laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m).

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 kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Maaüksus asetseb osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal, kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
5. Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linnu-, loodusala kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
6. Maaüksuse randadel kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
7. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Väärtuslikul maastikualal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused

ja hooldussoovitused.

9. Maa kasutaja peab kinni pidama krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
10. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe osaline muutmine

Detailplaneeringu alal kehtib Käina valla osa Kassari saare üldplaneering.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu osaliseks muutmiseks.

Kehtiva Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu kohaselt asub Rooli maaüksus detailplaneeringu kohustusega elamu-/suvila alal ning Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi maaüksused detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alal.

Tootmismaa juhtfunktsiooniga keskuse alal on maa kasutamisel lubatud nii tootmismaa kui ka ärimaa sihtotstarvet, seega kavandatava keskuse maa-ala sihtotstarbe muutmine ärimaaks on kooskõlas üldplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rooli maaüksuse juhtotstarvet 100% ärimaa sihtotstarbeks.

Käina vallavalitsuse korralduses 11. jaanuaril 2017. a. nr. 3 lisa leidis vallavalitsus, et kuna tegevuse maht vastab üldjoontes Kassari üldplaneeringu keskkonnamõju hindamise aruandes toodud soovitudele ja kui planeering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, pööratakse piisavalt tähelepanu avalikustamisele ja külakogukonna kaasamisele planeerimisprotsessi, on arendamisel eeldatavalt positiivne mõju küla sotsiaalsele keskkonnale ja turismimajanduse korraldamisele maastikukaitsealal.

1.3 KASSARI SAARE ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringust, kus planeeritav maa-ala asub soovituslikus ehituspiirkonnas, milles on ära toodud maa-ala kasutuse juhtfunktsioonidena elamu-/ suvila maa ja keskuse maa. Üldplaneeringus on eraldi rõhutatud vajadust turismindusega seotud teenuste arendamiseks Kassari külas.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada kahe majutushoone ja kogunemishoone rajamist üldplaneeringujärgsele elamu ja suvilate alale lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhiplaanile muudatused sisse üldplaneeringusse.

Krundi asukoht on Kassari küla keskses ja kuna kinnistul asuvad endised (kolhoosiaegsed) tootmishoonete ja rajatiste vundamendid, siis arendus täiendaks sobivalt küla infrastruktuuri. Kassari keskses turismiga seotud teenuste, sh majutuse ja toitlustuse arendamine on toodud üldplaneeringus (lk. 53) ja Kassari, kanaliseeritud piirkonnas, majutuasutuse rajamise vajadus on toodud üldplaneeringu keskkonnamõjude hindamise aruandes (lk. 15). Seega on majutusteenuse osutamiseks vajaliku arendustegevuse mõju üldplaneeringuga üldjoontes juba hinnatud ja mõju ei saa lugeda oluliseks, eriti kui reoveed juhitakse ühiskanalisatsiooni vastavalt üldplaneeringu keskkonnamõjude hindamise aruande soovitudele. Positiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale on kasutusest väljalangenud maale uue, sobiva funktsiooni leidmisel.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ala jääb enamuses ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse.

Üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav maa-ala suurus on 8075 m² ja ehituskeeluvööndisse jäävate hoonestusalade suurus on 4158 m².

Looduskaitseaduse (edaspidi 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 Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alaga piirneval rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. LKS § 35 lg 31 alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kassari üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb Kassari Puhkekeskuse laienduse 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 keskuse maa-ala näol tegemist tiheasustusalaga. Seega ei laiene sellele alale LKS § 38 lg 1 p-s 3 nimetatud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi säte.

Rooli kinnistu jääb valdavas ulatuses alale, kus on Kassari üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06. novembri 2002. a. kiri nr. 16-6/7300) ehituskeeluvööndit vähendatud. Kassari üldplaneeringu järgne ehituskeeluvööndi piir kulgeb seal mööda Säätetirbi teed nr 12124.

Ehituskeeluvöönd on vähendatud ca 45 m pikkusel lõigul arvestatuna Rooli kinnistu lõunanurgast.

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.

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.

Looduskaitseseadus § 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 Läänemerd ega selle kallast, kuna hoonestusala ja mere vahele jääb ca 200 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletavad alad asuvad Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis. 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. 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.

Looduskaitseseadus § 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 Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Vastavalt Keskkonnaameti kirja 16. detsembril 2016. a. nr. 6-5/16/330-2 järgi ei ole Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alal inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpe.

Planeeringualal Sääretirbi tee nr. 12124 servas on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kaitsealuste taimeliikide kasvuala kattub alaga, kus Sääretirbi tee servas on säilinud looduslik kõrghaljastus. Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki (maastikuilme säilitamine), on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine.

Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on vajalik üksikute kadakate/puude raie planeeritavate hoonestusalade juures, mis selgub täpsemalt hoone projekteerimise ja ehitamise käigus.

Säilitatavad puud on märgitud detailplaneeringu põhiplaanile.

Hoone aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohuma a kate 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 Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeritava krundi maapinna kõrgus jääb vahemikku +2.90 planeeringuala idaosas kuni +6.72 planeeringuala lääneosas. Planeeritav maa-ala on lauge tõusuga kagu suunas.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

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

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

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 Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletaval alal asuvad olemasolevad juurdepääsuteed ja tehnovõrgud, mida saab kasutada neid laiendades ja rekonstrueerides.

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 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. Planeeringualal olevatele kinnistutele on varasemalt koostatud erinevad detailplaneeringud, nii majutushoonete maa kui pereelamu maa ehitusõiguse määramisega. Need planeeringud on tänaseni kehtivad, aga realiseerimata.

Lähipiirkonnas on väljakujunenud hoonete ja rajatiste (või nende lagunenud vundamentide) asukohaks riigimaantee äärne maa-ala, alates Puhkekeskuse kinnistust kuni Õunakese kinnistuni. Lähim elamu asub ca 120 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb osaliselt looduslik kõrgalajastus.

Infrastruktuuri ja teedevõrgu korrastamine ja reguleerimine (sh. Rooli kinnistul ajutise laoplatši likvideerimine) ning maa-ala korrastamine planeeringu realiseerimise käigus on maa-ala vaadeldavusele positiivse mõjuga ja leevendab ala kasutusintensiivsuse suurenemisest tingitud negatiivset mõju.

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

1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on muuta osaliselt kehtivat Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringut määrates planeeritava kinnistu sihtotstarbeks 100 % ärimaa ja määrata krundile ehitusõigused ja hoonestusalad.

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

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

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Soovitav on kasutada kaasajastatud arhitektuurilisi detaile ja materjale, eelistatud on krohv, kivi, klaas, puit ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Keelatud on ümarpalk, plast- ja metallvoodri kasutamine, samuti imiteerivad materjalid (plastaknad ja -uksed, katusekivi imiteerivad katusekatted jt).

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 3100 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile ja maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 9,0 m.

Kavandatud krundi võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamine on lubatud ainult planeeritava Positsioon 1 krundi ja Helle, Magasi ja Tammetalu naaberkinnistute vahele. Puhkekeskuse kinnistuga, riigimaantee ja kohaliku maantee piirnevale alale avatud maastiku vaadeldavuse huvides piirdeaedade rajamine ei ole lubatud. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Parkimine on lubatud oma krundil.

Krundile on kavandatud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada rekonstrueeritava juurdepääsutee ja rajatavate hoonete juurde, minimeerides sellega külastajatepoolset maa-ala risustamist prügiga. Rajatavate hoonete valdajal tuleb tagada regulaarne prügikonteinerite tühjendamine. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda Käina vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.5 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala m ²	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	17370	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa - ÄK 25% Majutushoone maa - ÄM 75%	Ärimaa - 002; Ä 100%

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

Nii hoonestusale kui ka väljapoole hoonestusala, käesolevas detailplaneeringus ainult väljaspool ehituskeeluvööndit, võib ehitada erinevaid rajatise, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse edasise ehitusprojekti koostamise käigus. Puude ja põõsaste istutamisel tuleb eelistada piirkonnas kasvavaid liike.

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	- 3100 m ²
Lubatud suurim maapealne suletud brutopind	- 2200 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 9,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisis	- 2
Katused:	kalded - 5° - 30°
	materjalid - katusekivi, rullmaterjal, plekk (kivikatuse imitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp - kald- ja viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv, klaas
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeritud maaüksuse suurus	- 17370 m ²
2. Ehitisealune pind kokku	- 3100 m ²
3. Planeeritud maaüksusi	- 1
4. Planeeritud ehituskrunte	- 1

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.8.1 Elektrivarustus

Detailplaani on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud: 10 ja 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV kaabelliin.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt 29. märts 2017. a. Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni poolt väljastatud „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 250030“ alusel.

Kassari Puhkekeskuse varustamine elektrienergiaga nähakse ette Kassari töökoja alajaamast.

Krundi Positsioon 1 liitumiskilp on planeeritud Töökoja alajaama ja planeeritava Positsioon 1 krundi piirile.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav (Viide-Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

1.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala hoonestuse vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse Kassari ÜVK süsteemi vee- ja kanalisatsioonitrasside baasil. Täpsemad vee- ja kanalisatsiooni torustike lahendused ja mahud ning väikepuhasti rekonstrueerimise vajalikkuse asjaolud täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Kärdla Veevärk AS-ist saadud info alusel on teada, et Kassari väikepuhasti töötab suvisel turismihooajal ülekoormusel. Vastavalt Käina Volikogu otsusele 21 september 2017.a. nr. 151 „Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava täiendamine“, mis näeb ette et Kassari küla reoveepuhastussüsteemi rekonstrueerimisel on kõige optimaalsem variant rajada kogumismahutid. Kassari puhkeküla uute hoonete rajamisel arvestada võimalusega halli vee vooluhulka ja ka reostuskoormust reoveepuhastile. Maksimaalne reoveekogus kuni 500 m³/kuus on juulis ja augustis. Muul ajal oleks keskmine vooluhulk keskmiselt 100 m³/kuus. Olemasolev reoveepuhasti ei tule reovee puhastamisega suvekuudel toime. Seega oleks alternatiiv paigaldada enne reoveepuhastit reovee kogumismahutid ja tipu ajal vedada paakautoga reovesi

edasiseks käitluseks Käina reoveepuhastisse. Reoveepuhasti rekonstrueerimistööd tehakse arendaja ja Kärkla Veevärk AS koostöös ning kaasfinantseerimisel.

Peale detailplaneeringu kehtestamist projekteerimise staadiumis tuleb tööjooniste koostamiseks Kärkla Veevärk AS-lt taodelda täiendavad tehnilised tingimused, kui on selginenud uute hoonete arhitektuurne projektlahendus ja täpsustunud kavandatud inimekvivalenti arv. Tööprojekt tuleb kooskõlastada Kärkla Veevärk AS-ga.

Kuna Kassari Puhkekeskuse laienduse hoonetekompleksi rajamine ja Kassari reoveepuhasti rekonstrueerimine (paigaldada enne reoveepuhastit reovee kogumismahutid) on oma olemuselt suuremahulised tööd, seab käesolev detailplaneering tingimuseks, et reoveepuhasti peab olema rekonstreeritud enne Kassari puhkekeskuse laienduse hoonetekompleksile kasutusloa taotlemist.

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a. määrusest nr. 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“.
- Riigikogu 10. veebruari 1999. a. seadusest „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“.

1.8.3 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 küttekihte. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015. a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 01. juulil 2015. a. kehtima hakanud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

1.8.4 Sidevarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualal paiknev side kaabelliin, mida võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Planeeritud lahendusena on ette nähtud maa-ala uue sidetrassi rajamiseks Kassari puhkekeskuse side liitumispunkti ja sealt tuuakse side optiline kaabel planeeritavate hooneteni vastavalt põhiplaanile

Trassi täpne kulgemine ja sisestuse võimalik asukoht planeeritud hoonesse täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Sidevõrguga liitumiseks ja projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada Telia Eesti AS-iga.

Alternatiivse lahendusena on lubatud kaasaegsemate teenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunkti lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga.

Teede ehitustööde teostamisel tuleb tagada olemasolevate säilivate võrkude säilimine ja tõrgeteta töö. Teede rajamisel siderajatiste kaitsevööndis tuleb määrata kindlaks nende täpne paiknemine ja sügavus, kutsudes eelnevalt kohale siderajatise valdaja (Telia Eesti AS järelevalve). Kaevetööd trasside kaitsevööndis tuleb teha käsitsi. Teede ja platside alla jäävatele side maakaablitele paigaldada poolitatud kaablikaitsetorud.

1.8.5 Tänavavalgustus

Planeeringuala siseselt on lubatud madalate, ümbritsevasse keskkonda sobivate (välis-)valgustite paigaldamine, mille asukohad ning tehnilised parameetrid lahendatakse soovitatavalt hoone projekti käigus. Valgustid ei tohi pimestada teel liiklejaid ega häirida naaberkiinnistute elanikke. Valgustuse toiteliinid tuleb projekteerida maakaablitega (vajadusel PVC-paindtorudes) ja valgustid madala energia tarbega, näiteks LED tehnoloogial.

1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

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

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning suuremate teede ja parklate ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades kruusa ja drenliivaga.

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

Juhul kui soovitakse planeeringuala vett juhtida riigitee teekraavidesse, tuleb tagada truupide ja kraavide läbilaskevõime hinnates arendusestevõime lisanduvaid vooluhulki ja dimensioneerides olevaid riigiteega seonduvaid truupe. Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

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

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

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- kuni 1 kV pingega liinide korral 2 m;
- 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m.

Side liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on 1 meetri liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisele paralleelse mõttelise jooneni. Tegutsemisel side kaabelliini kaitsevööndis tuleb lähtuda „Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord“ määrusest.

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

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

1.10 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 9,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on majutushoonetel II ja IV kasutusviisi.

Majutushoones võib viibida korraga kuni 50 inimest ning majutushoone toitlustamine ja WC lahendada hoone siseselt. Projekteerimise käigus täpsustatakse majutushoone tubade arv ja nendes maksimaalselt viibivate inimeste arv, mille alusel on lubatud korrigeerida hoonestuse tulepüsivuse klassi, näiteks tulepüsivuse klass TP2.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus” 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.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada 12124 Sääretirbi tee riigimaanteed, Rooli tee nr. 3680051 kohalikku maanteed (k.a. sealt planeeritud reservjuurdepääsu päästemasinatele) ja Puhkekeskuse kinnistult planeeritavat juurdepääsuteed.

Hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest vastavalt EVS 812-6:2012+A1 2013 p 6.3.12.

Planeeritud tuletõrje veevõtukohta asukoht on määratud põhiplaanil.

Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”. Vastavalt EVS 812-6:2012, p. 5.3. on rajatavate hoonete väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on II kasutusviisiga hoonel 15 l/sek ja kestvusega 3 h.

Tee veevõtukohti peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

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

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

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitsealal (edaspidi kaitseala) (Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a. määrus nr. 148), mis on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana (Vabariigi Valitsuse 05. august 2004. a. korraldus nr. 615).

Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega (Keskkonnaministri määrus nr. 24 22. aprill 2004. a).

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 lisaõõta.

Planeeringuala asub tervikuna Kassari piiranguvööndis. Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a määrusega nr 148 (edaspidi nimetatud 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.

Seejuures piirneb planeeringuala idast ja kagust Kassari sääre sihtkaitsevööndiga. Sihtkaitsevööndi ja planeeringuala vahele jääb Sääretirbi tee nr. 12124 (katastritunnus 36802:003:2411). Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala.

KE § 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.

LKS § 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 Keskkonnaamet.

Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alal ei ole inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpe.

Planeeringualal Sääretirbi tee nr 12124 servas on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kaitsealuste taimeliikide kasvuala kattub alaga, kus Sääretirbi tee servas on säilinud looduslik kõrghaljastus. Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki (maastikuilme säilitamine), on koostatavas detailplaneeringus ette näha sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine. Kõrghaljastuse säilitamise teeäärse alal nägid ette ka praegu alal kehtivad Tõdu ja Sinilille kinnistute detailplaneering ning Tulbi ja Mardirosi kinnistute detailplaneering.

Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ala jääb suures osas Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-te 31 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 Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alaga piirneval rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. LKS § 35 lg 31 alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kassari üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb Kassari Puhkekeskuse laienduse 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 keskuse maa-ala näol tegemist tiheasustusalaga. Seega ei laiene sellele alale LKS § 38 lg 1 p-s 3 nimetatud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi säte.

Hiiu maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi kuulub planeeringuala osaliselt „Kassari” I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused.

Teelt tuleva liiklusrumina summutamiseks 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 (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoonete kütmine toimub elektriga või maakütte baasil.

1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada olemasolevat riigimaanteed Sääretirbi tee nr 12124, avaliku kasutusega erateed Rooli tee nr 3680051 ja planeeritavat juurdepääsuteed. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m ja avaliku kasutusega tee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m.

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.

Mahasõitude ja krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 7 x 80 m (7 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja kuni 80 m mõlemale 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.

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

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 liiklusrumade, 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.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 2.7 Tehnovõrkude lahendus punktis Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

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 planeeritud tänava ulatuses tuleb tagada külgnähtavus 4 m, kuna erandlik lähtetase on normide kohaselt mõeldud kasutamiseks looduskaitse all olevates metsades ja parkides tingimusel, et maantee nõlva kalle on 1:4 või laugem. Maantee nõlva kalle on planeeringualal 4 m kaugusel tee servast maksimaalselt 1:6 ja 2 m kaugusel tee servas ca 1:30. Olemasoleva kõrghaljastuse ja kadastiku kõlviku piir on maantee serva suhtes 1 kuni 6 m kaugusel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Sõiduautode ja jalgrataste parkimine lahendatakse planeeritava alal krundi siselt. Busside parkimine on lahendatud Puhkekeskuse kinnistu baasil. Planeeritud teede dimensioneerimisel on arvestatud busside pöörderaadiustega, et vajadusel on võimalik kogunemis- või majutushoonete juures peatuda. Täpsem parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus. Planeeritava krundi liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud joonisel Põhiplaan.

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

Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kinnistute teenindamiseks vajalik tehnika).

Juurdepääsuks Magasi maaüksuse (katastritunnus 36802:003:0223) hooldamiseks seatakse juurdepääsu realservituut Positsioon 1 krundile teed kasutava Magasi maaüksuse 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 soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

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

- planeeringualal ja hoonetel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutataks kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoonete ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hooned 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. Planeeritavate maaüksuste maakorralduslik liitmine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
3. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
4. Vajalike kommunikatsioonide, teede rajamine, Kassari reoveepuhasti rekonstrueerimine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), 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;
5. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
6. Hoonestuse püstitamine;
7. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.
8. Kassari reoveepuhasti rekonstrueerimistöödele kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
9. Kassari Puhkekeskuse laienduse ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;



TINGMÄRGID:



PLANEERINGUALA PIIR



KATASTRIÜKSUSE PIIR



MUINSUSKAITSEALA PIIR



MUINSUSKAITSE KINNISMÄLESTIS

RIIGIMAANTEE KÕRVALMAANTEE
(PERSPEKTIIVNE) KOHALIK MAANTEE

ALAJAAM



TULETÕRJEVEE VÕTUKOHT



PLANEERITUD TULETÕRJEVEE VÕTUKOHT



SADAM



LAUTRI KOHT



SUPLUSKOHT

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Asukoha skeemi koostamisel on kasutatud Maa-ameti Eesti põhikaart nr. 62133 rasterkaarti.
3. Planeeringuala asub:
 - Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (Registrikood: KLO1000508);
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (Registrikood: KLO1100141);
 - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (kood: EE0040002).
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõraused BK77 süsteemis.

TELLIJA

KÄINA VALLAVALITSUS

Reg. nr. 10058058
MTR – EP1005805
Muinsuskaitš. – E

Sadama 15
Kärdla 92412
Hiiumaa

Kreutzwaldi 24
Tallinn 10147
Harjumaa

tel: 46 320 24
dagopen@dagopen.ee
www.dagopen.ee

TÖÖ NR. 17 - 04

JUHATAJA

ARHITEKT JAAN KUUSEMETS

PLANEERIJA

TEET ELSTEIN

OBJEKT

KASSARI PUHKEKESKUSE
LAIENDUSE DETAILPLANEERING
Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa

DAGOpen
ARHITEKTUURIBÜROO

KUUPÄEV 15.06.2017.a.

JOONIS

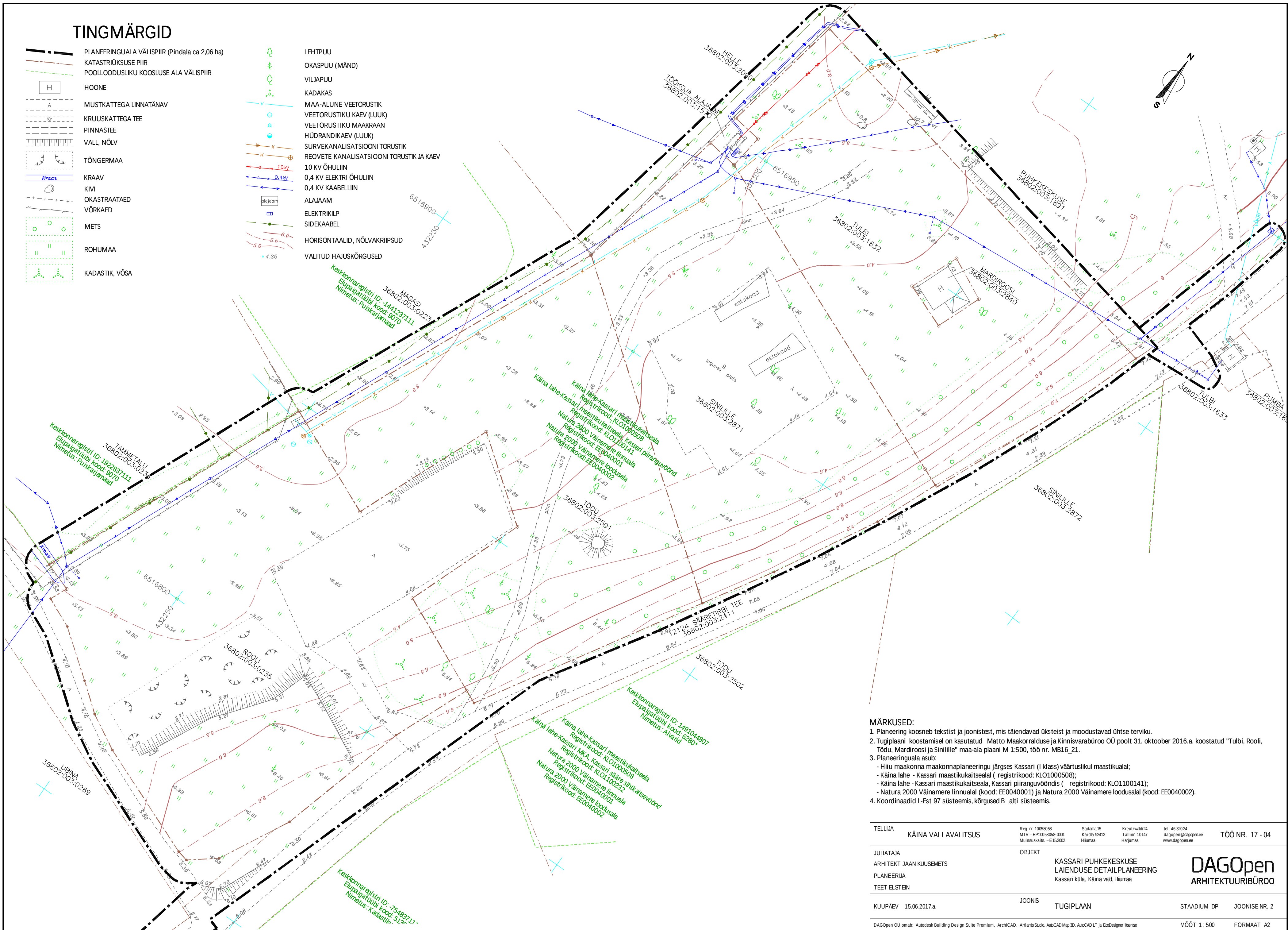
ASUKOHA SKEEM

STAADIUM DP

JOONISE NR. 1

TINGMÄRGID

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 2,06 ha) | | LEHTPUU |
| | KATASTRILISE PIIR | | OKASPUU (MÄND) |
| | HOONE | | VILJAPUU |
| | MUSTKATTEGA LINNATÄNAV | | KADAKAS |
| | KRUUSKATTEGA TEE | | MAA-ALUNE VEETORUSTIK |
| | PINNASTEE | | VEETORUSTIKU KAEV (LUUK) |
| | VALL, NÖLV | | VEETORUSTIKU MAAKRAAN |
| | TÕNGERMAA | | HÜDRANDIKAEV (LUUK) |
| | KRAAV | | SURVEKANALISATSIIONI TORUSTIK |
| | KIVI | | REOVETE KANALISATSIiooni TORUSTIK JA KAEV |
| | OKASTRAATAED | | 10 kV ØHULIIN |
| | VÕRKAED | | 0,4 kV ELEKTRI ØHULIIN |
| | METS | | 0,4 kV KAABELLIIN |
| | ROHUMAA | | ALAJAAM |
| | KADASTIK, VÕSA | | ELEKTRIKILP |
| | | | SIDEKAABEL |
| | | | HORISONTAALID, NÖLVAKRIIPSUD |
| | | | VALITUD HAJUSKÕRGUSED |

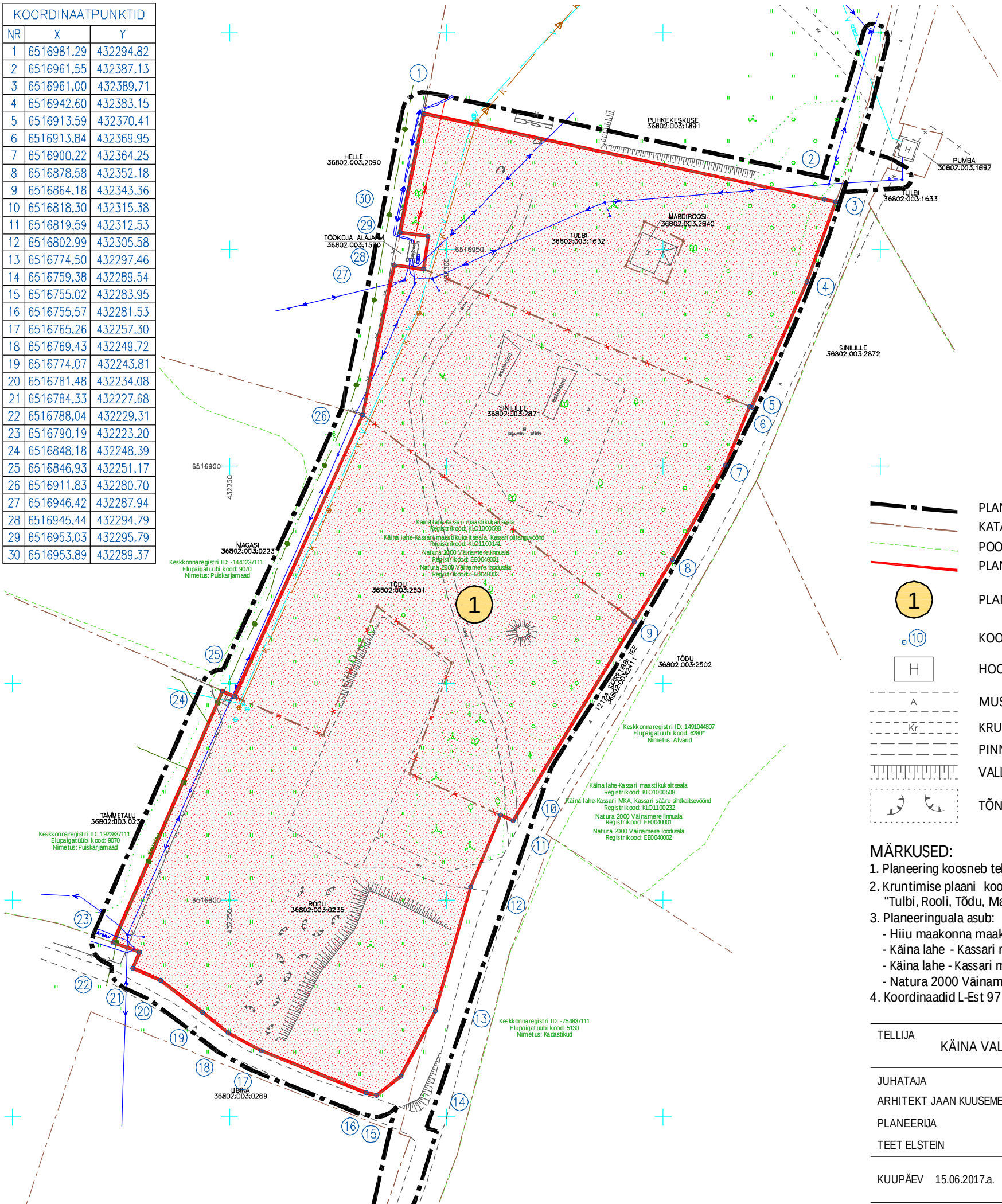


MÄRKUSED:

1. Planeeringi koostab tekstist ja joonestest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Tugiplaani koostamisel on kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 31. oktoober 2016.a. koostatud "Tulbi, Rooli, Tõdu, Mardiroosi ja Sinilille" maa-ala plaani M 1:500, töö nr. MB16_21.
3. Planeeringuala asub:
 - Hiiuma maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitselal (registrikood: KLO1000508);
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitsela, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
 - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: EE0040002).
4. Koordinaadid (Eest 97 süsteemis, kõrgused B alti süsteemis).

TELJUA	KÄINA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskait. – E1520002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwald 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: +6 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 17 - 04
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING			
PLANEERIJAJA	TEET ELSTEIN		Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa			
CUUPÄEV	15.06.2017.a.	JOONIS	TUGIPLAAN			
DAGOpen 00 omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, Artlantis Studio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsentide			STAADIUM DP			JOONISE NR. 2
			MÕÖT 1 : 500			FORMAAT A2

KOORDINAATPUNKTID		
NR	X	Y
1	6516981.29	432294.82
2	6516961.55	432387.13
3	6516961.00	432389.71
4	6516942.60	432383.15
5	6516913.59	432370.41
6	6516913.84	432369.95
7	6516900.22	432364.25
8	6516878.58	432352.18
9	6516864.18	432343.36
10	6516818.30	432315.38
11	6516819.59	432312.53
12	6516802.99	432305.58
13	6516774.50	432297.46
14	6516759.38	432289.54
15	6516755.02	432283.95
16	6516755.57	432281.53
17	6516765.26	432257.30
18	6516769.43	432249.72
19	6516774.07	432243.81
20	6516781.48	432234.08
21	6516784.33	432227.68
22	6516788.04	432229.31
23	6516790.19	432223.20
24	6516848.18	432248.39
25	6516846.93	432251.17
26	6516911.83	432280.70
27	6516946.42	432287.94
28	6516945.44	432294.79
29	6516953.03	432295.79
30	6516953.89	432289.37



ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS						
Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (m²)	Moodustatakse kinnistutest(nr). k.a. riigi / linna maa	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m²)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Positsioon 1	002; Ä 100%	17370	36802:003:1632 36802:003:2840 36802:003:2871 36802:003:2501 36802:003:0235	3786 109 3843 3967 5664	001; E 100% 001; E 100% 001; E 100% 011; M 100% 001; E 100%
Kokku:			17370			

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE					
DETAILPLANEERING			KATASTER		
ÄK	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa		Ä	äriramaa (002; Ä)	
AM	majutushoone maa		Ä	äriramaa (002; Ä)	

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD					
POS. NR.	KRUNDI AADRESS	KRUNDI SUURUS (m²)	SIHTOTSTARVE (Det.planeering)	SIHTOTSTARVE (kaster)	SIHTOTSTARVE OSAKAAL (%)
1	POSITSIOON 1	17370	ÄK ÄM	002; Ä 002; Ä	25 75

TINGMÄRGID

	PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 2,06 ha)		KRAAV
	KATASTRÜKSUSE PIIR		KIVI
	POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA VÄLISPIIR		OKASTRAATAED
	PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR		VÕRKAED
	PLANEERITAV KRUNDI POSITSIOONI NUMBER		MAA-ALUNE VEETORUSTIK
	KOORDINAATPUNKT JA SELLE NUMBER		VEETORUSTIKU KAEV (LUUK)
	HOONE		VEETORUSTIKU MAAKRAAN
	MUSTKATTEGA LINNATÄNAV		HÜDRANDIKAEV (LUUK)
	KRUUSKATTEGA TEE		SURVEKANALISATSIOONI TORUSTIK
	PINNASTEE		REOVETE KANALISATSIOONI TORUSTIK JA KAEV
	VALL, NÕLV		10 KV ÕHULIIN
	TÕNGERMAA		0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN
			0,4 KV KAABELLIIN
			ALAJAAM
			ELEKTRIKILP
			SIDEKAABEL

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Kruntimise plaani koostamisel on kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 31. oktoober 2016.a. koostatud "Tulbi, Rooli, Tõdu, Mardiroosi ja Sinilille" maa-ala plaani M 1:500, töö nr. MB16_21.
- Planeeringuala asub:
 - Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
 - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: EE0040002).
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA KÄINA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse. – E 15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiumaa	Kreutzvaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 17 - 04
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERIJ TEET ELSTEIN	OBJEKT KASSARI PUKKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING Kassari küla, Käina vald, Hiumaa	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV 15.06.2017.a.	JOONIS	KRUNTIMISE PLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. 3	

Kokku: 17370

Kokku	17 370	31
-------	--------	----

"POSITSIOON 1"
Hoonestusalad kokku ca 7087 m²



OLEMASOLEV KÕRGHALUSTUS

OLEMASOLEV KADASTIK JA VÕSA

SÄILITATAV LOODUSLIK KÕRGHALUSTUS JA KADASTIK

SÄILITATAV PUI

OLEMASOLEV ÜHISVÕRGI VEETORU JA -KAEV
(katsiveendi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 0,2 m)

PERSPEKTIVNE ÜHISVÕRGI VEETORU VÕIMALIK ASUKOHT
(katsiveendi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 0,2 m)

OLEMASOLEV ÜHISKANALISATSIOONITORU JA -KAEV
(katsiveendi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 0,2 m)

PERSPEKTIVNE ÜHISKANALISATSIOONITORU VÕIMALIK ASUKOHT
(katsiveendi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 0,2 m)

PLANEERITAV TULETÖRGE VEEVÕTUKOHA VÕIMALIK ASUKOHT
(rimmaalase kauguse hoonest või hoonest eest 100 m või tihni alla vähem kui 30 m)

OLEMASOLEV 10 KV ÕHULIN
(katsiveendi ulatus mõlemal pool liini teist 0,10 m)

OLEMASOLEV 0,4 KV ELEKTRI ÕHULIN
(katsiveendi 2 m mõlemale poole liini telge)

OLEMASOLEV 0,4 KV KAABELLIN
(katsiveendi mõlemal pool liini äärmistest kaablist 1 m)

PLANEERITUD 0,4 KV KAABELLIN, **0,4 KV ÕHULIN ASENDAV**
(katsiveendi mõlemal pool liini äärmistest kaablist 1 m)

PLANEERITUD KINNISTU 0,4 KV KAABELLIN

OLEMASOLEV ALAJAAM
(alajaama ümber ulatus katsiveendi 2 m kaugusele seadmest)

OLEMASOLEV JÄÄTUSKILP

KRUNDI EHITUSÕIGUS

"KRUNDI NIMETUS"
HOONESTUSALA SUURUS

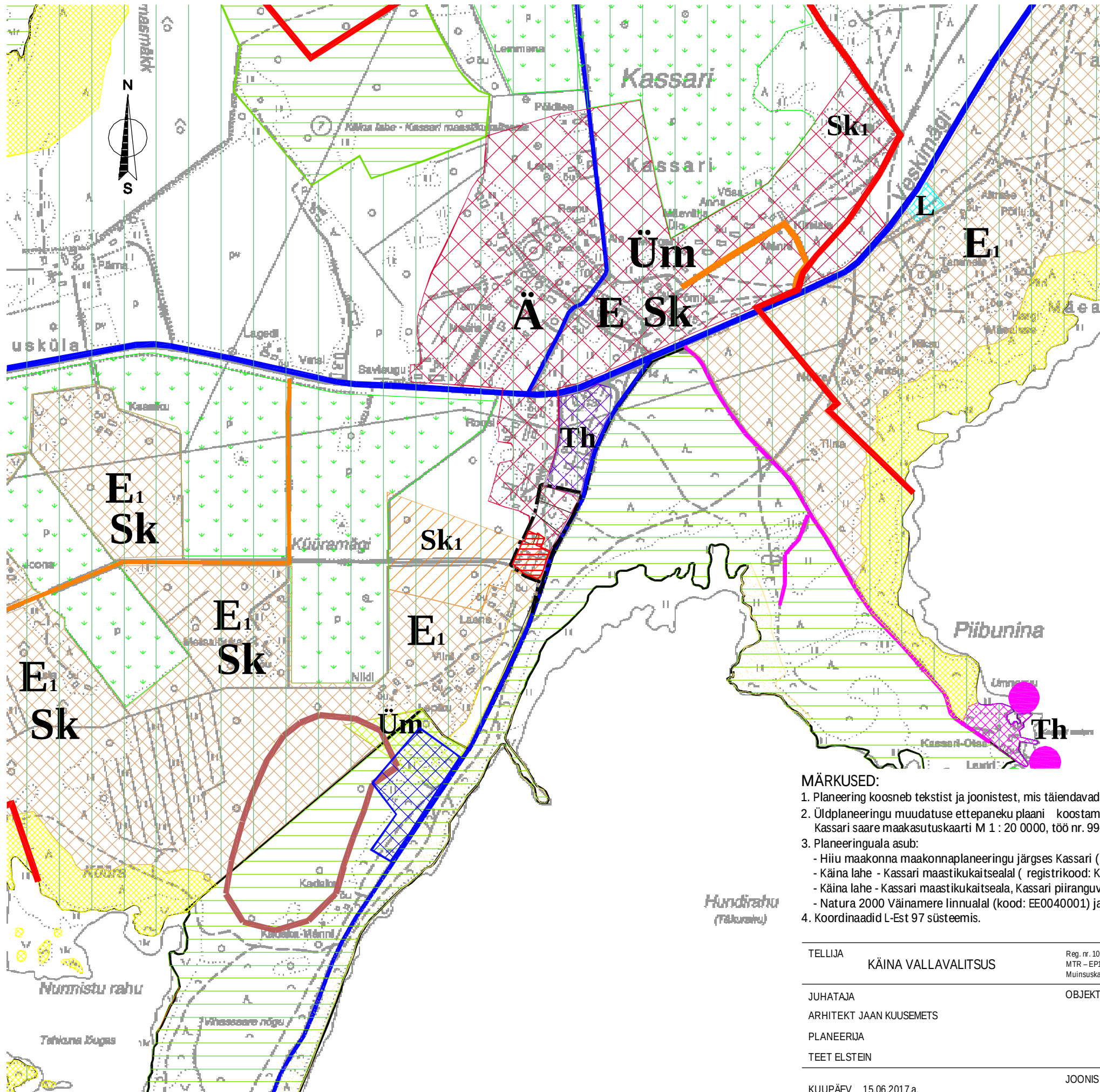
MÄRKUSED:

MÄRKUSED:

- 1. Plaanering koosneb tekkimise ja joonistamis, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühte tervikut.
- 2. Plaanikujutamine ruumi lahendamise ja tehnorõhude asukohtade omelgile ning täpsustamiseks ehitusprojekte.
- 3. Põhiplaani koostamisel on kasutatud Matti Maaskuulde ja Kivimärvivarbu OÜ poolt 31. oktoober 2016 a koostatud "Tulbi, Rooli, Tõdu, Mardroosi ja Sinilille" maa-plaani M:1500, töö nr. MB16. 21.
- 4. Plaaneringu suut. Hiu maakomaa maakonnaplaaneringu järges Kasari (K:102) väärtusliku maastikuala; Käina lahe - Kasari maastikuala tekkimise (registrikoode: KLO0100508); Käina lahe - Kasari maastikuala tekkimise, Kasari piraanpuude (registrikoode: KLO0110014); Natura 2000 Vainamere looduskaitse (registrikoode: EEU000041) ja Natura 2000 Vainamere looduskaitse (koode: EEU0040002).
- 5. Koordinaadid E-167 süsteemis, kõrgused B-167 süsteemis.

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

DAGOpen
ARHITEKTUURIBÜROO



TINGMÄRGID

- PLANEERITUD MAA-ALA PIIR
- ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEK, PLANEERITUD ÄRI- JA TEENINDUSETTEVÕTTE MAA-ALA
- EHITUSKEELUVÖÖND (VASTAVALT RANNA- JA KALDAKAITSE SEADUSELE)
- SIHTKAITSEVÖÖND
- PIIRANGUVÖÖND
- DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA- Keskuse maa-ala, segaehitusala
- Üm ÜLDMAA (SOTSIAALMAA)
- E SOOVITUSLIK EHTUSPIIRKOND HAJAASUTUSVIISIL
- Sk SUVILATE MAA-ALA TIHEASUSTUSVIISIL
- Th SADAMATE MAA-ALA (TOOTISMIAA)
- Th TOOTMISHOONETE MAA
- Üm SUPELRAND
- KAITSEALA INFRASTRUKTUURI ALAD
- PÖLLUMAAD (MAATULUNDUSMAA)
- KÜLADE PIIRID
- MATKARAJAD (OL. OL./PERSPEKT.)
- Ä / E / Sk ÄRIMAA, ELAMUMAA, SUVILATE MAA
- SADAMAD

- MÄRKUSED:
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
 - 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.
 - Planeeringuala asub:
 - Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
 - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (kood: EE0040002).
 - Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA	KÄINA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse. – E15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 17 - 04
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa			
PLANEERIJ	TEET ELSTEIN		DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV	15.06.2017.a.	JOONIS	ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEKU PLAAN		STAADIUM DP	JOONISE NR.

3. LISAD



FOTO 1: Vaade Puhkekeskuse laienduse põhjapoolsele maa-alale, taustal lammutatav hoone.



FOTO 2: Vaade Puhkekeskuse laienduse põhjapoolsele maa-alale (kogunemishoone hoonestusala).



FOTO 3: Vaade Puhkekeskuse laienduse keskosale, planeeritud 1. majutushoone hoonestusala.



FOTO 4: Vaade Puhkekeskuse laienduse keskosale.



FOTO 5: Vaade Puhkekeskuse laienduse alale lõunast, planeeritud 2. majutushoone hoonestusala.



FOTO 6: Vaade Puhkekeskuse laienduse alale kagust, planeeritud 2. majutushoone hoonestusala.



FOTO 7: Vaade Puhkekeskuse laienduse maa-alaga piirnevale riigimaanteele lõuna poolt.



FOTO 8: Vaade Puhkekeskuse laienduse maa-alaga piirnevale riigimaanteele põhja poolt.



FOTO 9: Vaade Puhkekeskuse kinnistult planeeritud juurdepääsu asukohale.

Visualisatsioonid on koostatud KAMP Arhitektid OÜ poolt.





KÄINA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Käina

11. jaanuar 2017 nr 3

Kassari puhkekeskuse laienduse
detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine

Lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõikest 6 ja § 128, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktist 4, § 35 lõigetest 3 ja 5, Käina Vallavolikogu 19.05.2016 määruse nr 58 § 1 lõikest 2 ning arvestades korralduse lisaks olevat eelhinnangut keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta, annab Käina Vallavalitsus **korralduse**:

1. Algatada Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering Käina vallas Kassari külas käesoleva korralduse lisaks oleva eelhinnangu joonisel 1 toodud maa-alal, mis hõlmab Rooli (kinnistu registriora nr 1135033, katastritunnus 36802:003:0235), Tõdu (kinnistu registriora nr 401033, katastritunnus 36802:003:2501), Sinilille (kinnistu registriora nr 762033, katastritunnus 36802:003:2871), Tulbi (kinnistu registriora nr 761933, katastritunnus 36802:003:1632), Mardiroosi (kinnistu registriora nr 761933, katastritunnus 36802:003:2840) kinnistuid.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringule.
3. Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Käina Vallavalitsus (Hiiu mnt 28 Käina alevik, Käina vald, 92101 Hiiumaa), detailplaneeringu koostaja on Dagopen OÜ Projektbüroo (Sadama 15, 92412 Kärkla).
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise aluseks on käesolevale otsusele lisatud eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju eelhinnangu käigus analüüsitud põhjustel.
5. Planeeringuala andmed, detailplaneeringu koostamise vajadus, võimalike uuringute vajadus ja ülesanded on toodud korralduse lisaks olevas eelhinnangus.
6. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsustega saab tutvuda alates 16. jaanuarist 2017 Käina Vallavalitsuses.
7. Korralduse peale võib esitada Käina Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras § 46 toodud tähtaja jooksul.


Omar Jõpiselg
Vallavanem


Helen Härmsen
Vallasekretär

EELHINNANG

Käina vallas Kassari külas Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

1. Detailplaneeringu koostamise vajadus, eesmärgid ja planeeringuala üldandmed

Arendaja on Sunline OÜ. Arendaja soovib planeeringualal turismiteenuste osutamise eesmärgil laiendada Kassari Puhkekeskuse tegevust uute majutushoonete ja kogunemishoone ehitamisega. Planeeritav ala (joonis 1) hõlmab Kassari külas maaüksusi:

- | | | |
|---------------|---|--|
| 1) Rooli | kinnistu registriosa nr 1135033
suurus 5666 m ² | katastritunnus 36802:003:0235
sihtotstarve elamumaa |
| 2) Tõdu | kinnistu registriosa nr 401033
suurus 0,40 ha | katastritunnus 36802:003:2501
sihtotstarve maatulundusmaa |
| 3) Sinilille | kinnistu registriosa nr 762033
suurus 0,38 ha | katastritunnus 36802:003:2871
sihtotstarve elamumaa |
| 4) Tulbi | kinnistu registriosa nr 761933
suurus 0,37 ha | katastritunnus 36802:003:1632
sihtotstarve elamumaa |
| 5) Mardiroosi | kinnistu registriosa nr 761933
suurus 109 m ² | katastritunnus 36802:003:2840
sihtotstarve elamumaa |

Joonis 1 – planeeringuala piir



Planeeringuala on praegu kasutuseta seisev endine (kolhoosiaegne) tootmishoonete ja rajatiste õueala. Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud:

1) Rooli maaüksusel kehtib Tammetalu kinnistu detailplaneering, kehtestatud 09.08.2006 Käina Vallavalitsuse korraldusega nr 354, koostaja Dagopen OÜ Projektbüroo, töö nr 06-10, mille kohaselt maakasutuse sihtotstarve on pereelamu maa, hoonete lubatud kõrgus 10 m, hoonete lubatud suurim ehitusalune pind 1000 m², lubatud hoonete arv 2. 30.04.2008 Käina Vallavalitsuse korraldusega nr 128 kehtestatud Tammetalu kinnistu planeering (Dagopen OÜ Projektbüroo töö nr 08-08) muudab eelnevat planeeringut osas, millega on ette nähtud Rooli kinnistul perspektiivne asukoht ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniga (edaspidi ÜVK) ühendamiseks vajalike torustike tarbeks.

2) Tõdu ja Sinilille maaüksustel kehtib Tõdu ja Sinilille kinnistute detailplaneering, kehtestatud 15.10.2008 Käina Vallavalitsuse korraldusega nr 260, koostaja Dagopen OÜ Projektbüroo, töö nr 08-82, mille kohaselt maakasutuse sihtotstarve on majutushoonete maa, hoonete lubatud kõrgus 9 m, hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kummalgi krundil 240 m², lubatud hoonete arv kummalgi krundil 3. Planeeringuga on ette nähtud perspektiivne asukoht ÜVK ühendamiseks vajalike torustike tarbeks.

3) Tulbi ja Mardiroosi maaüksustel kehtib Tulbi ja Mardiroosi kinnistute detailplaneering, kehtestatud 18.04.2007 Käina Vallavalitsuse korraldusega nr 114, koostaja Dagopen OÜ Projektbüroo, töö nr 07-02, mille kohaselt krundid liidetakse, maakasutuse sihtotstarve on 50% majutushoonete maa, 50% pereelamu maa, hoonete lubatud kõrgus 9 m, hoonete lubatud suurim ehitusalune pind 300 m², hoonete lubatud arv 6. Planeeringuga on ette nähtud perspektiivne asukoht ÜVK ühendamiseks vajalike torustike tarbeks.

Neid detailplaneeringuid ei ole asutud ellu viima.

Planeeringualaga piirnevatel aladel kehtivad detailplaneeringud:

Puhkekeskuse maaüksusel (36802:003:1891) kehtib Kassari Puhkekeskuse detailplaneering, kehtestatud 21.06.2010 Käina vallavalitsuse korraldusega nr 195, koostaja Dagopen OÜ Projektbüroo, töö nr 10-16, mille kohaselt maakasutuse sihtotstarve on 50% kaubandus-, toitlustus ja teenindushoonete maa, 50% majutushoonete maa, hoonete ehitusõigus – hoonete arv 18, krundi täisehitusprotsent 22%, hoonete/avatud terrasside ehitusalune pindala 2000/800 m², hoonete kõrgus 11 m, hoonete korruste arv 2. Puhkekeskuse maaüksusel asub tegutsev Kassari Puhkekeskus (hotell, konverentsikeskus, restoran Lest & Lammas, Hiiu Õlle Koda).

Planeering koostatakse vastavalt kehtivale Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringule, mille kohaselt asub Rooli maaüksus detailplaneeringu kohustusega elamu- /suvila alal ning Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi maaüksused detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alal. Tootmismaa juhtfunktsiooniga keskuse alal on maa kasutamisel lubatud nii tootmismaa kui ka ärimaa sihtotstarvet. Üldplaneeringus on eraldi rõhutatud vajadust turismindusega seotud teenuste arendamiseks Kassari külas.

Planeeringuala asub tervikuna Käina lahe – Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis ja Natura 2000 võrgustiku Väinamere linnu- ja Väinamere looduslalal ning jääb osaliselt riigimaantee kaitsetsooni. Rooli maaüksus jääb osaliselt ranna piiranguvööndisse kuid ei jää ehituskeeluvööndisse, mis on üldplaneeringuga vähendatud. Planeeringuala läbivad Elektrilevi OÜ elektripaigaldised (madal- ja keskpinge õhuliinid, madalpinge maakaabelliinid), Telia Eesti AS sideehitised. Maa-ala piirneb ÜVK süsteemi ühendatud Puhkekeskuse kinnistuga, mis võimaldab vajadusel kavandatavate ehitiste ühendamist ÜVK-ga.

Detailplaneeringu koostamiseks on vajalik olemasolevat olukorda (ehitised, maa-alused tehnovõrgud, loodusobjektid, maastikuelemendid) kajastav geodeetiline alusplaan. Muude võimalike uuringute vajadust pole ilmnenu.

2. Detailplaneeringu ülesanded:

- 2.1. planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2.2. krundi hoonestusala määramine;
- 2.3. krundi ehitusõiguse määramine;
- 2.4. detailplaneeringu hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 2.5. ehitiste ehituslike tingimuste määramine;
- 2.6. ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 2.7. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 2.8. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 2.9. vajadusel kujade määramine;
- 2.10. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 2.11. vajadusel keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 2.12. ranna ehituskeeluvööndi vähendamine või määramine kooskõlas kehtivas üldplaneeringus toodud ruumikujuga;
- 2.13. vajadusel servituutide seadmise ja avalikult kasutatavate teede määramise vajaduse märkimine;
- 2.14. vajadusel nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav..

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks tuleb korraldada vähemalt üks avalik arutelu.

Detailplaneering tuleb koostada koostöös Keskkonnaametiga, Maanteeametiga ja Lääne-Eesti Päästkeskusega.

Planeeringu koostamisse tuleb kaasata planeeringualal olevate või sellega piirnevate või uute kavandatavate tehnovarustuse trasside valdajad ning planeeringuala ja sellega piirnevate maade omanikud või valdajad.

3. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 2 lõikele 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele (edaspidi KSH) planeerimisseadusest tulenevaid menetlusnõudeid.

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 6 tuleb anda eelhindang 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, detailplaneeringute koostamisel, mis eeldatavalt avaldab mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 on KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud “Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” (edaspidi määrus).

Antud juhul kavandatakse järgmisi määruses toodud tegevusi, mis võivad mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala:

- määruse § 13 punktis 8 toodud tee ehitamine või remont;
- määruse § 14 punktis 2 toodud väljaspool tiheasustustala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine;
- määruse § 15 punktis 8 toodud tegevus, mis võib üksi või koostoimes teiste tegevustega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõikes 6 toodud eelhinnangu andmise

nõudest otsustajale, analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 4 arvestades KeHJS § 33 lõikes 4 ja 5 toodud kriteeriume eelpool nimetatud kavandatavate tegevuste keskkonnamõju olulisust.

4. Eelhinnang

1) Mõju planeeritavatest tegevustest

Kogu planeeringuala ja kavandatav hoonestus asub saare keskses, endisel tootmis- ja õuealal ja täiendavat mõju looduskeskkonnale arendustegevus seal ei avalda. Sotsiaalsele keskkonnale on planeeringu mõju pigem positiivne, kuna kasutamata ja hooldamata või halvasti hooldatud maale on vaja leida uus funktsioon. Vajadus turismiga seotud teenuste arendamise järgi Kassari keskses on jätkuvalt päevakorral. Seda vajadust ja pigem positiivset mõju keskkonnale käsitletakse ka Kassari üldplaneeringus ja üldplaneeringu keskkonnamõtjude hindamise aruandes. Turismi infrastruktuuri arendamine ja planeeringutega investeringutele ja uutele töökohtadele eelduste loomine vastab Käina valla ja Hiiu maakonna arengukavadele. Krundi asukoht on küla keskses, arendus täiendab sobivalt küla infrastruktuuri ja avaliku planeerimisprotsessi käigus kooskõlastatakse arendustegevus nii avalikkusega kui ka erinevate ametkondadega.

Järgnevalt analüüsitakse keskkonnamõtju seisukohalt olulisemate planeeritavate tegevuste keskkonnamõtju aspekte eraldi.

(1) Kahe majutushoone ja kogunemishoone rajamine:

Kassari keskses turismiga seotud teenuste, sh majutuse ja toitlustuse arendamine on toodud üldplaneeringus (lk 53) ja Kassaris, kanaliseeritud piirkonnas, majutusasutuse rajamise vajadus on toodud üldplaneeringu keskkonnamõtjude hindamise aruandes (lk 15). Seega on majutusteenuse osutamiseks vajaliku arendustegevuse mõju üldplaneeringuga üldjoontes juba hinnatud ja mõju ei saa lugeda oluliseks, eriti kui reoveed juhitakse ühiskanaliseerimisele vastavalt üldplaneeringu keskkonnamõtjude hindamise aruande soovitusel. Positiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale on kasutusest väljalangenud maale uue, sobiva funktsiooni leidmisel.

(2) Teede ja platside uuendamine:

kavandatud ala intensiivsema kasutusega kaasneb küll mitte just eriti oluline loodusreostuse ohu suurenemine, mida leevendavad liiklusskeemi korrastamise ning teede ja parkla rajamisega kaasnevad katete rekonstrueerimistööd. Keskkonnamõtju vähendamiseks tuleb kasuks sadeveesüsteemi rajamine.

(3) Planeeringu elluviimiseks on vajalikud tegevusload:

Hoonete ja rajatiste ehitamiseks ja kasutusele võtmiseks on vajalikud ehitusseaduse kohased ehitus- ja kasutusload

(4) Kavandatavad sihtotstarvete muutused:

Planeeringuala sihtotstarve on praegu valdavalt elamumaa (ainukesena Tõdu kinnistul maatulundusmaa), kuid sellel sihtotstarbel ei ole maad kasutusele võetud. Planeeringuga kavandatakse muuta kinnistu sihtotstarvete proportsiooni ärimaaks, mis tuleneb planeeritavate ehitiste kasutusotstarbest ja vastab üldplaneeringule.

(5) Mõju naabritele:

Kassari on Käina valla kõige olulisem suvituspiirkond ja turismiteenuste arendamine korrastab nn metsikut turismi, mis on kogu turismimajanduse kõige olulisem negatiivse sotsiaalse keskkonnamõtju allikas. Olulise negatiivse mõju vältimise planeeringuala ümbruse sotsiaalsele keskkonnale tagab planeeringu nõuetekohane avalik menetlemine ning külakogukonna kaasamine. Maa-ala heakorra, taristu ja teedevõrgu korrastamine ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele positiivse mõjuga ja leevendab ala kasutusintensiivsuse suurenemisest tingitud negatiivset mõju.

2) Mõju Natura 2000 võrgustikule ja maastikukaitsele

Planeeritaval alal inventeeritud EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe ei esine. Vähesel määral võib riigimaanteega piirnevas kadastikus esineda III kaitsekategooria taimeliike. Teeäärne kadastik on kavandatud säilitada. Sisuliselt tiheasustusalal asuva krundi keskkonnamõtju maastikukaitsealale ja Natura võrgustiku alale on seega vaid kaudne ja arendustegevuse otsene keskkonnamõtju on heakorra paranemise tõttu pigem

positiivne.

Kaudse keskkonnamõju olulisus sõltub arendustegevuse mahust ja olemasolevasse konteksti sobitumisest. Turismiteenuseid pakkuva infrastruktuuri sobivas mahus arendamine Kassaris ja just Sääre Tirbi kandis, mis on populaarne suvituspäikond, võimaldab paremini reguleerida nn metsikut turismi ja vähendab seega koormust looduskeskkonnale. Raske on hinnata, mil määral majutus- ja muude teenuste pakkumine kasvatab piirkonna kasutusintensiivsust, tuues piirkonda lisakülastajaid, kuid ilmselt ei ole oluline mõju planeeritavast tegevusest, kuna tegevuse maht vastab üldjoontes Kassari üldplaneeringu keskkonnamõju hindamise aruandes toodud soovitudele. On selge, et lahenduseks ei ole teenuste arendamata jätmine, kuna siis ei teki võimalusi piirkonna turismimajanduse ohjamiseks ja tugevneb surve keskkonna kaitseks seatud reeglite rikkumiseks (piisava majutuskohtade arvu puhul saab näiteks suunata vales kohas telkijad lubatud ööbimispaika). Kokkuvõttes ei saa planeeritavate tegevuste negatiivset keskkonnamõju maastikukaitsealale ja Natura 2000 võrgustiku alale lugeda oluliseks.

Planeeringus tuleb arvestada Käina lahe – Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjade nõuetega ning looduskaitseaduse (edaspidi LKS) kohaselt ei või looduskaitsealal detailplaneeringut kehtestada ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta. LKS §21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Keskkonnaameti seisukohti, seal hulgas Keskkonnaameti 16.12.2016 kirjas nr 6-5/16/330-2 toodud ettepanekuid.

5. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui planeering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid ja pööratakse piisavalt tähelepanu avalikustamisele ja külakogukonna kaasamisele planeerimisprotsessi, on arendamisel eeldatavalt positiivne mõju küla sotsiaalsele keskkonnale ja turismimajanduse korraldamisele maastikukaitsealal. Maastikukaitseala kaitse-eesmärkide täitmise tagamiseks ja elupaigatüüpidele negatiivsete mõjude vältimiseks tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata koostööle Keskkonnaametiga. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.



KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg
vallavanem
Käina Vallavalitsus
valitsus@kaina.hiiumaa.ee

Teie 05.12.2016 nr 8-13/493

Meie 16.12.2016 nr 6-5/16/330-2

**Seisukoht Kassari küla Kassari
Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamise vajalikkuse kohta**

Austatud Omar Jõpiselg

Küsisite Keskkonnaameti seisukohta Kassari küla Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. Esitasite selleks Käina Vallavalitsuse korralduse eelnõu “Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ” koos eelhinnangu projektiga.

Detailplaneeringuala asub Hiiu maakonnas Käina vallas Kassari külas ja hõlmab järgmisi katastriüksusi: Rooli (katastritunnus 36802:003:0235, pindala 5666 m², sihtotstarve 100% elamumaa); Tõdu (katastritunnus 36802:003:2501, pindala 0,40 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Sinilille (katastritunnus 36802:003:2871, pindala 0,38 ha, sihtotstarve 100% elamumaa); Tulbi (katastritunnus 36802:003:1632, pindala 0,37 ha, sihtotstarve 100% elamumaa); Mardiroosi (katastritunnus 36802:003:2840, pindala 109 m², sihtotstarve 100% elamumaa). Planeeringualaga piirneb Puhkekeskuse katastriüksus (katastriüksuse tunnus 36802:003:1891), kus asub tegutsev Kassari Puhkekeskus (hotell, konverentsikeskus, restoran Lest & Lammas, Hiiu Õlle Koda). Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on turismiteenuse osutamiseks laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust kahe majutushoone ja kogunemishoone ehitamisega. Rajatavad hooned liidetakse Kassari küla ühtsesse vee- ja kanalisatsioonivõrku. Lisaks rajatakse planeeringualale uued teed ja parkla. Planeeringuala maa sihtotstarve muudetakse ärimaaks.

Keskkonnaamet on tutvunud Käina Vallavalitsuse korralduse eelnõu “Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ” ja eelhinnangu projektiga ning esitab järgnevalt oma seisukohad detailplaneeringu algatamisega seoses:

1. Kogu planeeringuala **jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndisse.** Seejuures piirneb planeeringuala idast ja kagust Kassari sääre sihtkaitsevööndiga. Sihtkaitsevööndi ja planeeringuala vahele jääb Sääretirbi tee nr 12124 (katastritunnus 36802:003:2411). Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalana.

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

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /

www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 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 Keskkonnaamet.

Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alal ei ole inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpe.

Planeeringualal Sääretirbi tee nr 12124 servas on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kaitsealuste taimeliikide kasvuala kattub alaga, kus Sääretirbi tee servas on säilinud looduslik kõrghaljastus. Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki (maastikuilme säilitamine), **peame vajalikuks koostatavas detailplaneeringus ette näha sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamise.** Kõrghaljastuse säilitamise teeäärsel alal nägid ette ka praegu alal kehtivad Tõdu ja Sinilille kinnistute detailplaneering ning Tulbi ja Mardiroosi kinnistute detailplaneering.

2. Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ala **jääb suures osas Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse**, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-te 3¹ ja 4 ning § 38 lg 1 p 1 alusel.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresartel 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 Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alaga piirneval rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. LKS § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kassari üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb Kassari Puhkekeskuse laienduse 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 keskuse maa-ala näol tegemist tiheasustusalaga. Seega ei laiene sellele alale LKS § 38 lg 1 p-s 3 nimetatud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi säte.

Rooli kinnistu jääb valdavas ulatuses alale, kus on Kassari üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06. novembri 2002. a kiri nr 16-6/7300) ehituskeeluvööndit vähendatud. Kassari üldplaneeringu järgne ehituskeeluvööndi piir kulgeb seal mööda Sääretirbi teed nr 12124. Ehituskeeluvöönd on vähendatud ca 45 m pikkusel lõigul arvestatuna Rooli kinnistu lõunanurgast.

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.

LKS § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke 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. Keskkonnaamet saab otsustada nõusoleku andmise või nõusoleku andmisest keeldumise üle pärast põhjendatud taotluse ja vastu võetud detailplaneeringu esitamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Kui kavandatava ehitustegevuse elluviimine ei ole võimalik alal, mis jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit, tuleb Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu eesmärkide hulka lisada ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

3. Kavandatava detailplaneeringuga ei kaasne tõenäoliselt olulisi otseseid negatiivseid mõjusid Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärkideks olevatele elupaigatüüpidele, kuna planeeritavatel katastriüksustel kaitstavaid elupaigatüüpe ei esine. Täiendav kaudne mõju võib kaasneda suureneva tallamiskoormusega, kuna kavandatakse turismiteenuse arendamist. Kui planeeringu elluviimisega kaasneb piirkonnas (eelkõige Kassari sääre sihtkaitsevööndis) liikuvate inimeste hulga suurenemine, tuleb vajadusel ette näha ka meetmed, mis välistaksid kahjuliku mõju suurenemist kaitstavatele elupaigatüüpidele (aiad, piirded, inimeste suunamine, liikluskorraldus, parklad jms). Negatiivsete inim mõjude vähendamiseks tuleb ette näha ehitatavate hoonete liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Kuna tegemist on juba inimtegevusest tugevalt mõjutatud alaga ning kohaga, mis on varem olnud hoonestatud (alal asus piimalehmalaut), ei kaasne kavandatava tegevusega (kahe majutushoone ja ühe kogunemishoone ehitamisega) tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju. Sõltuvalt tegevuse mastaapidest, tuleb siiski kaaluda leevendavate meetmete kasutuselevõttu.

Lähtudes Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringuga planeeritavatest majutus- ja kogunemishoonetest, alal ja selle lähiümbruses asuvatest loodusväärtustest, koostatud eelhinnangust ja eeldatavatest keskkonnamõjudest, leiab Keskkonnaamet keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 2³ lg 2 ja § 33 lg 6 alusel, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja ei ole vajadust alгатada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Lõpliku kaalutletud otsuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algamise või algamata jätmise kohta teeb KeHJS § 34 lg 2 alusel strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja. Kui keskkonnamõju strateegiline hindamine alгатatakse või jäetakse alгатamata KeHJS § 33 lg 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algamise korral, lisatakse otsusele asjakohane põhjendus vastavalt KeHJS § 35 lg 3.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Kätlin Kallas 452 7761
katlin.kallas@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskyla@keskkonnaamet.ee



MAANTEEAMET

Käina Vallavalitsus
92101 Käina
tiivi.lipp@kaina.hiiumaa.ee

Teie 11.01.2017 nr 8-42/25

Meie 30.01.17 nr 15-2/17-00012/027

**Seisukohad Hiiu Maakonnas Käina vallas
Kassari puhkekeskuse laienduse
detailplaneeringule**

Olete esitanud Maanteeametile taotluse Käina vallas Kassari külas Rooli, Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi kinnistutel (katastritunnustega vastavalt 36802:003:0235, 36802:003:2501, 36802:003:2871, 36802:003:1632 ja 36802:003:2840) Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (edaspidi Planeering) koostamiseks seisukohtade väljastamiseks. Planeering on vahepeal algatatud vallavalitsuse 25.01.2017 korraldusega nr 3.

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistute kruntideks jaotamine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine ning ehitusõiguse määramine kahe majutushoone ja kogunemishoone ehitamiseks.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 12124 Sääre tirbi tee km 0,37 – 0,60, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a. loendustulemuste andmetel 52 a/ööp. Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
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. Juurdepääsuna planeeringualale kasutada olemasolevaid juurdepääsuteid. Täiendavaid ristumiskohti riigiteele mitte planeerida.
6. Planeeringu joonistel ja seletuskirjas käsitleda intensiivsemalt kasutusele võetavate riigitee nr 12124 ristumiskohtade nähtavuskolmnurki, riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
7. Parkimine lahendada oma kinnistute siseselt ning riigitee serva parkimist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

8. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.
9. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh nende kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
10. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.
11. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
12. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
13. 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 nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
14. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.
15. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

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

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa: Planeeringuala skeem.

Tiit Harjak

462 2760; Tiit.Harjak@mnt.ee



Keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise teade

Avaldamise algus: 19.01.2017

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Käina Vallavalitsus avaldab teadaande [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse \(KeHJS\) § 35 lõike 6](#) alusel.

Käina Vallavalitsus teatab, et on alatanud 11.01.2017 korraldusega nr 3 alatanud Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu koostamise ja jätnud algamata 11.01.2017 korraldusega nr 3 kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on turismiteenuste osutamiseks laiendada Kassari Puhkekeskuse tegevust uute majutushoonete ja kogunemishoone ehitamisega.

KSH jäeti algamata KSH vajalikkuse kohta koostatud eelhindangus toodud põhjustel kuna arendamisel on eeldatavalt positiivne mõju küla sotsiaalsele keskkonnale ja turismimajanduse korraldamisele maastikukaitsealal ning detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise osapooled:

Koostamise algataja on Käina Vallavalitsus (registrikood: 75011211) kontaktisik Kai Vahtra, kai.vahtra@kaina.hiiumaa.ee, telefon 4622882;

Koostamise korraldaja on Käina Vallavalitsus (registrikood: 75011211) kontaktisik Kai Vahtra, kai.vahtra@kaina.hiiumaa.ee, telefon 4622882;

Koostaja DAGOpen OÜ (registrikood: [10058058](#)) kontaktisik Teet Elstein, teet@dagopen.ee, telefon 4632019;

Kehtestaja on Käina Vallavalitsus (registrikood: 75011211) kontaktisik Kai Vahtra, kai.vahtra@kaina.hiiumaa.ee, telefon 4622882.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise ja KSH algamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda tööpäeviti Käina Vallavalitsuses aadressil Hiiu mnt 28, Käina alevik. Digitaalselt on dokument kättesaadav <https://atp.amphora.ee/kainavv/index.aspx?itm=50380>.

Kehtetud ärinimed:

DAGOpen OÜ: DAGOpen OÜ.

Käina Vallavalitsus

Käina, HIIUMAA, Hiiu mnt 28

Telefon: 4622888

E-post: VALITSUS@KAINA.HIIUMAA.EE

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

Abivallavanem Tiivi Lipp

Telefon: 4622886

E-post: tiivi.lipp@kaina.hiiumaa.ee

Teadaande number 1077555

ELEKTRILEVI OÜ SAARTE REGIOON

TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS Nr. 250030

Väljastatud: 29.03.2017

Kehtivad kuni: 29.03.2019

1. Tehniliste tingimuste taotleja: **DAGOpen OÜ**
Taotleja aadress: **Sadama 15 Kärkla linn Hiiu vald Hiiu maakond 92412**
Taotleja telefon: **462 2660 522 9032**
Taotleja E-Mail: **dagopen@dagopen.ee; teet@dagopen.ee**
Taotluse esitamise kuupäev ja nr.:
2. Liidetava elektripaigaldise iseloomustus: **Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneering, Tehnilised tingimused detailplaneeringuks**
Tulbi, Mardiroosi, Sinilille, Tõdu, Rooli Kassari küla, Käina vald Hiiu maakond
3. Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtumestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:
Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: **3x100A**
Elektriline aadress:

<u>Toitealajaam:</u>	<u>Toitefiider:</u>	<u>Jaotusalajaam:</u>	<u>Sektsioon:</u>	<u>Jaotusfiider:</u>
KÄINA 35/10	KASSARI:KN	Kassari		
	A	töökoda:(Hiiu)		

Kassari Puhkekeskuse varustamine elektrienergiaga näha ette Kassari töökoja alajaamast maakaabliga. · Planeeringus ühildada teedega elektriliini(de) koridor(id) toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid planeerida kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). · Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

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

Detailplaneering tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamine toimub e-teeninduses, www.elektrilevi.ee. Lähemalt saab kooskõlastamise kohta lugeda meie kodulehel (Elektrilevi > Kliendile > Teenused > Kooskõlastamine). Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehno-võrkude graafiline osa ka digitaalkujul *.dwg formaadis Võimalike kitsenduste kohta tuleb tehniliste tingimuste väljastajale saata andmed kitsenduste, kinnistu ja omaniku kohta.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

4. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub: **Kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel**

Kinnitaja:
Mati Kütt
Võrgu planeerija

Koostas: Mati Kütt

Telefon: 53268734, 50 86
289

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu
lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu

PROTOKOLL

Käina Vallamaja

18. mail 2017 *

Algus kell 11.00

Arutelu juhatas Omar Jõpiselg

Arutelul oli kohal 4 osalejat. Osavõtjate nimekiri lisatud.

Keskkonnaameti Lääne regiooni looduskasutuse spetsialist Meeli Kesküla saatis oma ettepanekud kirjalikult e-postiga (lisatud protokollile).

Arutelul vaadati üle Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahendus. Planeeringu koostamise eesmärgiks on turismiteenuste osutamiseks laiendada Kassari Puhkekeskuse tegevust uute majutushoonete ja kogunemishoone ehitamisega.

Arutelul otsustati, et detailplaneeringus on vaja lisada või täpsustada:

- Lisada perspektiivne vee- ja kanalisatsioonitrass, pikendades kaardil olemasolevat.
- Lisada jalgteed pääsuks avalikule teele ja randa. Kaasneb ranna korrastamise vajadus ja huvi.
- Täpsustada ala, kus kõrghaljastus tuleb säilitada.
- Täpsustada olemasolevat Kamp Arhitektid OÜ loodud Kassari puhkekeskuse laienduse eskiislahendust, et mida on vaja hoonete arhitektuurse lahenduse, kõrguse, katusekalde, maastikus paiknemise osas arvestada või välistada.

Arutelu otsused ja Meeli Kesküla ettepanekud täpsustab planeerija Dagopen OÜ detailplaneeringus.



Anita Ainelu
Protokollija

OSAVÕTJATE REGISTREERIMISLEHT

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu eskiisi avalikust arutelust osavõtjad

Käina Vallamaja

18. mai 2017 algusega kell 11.00

	Nimi	asutus	kontaktandmed
1.	SANDER KOPPE	MAINE-GROUP OÜ	5052 661
2.	TEET ELSTEIN	DAGOPEN OÜ	teet@dagopen.ee
3.	ANITA AINEL	Käina VV	
4.	Omar Jõnisk	Käina VV	omar.jõnisk@käina.ee
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			

Kassari puhkekeskuse laienduse DP

1. Märkida joonisele ranna ehituskeeluvöönd Magasi kinnistule (36802:003:0223). Kuna ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse ainult planeeringualal ja mitte Magasi kinnistul, siis on korrektne sellele kinnistule ehituskeeluvöönd peale märkida. Kuna seal on ka kaitstav poollooduslik kooslus (puiskarjamaad; 9070), siis ei oleks seal ehituskeeluvööndi vähendamine ka põhjendatud ja võimalik. Siis on ka üheselt aru saada, et vähendatakse ainult ehitusala ulatuses.
2. Selleks, et säilitada kogu kõrghaljastusega (loodusliku haljastusega) ala, võiks ehituskeeluvööndi taotluse piir olla mitte ühtlase joonena piki Sääretirbi teed, vaid ulatuda Tõdu kinnistul kõrghaljastuse piirini (ca 40 m-ni arvestades Sääretirbi tee kinnistu piirist). Kõrghaljastuse säilitamine on oluline argument ehituskeeluvööndi vähendamisel ning kui see ala ei ole DP-ga määratud hoonestusalaks ja planeering näeb seal kadastiku säilitamise ette, on mõistlik see jätta ehituskeeluvööndisse.
3. Kuna DP seletuskirja veel ei ole, siis ei oska seda poolt kommenteerida, kuid seletuskirjast või ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendustes peaks eraldi välja tooma, kui suur on ehituskeeluvööndisse jääva hoonestusala suurus ja kui suur on selle ala pindala, mille osas ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse.
4. Kust hakkavad puhkekeskuse külastajad liikuma jalgsi Sääretirbi teele (kindlasti hakkavad, et minna ujuma, kiigeplatsile või Sääretirpi)? Hetkel ei näe joonisel ühtegi sellist teed. Kui teed (ehitisena) ei planeerita, siis hiljem ei ole seda ka võimalik ehituskeeluvööndisse rajada. Kui siiski tahetakse selline tee läbi ehituskeeluvööndi teha (nt otse hoonete juurest Sääretirbi teele), siis tuleb ka sellele ehituskeeluvööndi vähendamist taotleda, kuna antud planeeringuga ei kavandata ühtegi avaliku kasutusega teed. Igal juhul tasuks see teema läbi mõelda.

Meeli Kesküla
18.05.2017



KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg
vallavanem
Käina Vallavalitsus
valitsus@kaina.hiiumaa.ee

Teie 21.06.2017 nr 8-42/42-322-1

Meie 06.07.2017 nr 6-2/17/7636-2

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Austatud Omar Jõpiselg

Olete esitanud Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04, väljatrükk 15.06.2017, edaspidi ka *detailplaneering*).

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering hõlmab Käina vallas Kassari külas asuvaid Rooli (katastritunnus 36802:003:0235; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 5666 m²), Tõdu (katastritunnus 36802:003:2501; sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 0,4 ha), Sinilille (katastritunnus 36802:003:2871; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 0,38 ha), Tulbi (katastritunnus 36802:003:1632; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 0,37 ha) ja Mardiroosi (katastritunnus 36802:003:2840; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 109 m²) kinnistuid.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu eesmärgiks on laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust, ehitades juurde kaks majutushoonet ja ühe kogunemishoone. Detailplaneeringuga määratakse uuele, olemasolevate kinnistute liitmisel moodustatavale krundile ehitusõigus ning hoonestusala koos olulisemate arhitektuurinõuete ja vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu (kehtestatud Käina Vallavolikogu 27.03.2003 määrusega nr 32) kohaselt jääb Rooli kinnistu detailplaneeringu kohustusega elamu-/suvila alale ning Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi kinnistud detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale. Tootmismaa juhtfunktsiooniga keskuse alal on maa kasutamisel üldplaneeringuga lubatud nii tootmismaa kui ka ärimaa sihtotstarvet.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kassari saare üldplaneeringut, muutes Rooli kinnistu osas maaüksuse juhtotstarve 100% ärimaa sihtotstarbeks ning muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt detailplaneeringu joonisele „Põhiplaan“.

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasoleva viie kinnistu baasil üks uus maaüksus pindalaga 17 370 m², millele määratakse 100% ärimaa sihtotstarve. Moodustatavale maaüksusele määratakse hoonestusala, kuhu on lubatud ehitada maksimaalselt kolm hoonet, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 3100 m². Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil. Hoonete küte Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse riigimaanteed Sääretirbi tee nr 12124, avaliku kasutusega erateed Rooli tee nr 3680051 ja planeeritud juurdepääsuteed. Planeeringualale on kavandatud parkimiskohad 61-le autole, samuti jalgrattaparkla.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndisse. Seejuures piirneb planeeringuala idast ja kagust Kassari sääre sihtkaitsevööndiga. Sihtkaitsevööndi ja planeeringuala vahele jääb Sääretirbi tee nr 12124 (katastritunnus 36802:003:2411).

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrusega nr 148, § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja 14 lg 1 p 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 14 lg 1 punkti 5 ning Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 5 p 4 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 14 lg 2 kohaselt ei kooskõlasta kaitstava loodusobjekti valitseja sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud tegevust ja muud tegevust, mis vajab kaitse-eeskirja kohaselt kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit.

LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringualal ei ole inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüpe.

Planeeringualal Sääretirbi tee nr 12124 servas on keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kaitsealuste taimeliikide kasvuala kattub alaga, kus Sääretirbi tee servas on säilinud looduslik kõrghaljastus. Detailplaneering näeb ette sellel alal loodusliku kõrghaljastuse säilitamise.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ala jääb osaliselt Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-tega 3¹ ja 4 ning § 38 lg 1 p-ga 1.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 m. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alaga piirneval rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik rannaniidu taimestik. LKS § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kassari saare üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 m samakõrgusjoonest (1 m samakõrgusjoonest mõõdetud 200 m).

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

Rooli kinnistu jääb valdavas ulatuses alale, kus on Kassari saare üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06.11.2002 kiri nr 16-6/7300) ehituskeeluvööndit vähendatud. Kassari saare üldplaneeringu järgne ehituskeeluvööndi piir kulgeb seal mööda Sääretirbi teed nr 12124. Ehituskeeluvöönd on vähendatud ca 45 m pikkusel lõigul arvestatuna Rooli kinnistu lõunanurgast. Teised planeeringualal olevad kinnistud jäävad valdavas ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse.

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

Detailplaneeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 8075 m² suurusel alal detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhiplaan“ näidatud ulatuses. Seejuures on ehituskeeluvööndisse jäävate hoonestusalade pindala 4158 m². Lisaks hoonestusaladele on ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik väljapoole hoonestusalasid jäävate teede ja parklate rajamiseks.

Looduskaitseaduse § 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. 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 otsustada nõusoleku andmise või nõusoleku andmisest keeldumise üle pärast põhjendatud taotluse ja vastu võetud detailplaneeringu esitamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Detailplaneeringu kohaselt lahendatakse planeeringuala hoonestuse vee- ja kanalisatsioonivarustus valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil. Planeeringu p 1.8.2 ütleb: „/.../ on teada, et Kassari väikepuhasti töötab suvisel turismihoogajal ülekoormusel. Peale detailplaneeringu kehtestamist projekteerimise staadiumis tuleb väikepuhasti rekonstrueerimise vajalikkuse asjaolude välja selgitamiseks ja tööjooniste koostamiseks Kärkla Veevõrk AS-lt taotleda täiendavad tehnilised tingimused, kui on selginenud uut hoonete arhitektuurne projektlahendus ja täpsustunud kavandatav inimekvivalentide arv./.../“.

Keskkonnaametile teadaolevalt töötab Kassari puhasti oma võimsuse piiril ning see ei ole võimeline vastu võtma käesoleva planeeringuga kavandatud majutushoonetest tulenevat reostuskoormust.

Vee ja kanalisatsiooni arendamine peab, lähtuvalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse §-st 4, toimuma kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel. Käina Vallavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 57 on kinnitatud „Käina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2015-2026“, milles ei ole kirjeldatud Kassari kanalisatsiooni laienemist. Arengukavaga on ette nähtud vaid Kassari küla reoveepuhasti eesvoolu korrastamine, mis arengukava kohaselt on plaanitud 2021. aastaks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava vaadatakse üle vähemalt kord nelja aasta tagant ja vajaduse korral seda korrigeeritakse. Seejuures tuleb kava täiendada nii, et käsitletava

perioodi pikkus oleks taas vähemalt 12 aastat, ning ülevaadatud kava uuesti kinnitada. Kava peab sisaldama vähemalt:

- 1) ühisveevärgiga kaetavate alade ja reovee kogumisalade kaarte;
- 2) dimensioneeritud vee- ja kanalisatsioonirajatiste põhiskeemi, sealhulgas reoveekogumisalade sademe- ja drenaaživee või muu pinnase- ja pinnavee äravoolurajatiste põhiskeemi;
- 3) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendusmeetmete ajakava ning nende hinnangulist maksumust.

Eelnevast lähtuvalt, kui planeeritakse planeeringuala reovee kanaliseerimist olemasolevasse reoveepuhastisse (renoveeritud 2010. a Käina vallavalitsuse 03.02.2010 korraldusega nr 2-1/27 väljastatud ehitusloa alusel), peab planeering sisaldama ka võimalikku tekkiva reovee koguse arvestust ning heitvee võimalikku ärajuhtimise teostatavat lahendust.

Planeerimisseaduse § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Planeerimisseaduse § 126 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks muuhulgas detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

Kuna planeeringualalt lähtuva reovee puhastamine eeldab märkimisväärsed ümberehitusi Kassari puhastis, ei pruugi sellest tulenevalt olla võimalik Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu elluviimine esitatud kujul. Samas pole ka välja toodud alternatiivseid (teostatavaid) lahendusi ning tehnovõrkude alternatiivseid asukohti.

Keskkonnaameti hinnangul ei ole eeltoodust tulenevalt lahendatud planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-s 4 toodud detailplaneeringu ülesanne.

Juhul kui Kassari puhasti ei suuda puhastada Kassari puhkekeskuse laienduse planeeringualalt lähtuvat reovett ja see kandub puhastamata või osaliselt puhastatud kujul mööda puhasti eesvooluks olevat kraavi Käina lahte, põhjustab see olulist keskkonnaseisundi halvenemist veekogus. Käina laht suubub Kassari lahte, mille seisund on Vabariigi Valitsuse poolt 07.01.2016 kinnitatud Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava kohaselt hinnatud halvaks. Ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb tagada, et veekogu seisund nende tegevuste tulemusel ei halvene ning pikemas perspektiivis paraneb.

Käina laht kuulub tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Käina lahe sihtkaitsevööndisse, mille kaitse-eesmärgiks on kaitse-eeskirja § 8 lg 1 p 3 kohaselt kaitsealuste linnuliikide elupaikade kaitse, pesitsus- ja rändeagse rahu tagamine ning madalaveeliste lahtede ja sealse elustiku kaitse. Planeeringulahendus ei tohi seada ohtu nimetatud kaitse-eesmärgi (madalaveelise lahe ja sealse elustiku kaitse) täitmist.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ranna ehituskeeluvööndi piiri. LKS § 34 kohaselt on ranna ja kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Juhime Teie tähelepanu sellele, et juba planeeringufaasis peab olema kindlus, et planeeringu alusel kavandatav tegevus ei suurenda inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju rannale. Olemasolevad või planeeritavad tehnorajatised peavad suutma tagada ehitistest lähtuva negatiivse inimõju neutraliseerimise (reovee puhastamise). Käesolev planeering ei anna kindlust, et see tingimus on täidetud.

Lähtudes eeltoodust, LKS § 14 lg-st 2 ja planeerimisseaduse § 126 alusel **jätab Keskkonnaamet kooskõlastamata Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04).**

Palume Kassari puhkekeskuse detailplaneeringule lisada Kärkla Veevärk AS tehnilised tingimused või mõni muu dokument, mille alusel oleks võimalik väita, et planeeringulahenduse elluviimine ei too kaasa reostuskoormuse suurenemist Käina lahes ning sellest tulenevalt ei ole planeering vastuolus Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärkidega, Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavaga ning ranna kaitse eesmärkidega. Juhul kui Kassari puhasti ei ole võimaline puhastama planeeringualalt tulevat reovett, tuleb välja tuua alternatiivsed lahendused ning tehnorajatiste alternatiivsed asukohad.

Juhime Teie tähelepanu detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhiplaan“ olevale veale. Joonise kohaselt on kavandatava hoonestusala suurusks 1745 m², kuhu on lubatud ehitada maksimaalselt kolm hoonet, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 3100 m². Märgitud hoonestusala suurus ei vasta joonisel kujutatud hoonestusala suurusele ning ei ole reaalne. Palume nimetatud viga parandada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

Anu Saue 463 6835
Anu.saue@keskkonnaamet.ee



KÄINA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Käina

21. september 2017 nr 151

Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni
arendamise kava täiendamine

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 37 ja ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse § 4 lõike 1,

Käina Vallavolikogu otsustab:

1. Muuta Käina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2015-2026 järgmiselt:

1.1 Punkti 3.2.3 osale „Kassari küla“ lisatakse lk 63 algava alalõigu pealkirjaga „Kassari küla reoveepuhasti tõhusus ja reoveesette käitus“ lõppu (lk 63 esimese lõigu järgi) tekst:

Seoses Kassari puhkeküla laiendamise detailplaneeringuga ja Ilusa Villemi publi sooviga liituda ühisveevärgiga, kasvab reostuskoormus ja vooluhulk reoveepuhastile rohkem kui kahekordseks. Tekib vajadus rekonstrueerida Kassari küla reoveepuhastussüsteem.

Võimalikud arenguvariandid puhastussüsteemi kaasajastamiseks kasvava nõudluse rahuldamiseks oleksid:

- Rekonstrueerida olemasolevat reoveepuhastit ja paigaldada kogumismahutid Palliplatsi kinnistule katastrinumbriga 36802:003:0103 ning vedada suvekuudel paakautoga Käina puhastile.
- Laiendada olemasolevat reoveepuhastit, arvestades maksimaalset koormust.
- Ehitada täiendav puhasti teise asukohta

1.2 Punktis 6.2 tabelisse 6.1 „Lühiajalise programmi investeeringuobjektid“ lisatakse lõppu:

A-6. Kassari küla reoveepuhastussüsteemi rekonstrueerimine ja kogumismahutite paigaldamine
--

1.3 Punktis 6.3 tabelisse 6.3 „Lühiajalise programmi investeeringute mahud ja maksumused aasta 2013 hinnatasemel ilma käibemaksuta“ lisatakse lõppu rida koos märkusega:

Projekti number, nimetus ja maht	Maksumus Euro	Lisakulud Euro	Kokku, Euro ilma KM-t
A-6. Kassari küla reoveepuhastussüsteemi rekonstrueerimine (mahutite rajamine) *	23 000.-	1000.-	20 000.-

* projekti maksumus on antud 2017.a. hinnatasemel

1.4 Punkti 6.4 „Investeeringuprojektide lahendusalternatiivid“ lõppu lisatakse tekst:

Kassari küla reoveepuhastussüsteemi rekonstrueerimisel on kõige optimaalsem variant rajada kogumismahutid. Kassari puhkeküla uute hoonete rajamisel arvestada võimalusega halli vee eraldamisega kanalisatsiooni süsteemist ja see eraldi immutada. Selliselt saab oluliselt vähendada vooluhulka ja ka reostuskoormust reoveepuhastile. Maksimaalne reoveekogus kuni 500m³/kuus on juulis ja augustis. Muul ajal oleks keskmine vooluhulk keskmiselt 100m³/kuus. Olemasolev reoveepuhasti ei tule reovee puhastamisega suvekuudel toime. Seega oleks alternatiiv paigaldada enne reoveepuhastit reovee kogumismahutid ja tipu ajal vedada paakautoga reovesi edasiseks käitluseks Käina reoveepuhastisse.

Teised lahendusalternatiivid Kassari küla olemasoleva puhasti rekonstrueerimine või uue rajamine teise asukohta, eeldavad oluliselt suuremaid investeeringuid.

2. Otsuse peale võib esitada Käina Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja §-s 46 tähtaja jooksul.



Üllar Padari
vallavolikogu esimees

Anita Ainelo

Teema:

FW: Kassari puhkekeskuse DP

From: Raivo Kask [<mailto:raivo.kask88@gmail.com>]

Sent: Thursday, December 7, 2017 7:38 PM

To: anita.ainelo@kaina.hiiumaa.ee

Subject: Kassari puhkekeskuse DP

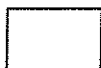
Tere!

Palusite mul kui piirinaabril avaldada arvamust seoses Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringuga. Tutvusin planeeringuga ja tahaksin avaldada oma arvamust ja saada vastuse mõnele küsimusele. Nii suurejooneline laiendus kaotab igaveseks Kassarile iseloomuliku vaikse ja idüllilise puhkekoha maine, sellest on muidugi kahju. Konkreetselt sooviksin täpsustusi seoses Magasi krundiga:

Detailplaneering lubab naaberkinnistute vahele rajada piirdeaiad. Seoses sellega ei saa ma enam Magasi (36802:003:0223) krundile puisniidu hooldustöid tegema ja majandama. Krundile pääsemiseks soovin servituute teele ja tehnovõrkudele (vesi, elekter, side, kanalisatsioon

Planeeringus on tões kerkinud reovee ärajuhtimise probleemid - suurtes kogustes nn halli vee immutamine pinnasesse. Kelle krundile või kuhu vesi suunatakse? Endine Rooli laut asus nüüdseks kuivanud allikate alal,

Lugupidamisega
Raivo Kask



Virus-free. www.avg.com

Laabunud
07. 12. 2017
8-42/322-11

Anita Ainelu

Teema:

FW: Kassari puhkekeskuse DP

From: Anita Ainelu [mailto:anita.ainelu@kaina.hiiumaa.ee]

Sent: Tuesday, December 19, 2017 11:54 AM

To: 'Raivo Kask' <raivo.kask88@gmail.com>

Cc: 'Sander Kopli' <sander@hiiumaale.ee>; 'teet@dagopen.ee' <teet@dagopen.ee>

Subject: FW: Kassari puhkekeskuse DP

Lp Raivo Kask!

Saime Teie arvamuse Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringule, tänane!

1. Juurdepääs Magasi maaüksusele (katastritunnusega 36802:003:0223):

Kassari puhkekeskuse laienduse DP üheks ülesandeks on p. 2.13 vajadusel servituutide seadmise ...vajaduse märkimine. Detailplaneeringu koostamisel tuleb planeeringu koostamise korraldajal servituutide seadmise võimalust, vajadust kaaluda. Detailplaneeringuga ei anta võõra maa juurdepääsuna kasutamise õigust ega kohustata üht isikut teisega kokkulepet sõlmima. Servituudi seadmiseks on vaja Teil kinnistu omanikuna saavutada kokkulepe teiste kinnistute omanikega. Meile ei ole teada, millised on praegu juurdepääsuks kehtivad kokkulepped. Täna kehtib Magasi maaüksusega piirneval Tõdu kinnistul Käina Vallavalitsuse 15.10.2008 korraldusega nr 260 kehtestatud Tõdu ja Sinilille detailplaneering, milles ei ole käsitletud ligipääsu Magasi maaüksusele.

Palume Teil täpsustada juurdepääsuvajadust planeeringulahendusega planeeringualalt Teile kuuluvale Magasi maaüksusele (juurdepääsutee, sõidukid, aeg jne).

2. Magasi kinnistul asub 0,4 kV elektri õhuliin ja side kaabelliin. Kuna tehnovõrgud paiknevad vahetult Magasi kinnistul või selle serval, siis on võimalus Magasi kinnistu omanikul nende tehnovõrkudega liituda, taotledes selleks tehnovõrkude valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused.

Kõik juurdepääsu ja tehnovõrkude liitumispunktidega seonduvad küsimused (näiteks projekteerimine, finantseerimine ja ehitamine) lepatakse täiendavalt kokku ja kinnitatakse notariaalselt.

3. Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringus (edaspidi DP) ei ole planeeritud halli vee immutamist pinnasesse (DP p. 1.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon). Planeeringulahendus näeb ette vee-kanalisatsioonivarustuse lahenduse ühisveevärgi trasside baasil. Puhkekeskuse laienduselt tekkiv reo- ja heitvesi juhatakse ühiskanalisatsioonitorustikku, mis suubub Kassari puhastisse. Planeeringualal reo- ja heitvee puhastamist ning immutamist ei toimu.

Lugupidamisega

Anita Ainelu

Käina Vallavalitsus

From: Raivo Kask [<mailto:raivo.kask88@gmail.com>]
Sent: Thursday, December 21, 2017 11:45 AM
To: anita.ainelo@kaina.hiiumaa.ee
Subject: Kassari DP

Tere!

Aitäh vastuse eest!

Planeeringualalt Magasi kinnistule pääsemiseks oleks vaja 3 m laiust läbipääsuava - traktori ja auto tarvis, kella 6.00 kuni 23.00 aastaringselt. Planeeringualal märgitud tee ja parkla paikneb vahetult Magasi kinnistu piiri ääres. Seega peaks olema suhteliselt lihtne juurdepääsutee planeerimine.

Kuna p 2.13 välja toodud, et vajadusel saab servituudid seada, siis ei tohiks see planeeringu koostamise korraldaja jaoks probleem olla.

Lugupidamisega

Raivo Kask

Juabunud

21. 12. 2017

8-42/322-12

Anita Ainelo

Saatja: Raivo Kask <raivo.kask88@gmail.com>
Saatmisaeg: kolmapäev, 27. detsember 2017 10:06
Adressaat: Anita Ainelo
Teema: Re: DP muudatus

Sobib.

Tervitades
Raivo Kask

22. detsember 2017 11:35 kirjutas Anita Ainelo <anita.ainelo@kaina.hiiumaa.ee>:

Tere,

Saadame korrigeeritud planeeringu portfoolio.

Lisatud vastav lõik seletuskirja p 1.12 lõppu.

Kas nii sobib? Kui sobib, siis saame DP vastuvõtmise eelnõu teha.

Kui DP on vastu võetud, on avalik väljapanek 30 päeva ja avalik arutelu (kui on esitatud ettepanekuid).

Kauneid pühi!

Anita Ainelo

P-42/322-13



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla

15. veebruar 2018 nr 36

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

Käina Vallavalitsuse 11.01.2017 korraldusega nr 3 algatati Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu koostamine ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala hõlmab Hiiumaa vallas Kassari külas asuvad Rooli (katastritunnus 36802:003:0235), Tõdu (katastritunnus 36802:003:2501), Sinilille (katastritunnus 36802:003:2871), Tulbi (katastritunnus 36802:003:1632) ja Mardiroosi (katastritunnus 36802:003:2840) maaüksused. Detailplaneeringu eesmärgiks on laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust, ehitades juurde kaks majutushoonet ja ühe kogunemishoone. Detailplaneeringuga määratakse uuele, olemasolevate kinnistute liitmisel moodustatavale krundile ehitusõigus ning hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete ja vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega. Moodustatavale 100% ärimaa sihtotstarbega 17370m² suurusele maaüksusele määratakse hoonestusala, kuhu on lubatud ehitada maksimaalselt kolm hoonet, mille suurim ehitisealne pindala on 3100m².

Planeeringualal kehtib Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneering. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala soovituslikus ehituspiirkonnas. Rooli maaüksusel on üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneering algatati Käina Vallavalitsuse korraldusega vastavuses üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisel selgus, et Looduskaitseaduses (edaspidi LKS) 1.4.2007 jõustunud muudatuste tõttu paikneb osa detailplaneeringualast nüüd ehituskeeluvööndis ja Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering sisaldab seetõttu üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. LKS § 35 lõige 3¹ sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. LKS § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga, mis on kehtestatud enne LKS muudatuse jõustumist, ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud ja detailplaneeringualal tuleb ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama ühe meetri samakõrgusjoonest mõõdetuna 200 meetrit.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Rooli maaüksus detailplaneeringu kohustusega elamu-/suvila alal. Teised maaüksused jäävad detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale, kus

maakasutuse juhtotstarbe muutmine ärimaaks on kooskõlas üldplaneeringuga. Rooli maaüksuse maakasutuse juhtotstarbe muutmisel 100% ärimaaks vastab tegevuse maht üldjoontes Kassari üldplaneeringu keskkonnamõju hindamise aruandes toodud soovitustele.

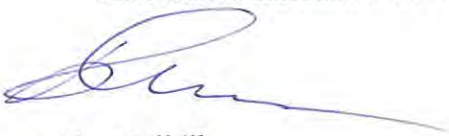
Detailplaneeringu koostamisel ja koostamise korraldamisel on küsitud arvamusi koostöö tegijatel ja kaasatavatelt, toimus planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek ja avalik arutelu, planeeringuga seotud informatsioon on avalikustatud valla veebilehel. Hiiu Maavanem ei määranud 14.11.2017 saadetud kirjas nr 12-2/2017/52-4 täiendavaid isikuid ja asutusi, kellega tuleb üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd teha või keda tuleb kaasata. Valminud on planeeringulahendus, millele on antud vajalikud kooskõlastused ja arvamuste alusel on planeeringut korrigeeritud.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringut, muutes Rooli maaüksuse maakasutuse juhtotstarvet ning muutes osaliselt ranna ehituskeeluvööndi piiri, vähendades ranna ehituskeeluvööndit 8075m² suurusel alal.

Detailplaneering vastab õigusaktidele ja on koostatud vastavuses valla ruumilise arengu eesmärkidele. Planeerimisseaduse § 86, § 87 lõike 1, § 135 lõike 5, § 88 lõike 1, § 142 lõike 2 ja looduskaitseaduse § 40 lg 4 punkti 2 alusel,

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Võtta vastu Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17 - 04).
2. Käina Osavalla Valitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek 8.03.2018 – 9.04.2018 ja avalik arutelu 13.04.2018 algusega kell 16 Käina Osavalla Valitsuses (Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald).
3. Esitada Keskkonnaametile taotlus planeeritava alal ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
4. 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 otsusest teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest alates.



Aivar Viidik
Vallavolikogu esimees

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu
avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu

PROTOKOLL

Käina Osavalla Valitsus

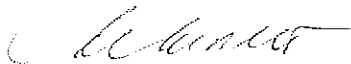
13. aprill 2018

Algus kell 16.00. lõpp kell 16.30.

Arutelul oli kohal 4 osalejat. Osavõtjate nimekiri lisatud (Lisa 1).

Arutelul tutvustati 08. märtsist kuni 09. aprillini 2018 toimunud Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel saabunud kirjalikke arvamusi. Planeeringu koostamise eesmärgiks on turismiteenuste osutamiseks laiendada Kassari Puhkekeskuse tegevust uute majutushoonete ja kogunemishoone ehitamisega.

1. Planeeringu avaliku väljapaneku jooksul saabus 21.03.2018 Maa-ameti kiri nr 6-3/18/3041-3 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering“ (Lisa 2). Maa-ametil puuduvad vastuväited planeeringulahendusele.
2. Piirinaaber Helle kinnistu omanik Tiit Sökk saatis 12.04.2018 e-kirja, et tal ei ole puhkekeskuse laienduse osas vastuargumente ja ettepanekuid (Lisa 3).
3. Planeeringu avalikul arutelul ei tehtud ettepanekuid planeeringu muutmiseks.
4. Kokkuvõtte:
 - 4.1. Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel saabunud kirjalike arvamuste ja avaliku arutelu tulemuste alusel ei ole vaja teha planeeringus muudatusi.
 - 4.2. Planeering tuleb esitada heakskiitmiseks ministrile kuna planeering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut (Planeerimisseadus § 138 lg 1 ja lg 2).



Anita Ainelo
Protokollija

Lisad:

1. Osavõtjate nimekiri
2. Maa-ameti 21.03.2018 kiri nr 6-3/18/3041-3
3. Tiit Sökk, 12.04.2018 e-kiri

LISA 1
13.04.2018
PROTOKOLL

KASARI PÜHKEE-ELISE LAENDUS

AVALIKU VÄLJAPANELL AVALIKU

ARUTELLU PROTOKOLL

KÄINA

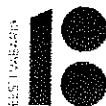
13 aprill 2018

osalejate nimetisi

1. TEET ELSTEIN teet@dagopen.ee Dagopen OÜ
2. Raimo Kasu
3. SANDER KOPPE SANDER@HIINMAACE.EE SUNLINE OÜ
4. Anita Ainlo anita.ainlo@hiinmaace.ee Päeva sissevõetud
Sissevõetud rühm



MAA-AMET



Omar Jõpiseļg
Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus
kaina@hiiumaa.ee

Teie 20.02.2018 nr 8-2/47

Meie 21.03.2018 nr 6-3/18/3041-3

**Kassari puhkekeskuse laienduse
detailplaneering**

Olete pöördunud Maa-ameti poole oma 20.02.2018 kirjaga nr 8-2/47, millega teatate, et Hiiumaa Vallavolikogu 15.02.2018 otsusega nr 36 võeti vastu Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 17-04). Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 08.03-09.04.2018 ning avalik arutelu 13.04.2018 kell 16:00 Käina Osavalla Valitsuses.

Ligikaudu 1,7 ha suurune planeeringuala hõlmab Hiiumaa vallas Kassari külas asuvaid Rooli (katastritunnus 36802:003:0235), Tõdu (katastritunnus 36802:003:2501), Sinilille (katastritunnus 36802:003:2871), Tulbi (katastritunnus 36802:003:1632) ja Mardiroosi (katastritunnus 36802:003:2840) maaüksuseid. Tulenevalt asjaolust, et planeeringuala piirneb lõunast jätkuvalt riigi omandis oleva maal asuva Rooli teega (nr 3680051), palute Maa-ameti arvamust detailplaneeringu lahenduse kohta.

Märgime, et Maa-ameti esialgsel hinnangul on reformimata Rooli tee aluse ja seda teenindava maa osas tegemist perspektiivselt munitsipaalomandisse antava maaga. Maa-ametil puuduvad vastuväited Hiiumaa Vallavolikogu 15.02.2018 otsusega nr 36 vastuvõetud Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu lahendusele. Pärast detailplaneeringu kehtestamist palume edastada Maa-ametile planeeringu dokumendid vastavalt 16.01.2017 kirjaga nr 6-3/17/973 kohalikele omavalitsustele edastatud juhendile.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Kivimaa

planeeringute ja ehitusprojektide osakonna nõunik juhataja ülesannetes

Kadi Naar
665 0772 kadi.naar@maaamet.ee

Anita Ainelo

Teema: FW: Kassari puhkekeskuse laiendus

From: Tiit Sökk [mailto:tskk@hotmail.ee]
Sent: Thursday, April 12, 2018 8:17 AM
To: Anita Ainelo <anita.ainelo@hiiumaa.ee>
Subject: RE: Kassari puhkekeskuse laiendus

Tere,

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu osas mul vastuargumente ja ettepanekuid ei ole. Küll on aga soov saada notariaalset kinnitatud servituuti osaühinguga Sunline oma kinnistule Helle ligipääsuks, mis on ära märgitud Kassari puhkekeskuse 21.06.2010 kehtestatud detailplaneeringu planeeringualal.

Lugupidamisega,
Tiit Sökk

MS-2/HG...1
Saabunud 12.04.2018



Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus

Teie 26.04.2018

nr 8-2./43-3

Meie 06.06.2018

nr 14-11/3471-2

**Kassari puhkekeskuse laienduse
detailplaneering**

Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus esitas 26.04.2018 kirjaga nr 8-2/43-3 Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu planeerimisseaduse (*edaspidi PlanS*) § 90 lõike 1 alusel Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks.

Detailplaneering on algatatud Käina Vallavalitsuse 11.01.2017 korraldusega nr 3 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Tuginedes lähteseisukohtadele ja koostatud eelhinnangule jättis Käina Vallavalitsus algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringut (kehtestatud Käina Vallavolikogu 27.03.2003.a määrusega nr 32).

Detailplaneeringu koostamist korraldas Käina Vallavalitsus kuni Emmaste, Käina, Pühalepa ja Hiiu valdade ühinemiseni Hiiumaa vallaks 25.10.2017. Detailplaneeringu koostanud arhitektuuribüroo Dagopen planeerija on piisava töökogemusega ja vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Planeeringuala (suurusega 1,7 ha) asub Hiiumaa vallas, Kassari saare edelaosas Kassari külas. Planeeringuala hõlmab Rooli (katastritunnus 36802:003:0235), Tõdu (36802:003:2501), Sinilille (36802:003:2871), Tulbi (36802:003:1632) ja Mardiroosi (36802:003:2840) kinnistuid. Juurdepääsuks kavandatavale alale kasutatakse riigimaanteed Säätetirbi tee nr 12124, avaliku kasutusega erateed Rooli tee nr 3680051 ja kavandatavat erateed Puhkekeskuse maaüksusel. Planeeringuala asub inimtegevusest tugevasti mõjutatud külakeskuses. Alal asunud kolhoosi tootmishoonetest ja -rajatistest on enamik tänaseks lagunenud või lammutatud.

Detailplaneeringuga kavandatakse kahe majutushoone ja ühe kogunemishoone ehitamist turismiteenuse osutamise eesmärgil, samuti 5 kinnistu baasil uue maaüksuse moodustamist. Kavandatav hoonestus moodustab Kassari Puhkekeskuse kinnistul paikneva majutus- ja toitlustusasutusega ühtse puhkekeskuse kompleksi. Planeeringulahendus ei piira kallasrajal vaba liikumist ja kallasrajale pääsu.

Planeeringuala paikneb osaliselt Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringuga määratud elamu ja suvilate juhtotstarbega alal ja osaliselt keskuse maa-alal, kus on lubatud nii tootmismaa kui ka ärimaa juhtfunktsioon. Üldplaneeringus on rõhutatud vajadust arendada turismindusega seotud tegevusi Kassari külas, et vähendada nn metsikut turismi ja seeläbi vähendada koormust looduskeskkonnale.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65) kohaselt jääb planeeringuala I klassi Kassari väärtusliku maastiku koosseisu. Väärtuslikku maastikku kirjeldatakse kui puhkemajanduslikult väga olulist kultuurmaastiku ala, kus on ette nähtud traditsiooniliste maastikuelementide ja maakasutuse, väärtuslike looduslike alade ja maastikuelementide säilitamine ning kus on soovitatud tühjalt seisvad endised kolhoosi tootmishooned kasutusele võtta või lammutada. Planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe – Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndisse. Kogu Käina lahe –Kassari maastikukaitseala on maakonnaplaneeringus määratletud rohevõrgustiku tuumalaks. Planeeringuala jääb maakonnaplaneeringuga määratletud Kassari saare edelaosa puhkealale. Rahandusministeerium on seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas Hiiu maakonnaplaneeringus 2030+ kavandatuga.

Teated detailplaneeringu algatamisest ilmusid planeerimisseaduse kohaselt maakonnalehes Hiiu Leht, vallalehes, Käina Vallavalitsuse veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes. Kirja teel teavitati naaberkinnistute omanikke, Keskkonnaametit, Maanteeametit, Päästeameti Lääne Päästkeskust, Hiiu Maavalitsust, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ja Kärkla Veevärk AS.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Lääne päästkeskus, Maanteeamet, Keskkonnaamet. Arvamust on küsitud naaberkinnistute omanikelt ning kavandatavate tehnovõrkude haldajatelt (Elektrilevi OÜ, Kärkla Veevärk, Telia Eesti AS). Detailplaneering on saanud kõik vajalikud kooskõlastused ja arvamustega on arvestatud. 01.11.2017 kirjaga nr 8-42/322-9 esitas Hiiumaa Vallavalitsus Hiiu maavanemale taotluse täiendavate asutuste ja isikute määramiseks, kellega tuleb detailplaneeringu koostamisel teha koostööd või keda tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata. Hiiu maavanem ei pidanud vajalikuks täiendavaid asutusi ja isikuid määrata.

Detailplaneering võeti vastu 15.02.2018 Hiiumaa Vallavolikogu otsusega nr 36 "Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine". Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 08.03 - 09.04.2018, mille kestel kirjalike arvamusi ei esitatud. Teated avalikust väljapanekust ilmusid Hiiu Lehes, vallalehes Hiiumaa Teataja ja kohaliku omavalitsuse veebilehel. Teated detailplaneeringu vastuvõtmisest, avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust saadeti planeerimisseaduse kohaselt puudutatud isikutele. Planeeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 13.04.2018.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringut muutes maakasutuse juhtotstarbe Rooli kinnistu osas ärimaaks. Samuti tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndit vastavalt detailplaneeringu joonisele „Põhiplaan“. Vajadus vähendada ehituskeeluvööndit ilmnes detailplaneeringu koostamise käigus ning tulenes soovist järgida ajaloolist asustuse paiknemist ja vajadusest säilitada kõrghaljastust. Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks on toodud detailplaneeringu peatükkides 1.2.3 ja 1.3. Keskkonnaamet on andnud loa ehituskeeluvööndi vähendamiseks 02.04.2018 kirjaga nr 7-13/18/3446-2.

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõike 3 punkti 3 alusel nõustub Rahandusministeerium üldplaneeringu muutmise ettepanekuga. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 8 palun kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Lähtuvalt esitatud detailplaneeringu materjalidest ja menetlusedokumentidest on Rahandusministeerium seisukohal, et detailplaneering on koostatud vastavuses planeerimisseadusega. Planeeringu menetlemisel on järgitud planeerimisseaduses sätestatud menetlusnõudeid ja planeeringus on lahendatud PlanS § 126 toodud detailplaneeringu ülesandeid.

Lähtudes PlanS § 142 lõikest 2 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel kiidan heaks Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ja tagastan detailplaneeringu Hiiumaa Vallavolikogule kehtestamise üle otsustamiseks.

Paberkandjal detailplaneeringu materjalidele palun tulla järgi Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna Hiiu talitusse aadressil Kärdla, Leigri v 5.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Janek Mäggi
riigihalduse minister

Koopia: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809
Urve.Pill@fin.ee

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Maanteeamet Marten Leiten planeeringute menetlemise talituse juhataja	Nr. 15-2/17-00012/381, 10.07.2017.a.	Võttes aluseks Planeerimisseaduse, Ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame arhitektuurbüroo DAGOpen OÜ töö nr 17-04 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering“.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega töde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik oma- valitsus annab planeeringualal projekteeri- mistingimusi EHS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
2.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts tehnovõrkude spetsialist	Nr. 1435949232, 12.07.2017.a.	Projekti kooskõlastus nr. 1435949232.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.
3.	Päästeamet Margo Kubjas Ohutusjärelevalve büroo peainspektor Lääne Päästkeskus	Nr. 7.2-3.4/12984-2, 17.07.2017.a.	Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästkeskus Hiiu maakonna Käina valla Kassari küla Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuurbüroo töö nr 17 - 04) lahenduse.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Päästeasutuse kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris kooskõlastuse numbriga. 354-2017-2.
4.	Telia Eesti AS, Aadu Heiste järelevalve spetsialist	Nr. 28919764, 19.07.2017.a.	Projekti kooskõlastus nr 28919764.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööd võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 5149537. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Maakaabel.
5.	Keskonnaamet Kadri Hänni looduskaitse juhtivspetsialist juhataja ülesannetes Lääne regioon	Nr. 6-2/17/7636-4, 25.10.2017.a.	Lähtudes eeltoodust, LKS § 14 lg 1 p-st 5 ning § 21 lg 1 alusel kooskõlastab Keskonnaamet Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuurbüroo töö nr 17-04, väljatrükk 12.10.2017) Teie poolt 19.10.2017 esitatud kujul.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Käesolevaga antud kooskõlastus ei puuduta Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ehituskeelvööndi vähendamise võimalikkust. Ehituskeelvööndi vähendamiseks tuleb Keskonnaametile esitada taotlus ja dokumentatsioon vastavalt LKS § 40 lg-le 4.

4.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIION	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
6.	Kärdla Veevärk AS Toomas Ka el Juhataja	27.10.2017.a.	Saadud Kassari puhkekeskuse laienduse DP kooskõlastuse.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
7.	Huvitatud isik, Sunline OÜ Sander Kopli juhatuse liige	27.10.2017.a.	Kooskõlastatav Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
8.	Sinilille ja Tõdu kinnistute omanik, Tõdu Talvik	06.11.2017.a.	Kooskõlastatav Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
9.					
10.					



MAANTEEAMET

Käina Vallavalitsus
92101 Käina
anne.sarapuu@kaina.hiiumaa.ee

Teie 21.06.2017 nr 8-42/42-322-1

Meie 10.07.17 nr 15-2/17-00012/381

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu kooskõlastamine

Olete esitanud Maanteeametile kooskõlastamiseks Käina vallas Kassari külas asuva Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (edaspidi Planeering). Planeeritav ala asub Rooli, Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi kinnistutel (katastritunnustega vastavalt 36802:003:0235, 36802:003:2501, 36802:003:2871, 36802:003:1632 ja 36802:003:2840). Planeeritav ala ulatub osaliselt riigitee nr 12124 Sääre tirbi tee km 0,37 – 0,60 kaitsevööndisse.

Planeeringu eesmärgiks on turismiteenuse osutamiseks laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust kahe majutushoone ja kogunemishoone ehitamisega määraes uuele krundile ehitusõigused ning hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Võttes aluseks Planeerimisseaduse, Ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, **kooskõlastame** arhitektuuribüroo DAGOpen OÜ töö nr 17-04 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering“.

Juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada alljärgnevaga:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 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)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa: Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering

Teelise 4 / 10916 Tallinn / 611 9300 / info@mnt.ee / www.mnt.ee

Registrikood 70001490

Kristjan Reimets
Kristjan.Reimets@mnt.ee

Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR. 1435949232
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV: 12.07.2017

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOOD:	10058058
NIMI:	DAGOPEN OÜ
KONTAKTISIK:	Teet Elstein
OBJEKTI AADRESS:	Puhkekeskus, Kassari küla, Käina vald, Hiiu maakond
TÖÖ NUMBER:	17-04
TÖÖ SISU:	Maa-ala plaan tehnovõrkudega
STAADIUM:	Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

- * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Enn Truuts
Elektrilevi OÜ



PÄÄSTEAMET

Käina Vallavalitsus
valitsus@kaina.hiiumaa.ee

Teie: 21.06.2017 nr 8-42/42-322-1

Meie: 17.07.2017 nr 7.2-3.4/12984-2

Detailplaneeringu kooskõlastuse ilmse ebatäpsuse parandamine

Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus Hiiu maakonna Käina valla Kassari küla Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17 - 04) lahenduse. Päästeasutuse kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris kooskõlastuse numbriga. 354-2017-2

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Margo Kubjas
Ohutusjärelvalve büroo peainspektor
Lääne Päästekeskus

444 7841
margo.kubjas@rescue.ee

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 28919764

Kliendinumber	277964
Isikukood/Registrikood	10058058
Nimi	DAGOpen OÜ
Kontaktisik	Teet Elstein telefon 5034055
e-post	teet@dagopen.ee
Aadress	SADAMA TN 15, KÄRDLA, HIIU VALD 92412, HIIUMAA
Objekti asukoht ja projekti nimi	Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa : KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING
Projekti/töö nimetus	KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Projektjoonis	Kassari_puhkekeskuse_laiendus-DP.dwg
	2. Projekti seletuskiri	Puhkekeskuse_laiendus_DP-Kassari-20170620.pdf

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbri:	5149537
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:	Maakaabel

Kooskõlastus kehtib kuni 18.07.2018

Kooskõlastuse võttis vastu:
Teet ElsteinKooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS:
Aadu Heiste
e-post: aadu.heiste@telia.ee
telefon: 4631555



KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg
Käina Vallavalitsus
valitsus@kaina.hiiumaa.ee

Teie 19.10.2017 nr 8-42/322-7

Meie 25.10.2017 nr 6-2/17/7636-4

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Omar Jõpiselg

Olete esitanud Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04, väljatrükk 12.10.2017, edaspidi ka *detailplaneering*).

Keskkonnaamet jättis oma 06.07.2017 kirjaga nr 6-2/17/7636-2 kooskõlastamata Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04, väljatrükk 15.06.2017). 15.06.2017 detailplaneeringu kohaselt lahendati planeeringuala hoonestuse vee- ja kanalisatsioonivarustus valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil, vaatamata asjaolule, et Kassari puhasti töötab oma võimsuse piiril ning see ei ole võimeline vastu võtma planeeringuga kavandatud majutushoonetest tulenevat reostuskoormust. Käina Vallavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 57 kinnitatud „Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2015-2026“ ei näinud ette Kassaris ühiskanalisatsiooni laienemist. Keskkonnaamet leidis, et kuna planeeringualalt lähtuva reovee puhastamine eeldab märkimisväärsed ümberhitusi Kassari puhastis, ei pruugi sellest tulenevalt olla võimalik Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu elluviimine esitatud kujul. Samas ei olnud planeeringus välja toodud alternatiivseid lahendusi ning tehnovõrkude alternatiivseid asukohti. Keskkonnaamet jättis detailplaneeringu kooskõlastamata looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 14 lg 2 alusel, kuna planeeringus toodud reovee kanalisatsiooni lahendus seadis ohtu Käina lahe sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärgi (madalaveelise lahe ja sealse elustiku kaitse) täitmise. Samuti ei olnud Keskkonnaameti hinnangul lahendatud planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-s 4 toodud detailplaneeringu ülesanne (detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine).

Käesolevaga olete esitanud Keskkonnaametile täiendatud Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (väljatrükk 12.10.2017), mille alusel taotletakse ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Keskkonnaamet on tutvunud Teie poolt esitatud detailplaneeringuga ning annab käesolevaga seisukoha selles kavandatud tegevustele.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering hõlmab Käina vallas Kassari külas asuvaid Rooli (katastritunnus 36802:003:0235; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 5666 m²), Tõdu (katastritunnus 36802:003:2501; sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 0,4 ha), Sinilille (katastritunnus 36802:003:2871; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 0,38 ha), Tulbi Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

(katastritunnus 36802:003:1632; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 0,37 ha) ja Mardiroosi (katastritunnus 36802:003:2840; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 109 m²) kinnistuid.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu eesmärgiks on laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust, ehitades juurde kaks majutushoonet ja ühe kogunemishoone. Detailplaneeringuga määratakse uuele, olemasolevate kinnistute liitmisel moodustatavale krundile ehitusõigus ning hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete ja vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu (kehtestatud Käina Vallavolikogu 27.03.2003 määrusega nr 32) kohaselt jääb Rooli kinnistu detailplaneeringu kohustusega elamu-/suvila alale ning Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi kinnistud detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale. Tootmismaa juhtfunktsiooniga keskuse alal on maa kasutamisel üldplaneeringuga lubatud nii tootmismaa kui ka ärimaa sihtotstarvet.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kassari saare üldplaneeringut, muutes Rooli kinnistu osas maaüksuse juhtotstarve 100% ärimaa sihtotstarbeks ning muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt detailplaneeringu joonisele „Põhiplaan“.

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasoleva viie kinnistu baasil üks uus maaüksus pindalaga 17 370 m², millele määratakse 100% ärimaa sihtotstarve. Moodustatavale maaüksusele määratakse kolm hoonestusala (kokku 7087 m²), kuhu on lubatud ehitada maksimaalselt kolm hoonet, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 3100 m². Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil. Hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse riigimaanteed Sääretirbi tee nr 12124, avaliku kasutusega erateed Rooli tee nr 3680051 ja planeeritud juurdepääsuteed. Planeeringualale on kavandatud parkimiskohad 61-le autole, samuti jalgrattaparkla.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndisse. Seejuures piirneb planeeringuala idast ja kagust Kassari sääre sihtkaitsevööndiga. Sihtkaitsevööndi ja planeeringuala vahele jääb Sääretirbi tee nr 12124 (katastritunnus 36802:003:2411).

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrusega nr 148, § 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.

LKS § 14 lg 1 p 5 ning Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 5 p 4 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringualal ei ole inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüpe.

Planeeringualal Sääretirbi tee nr 12124 servas on keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kaitsealuste taimeliikide kasvuala kattub alaga, kus Sääretirbi tee servas on säilinud looduslik kõrghaljastus. Detailplaneering näeb ette sellel alal loodusliku kõrghaljastuse säilitamise.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ala jääb osaliselt Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-tega 3¹ ja 4 ning § 38 lg 1 p-ga 1.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 m. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alaga piirneval rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik rannaniidu taimestik. LKS § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kassari saare üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 m samakõrgusjoonest (1 m samakõrgusjoonest mõõdetud 200 m).

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

Rooli kinnistu jääb valdavas ulatuses alale, kus on Kassari saare üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06.11.2002 kiri nr 16-6/7300) ehituskeeluvööndit vähendatud. Kassari saare üldplaneeringu järgne ehituskeeluvööndi piir kulgeb seal mööda Sääretirbi teed nr 12124. Ehituskeeluvöönd on vähendatud ca 45 m pikkusel lõigul arvestatuna Rooli kinnistu lõunanurgast. Teised planeeringualal olevad kinnistud jäävad valdavas ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse.

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

Detailplaneeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 8075 m² suurusel alal detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhiplaan“ näidatud ulatuses. Seejuures on ehituskeeluvööndisse jäävate hoonestusalade pindala 4158 m². Lisaks hoonestusaladele on ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik väljapoole hoonestusalasid jäävate teede ja parklate rajamiseks.

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. Keskkonnaamet saab otsustada ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise või nõusoleku andmisest keeldumise üle pärast põhjendatud taotluse ja vastu võetud detailplaneeringu esitamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Detailplaneeringu kohaselt lahendatakse planeeringuala hoonestuse vee- ja kanalisatsiooni-varustus valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil.

Kuna Kassari puhasti töötab oma võimsuse piiril ning see ei ole praegusel kujul võimeline vastu võtma käesoleva planeeringuga kavandatud majutushoonetest tulenevat reostuskoormust, on Käina Vallavolikogu 21.09.2017 otsusega nr 151 „Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava täiendamine“ muudetud Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni

arendamise kava 2015-2026 ning lisatud sinna vajadus rekonstrueerida Kassari küla reoveepuhastussüsteemi ja võimalikud variandid puhastussüsteemi kaasajastamiseks. Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava näeb lühiajalise programmi investeeringuna ette Kassari küla reoveepuhastussüsteemi rekonstrueerimise kogumismahutite paigaldamise näol. Kogumismahutid paigaldatakse enne reoveepuhastit ja suvisel perioodil, kui puhastisse tuleva reovee hulk ületab puhasti võimsust, veetakse reovesi mahutitest edasiseks käitluseks Käina reoveepuhastisse.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringuga on seatud tingimus, et Kassari reoveepuhasti peab olema rekonstrueeritud enne Kassari puhkekeskuse laienduse hoonetekompleksile kasutusloa taotlemist. Samuti näeb detailplaneeringu p 1.14.1 „Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord“ ette Kassari reoveepuhasti rekonstrueerimise (projekt, ehitusluba, kasutusluba) enne hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemist ja hoonete püstitamist.

Keskkonnaamet leiab, et Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringut on täiendatud ja parandatud selliselt, et planeeringulahendus ei ole vastuolus Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärkidega.

Lähtudes eeltoodust, LKS § 14 lg 1 p-st 5 ning § 21 lg 1 alusel **kooskõlastab Keskkonnaamet Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04, väljatrükk 12.10.2017) Teie poolt 19.10.2017 esitatud kujul.**

Juhime Teie tähelepanu asjaolule, et käesolevaga antud kooskõlastus ei puuduta Kassari puhkekeskuse laienduse 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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Hänni
looduskaitse juhtivspetsialist
juhataja ülesannetes
Lääne regioon

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

Anu Saue 463 6835
Anu.saue@keskkonnaamet.ee

Teema: RE: Kassari puhkekeskuse laienduse DP kooskõlastamine (Käina v. Hiiumaa)

Saatja: "Toomas Kattel" <toomas@kvv.ee>

Kuupäev: 27.10.2017 9:19

Saaja: <teet@dagopen.ee>

Tere Teet!

Saadan Kassari puhkekeskuse laienduse DP kooskõlastuse.

Tervitades,

Toomas Kattel
AS Kärkla Veevärk
Juhataja
5162510

From: Teet Elstein [mailto:teet@dagopen.ee]

Sent: Tuesday, October 17, 2017 11:39 AM

To: Toomas Kattel <toomas@kvv.ee>

Subject: Kassari puhkekeskuse laienduse DP kooskõlastamine (Käina v. Hiiumaa)

Tere,

Saadan kooskõlastamiseks "Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu" kausta portfoolio pdf ja põhiplaan dwg formaadis.

Planeeringu eesmärk on kinnistute liitmine, tekkivale krundile hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine ning ehitisi teenindavate tehnovõrkude ja juurdepääsude planeerimine.

Planeeritaval maa-ala on ühisvee- ja kanalisatsioonitrassi olemas. Planeeringulahenduses on kirjeldatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumise võimalused.

Võimalusel palun kooskõlastus anda digitaalselt allkirjastades (detailplaneeringu kausta pdf fail).

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055



Virus-free. www.avg.com

— Manused: —

Puhkekeskuse_laiendus_DP-Kassari-20171012.bdoc

5,9 MiB

Teema: RE: Kassari puhkekeskuse laienduse DP kooskõlastamine (Käina v. Hiiumaa)

Saatja: "Sander Kopli" <sander@hiiumaale.ee>

Kuupäev: 27.10.2017 12:44

Saaja: <teet@dagopen.ee>

Tere,

Kooskõlastan Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu.

Sander Kopli
Sunline OÜ juhatuse liige



Virus-free. www.avg.com

—Manused:—

Puhkekeskuse_laiendus_DP-Kassari-20171027.bdoc

5,7 MiB

Teema: Kassari puhkekeskus
Saatja: Tõdu Talvik <tdu001@gmail.com>
Kuupäev: 6.11.2017 20:20
Saaja: teet@dagopen.ee

Tere,

Kooskõlastan Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu.

Lugupidamisega

Tõdu Talvik



Virus-free. www.avg.com

— Manused: —

Puhkekeskuse_laiendus_DP-Kassari-20171027.bdoc

5,7 MiB