

Detailplaneeringu

koostamise korraldaja: Pühalepa Vallavolikogu
huvitatud isik: Elmo Harjak
koostamise aeg: 04.aprill 2018
töö number: DP17-03
koostamise algatamine: Pühalepa Vallavolikogu
28.märts 2017 otsus nr 06
vastuvõtmine: Hiiumaa Vallavolikogu
otsus nr
kehtestamine: Hiiumaa Vallavolikogu
otsus nr

Salinõmme küla Lepametsa maaüksuse detailplaneering

Arhitekt:
Projektijuht:

Margus Veskimeister
Arno Kuusk

Kärdla, 2018

Sisukord

I Seletuskiri

Üldosa.....	3
1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	4
1.1. Krunt 1.....	4
1.2. Krunt 2.....	4
2. Krundi hoonestusala määramine.....	4
3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	5
3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	5
3.2. Hoonete suurim lubatud arv.....	6
3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	6
3.4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	7
4. Hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste ja rajatiste ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.....	7
4.1. Elekter.....	7
4.2. Küte.....	8
4.3. Veevarustus.....	8
4.4. Kanalisatsioon.....	8
4.5. Side.....	9
5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	9
6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	10
7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	10
8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	12
9. Kuja määramine.....	13
10. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine.....	14
11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	14
12. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	15
13. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.....	15
14. Servituutide seadmise ja olemasoleva tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	17
15. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	18
16. Üldplaneeringu muutmine.....	18

II Lisad	Olemasoleva olukorra kirjeldus Detailplaneeringu elluviimine Illustratsioonid Kooskõlastused Planeeringu menetlusega seotud kirjavahetus ja dokumendid
----------	--

III Joonised	Tugiplaan Detailplaan
--------------	--------------------------

Üldosa

Salinõmme küla Lepametsa maaüksuse detailplaneering on koostatud Pühalepa Vallavolikogu 28.märts 2017 otsuse nr 06 "Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" alusel. Detailplaneeringus käsitletakse planeeringualana kogu Lepametsa maaüksust (katastritunnus 63902:001:1541) ja vajalikus ulatuses selle lähiümbrust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega muuta Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringut, eraldada Lepametsa katastriüksusest elamukrunt, määrata eraldatavale krundile ehitusõigus ning piiritleda hoonestusala ja määrata tingimused ruumiliselt tervikliku lahenduse loomiseks antud asukohas.

Planeeritav maaüksus paikneb tervikuna Väinamere hoiualal. Planeeringualal on osaliselt inventeeritud Loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüübid: rannaniidud (1630*), lubjarikkal mullal esinevad kuivad niidud (6210*) ja puiskarjamaad (9070). Keskkonnaregistri andmetel on Lepametsa maaüksusel võimalus kahe III kaitsekategooria taimeliigi, veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja hall käpp (*Orchis militaris*) esinemiseks. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse hoonestusala asukohtadesse, kus elupaigatüüpe ei esine ning ehitus- ega muu tegevusega Väinamere hoiuala kaitseesmäärke ei ohustata.

Planeeritud hoonestuseni ulatub olemasolev teedevõrk, osaliselt on olemas hoonestuse teenindamiseks vajalik tehnovarustus ning planeeringuga määratud tingimused arvestavad planeeringuala kontaktvööndi ja loodusliku situatsiooniga. Planeeritud hoonete näol pole tegu ehitistega, mida tuleks käsitleda olulise avaliku huviga ehitistena.

Uue hoonestuse püstitamise võimaldamine planeeritud asukohta võimaldab ellu viia Heltermaa-Sarve-Salinõmme osaüldplaneeringu. Hoonestusala ja hoonestuse püstitamiseks vajalike tingimuste määramine on toimunud avaliku protsessina läbi ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ja üldplaneeringu muutmise koostöös puudutatud ja huvitatud isikute, kohaliku omavalitsuse ning riigiastustega.

Koostatud detailplaneering on ehitustegevuse aluseks lähimate aastate jooksul. Planeeringus toodud nõudeid, määranguid ja põhimõtteid tuleb arvestada nii planeeritud hoonestuse ehitusprojektide koostamisel, hoonete ja rajatiste püstitamisel kui nende kasutamisel.

Planeeringu koosseisus esitatud seletuskiri ja joonised täiendavad üksteist ning moodustavad ühtse terviku. Planeeringu juurde kuuluvad lisad sisaldavad teavet planeeringu koostamise aluseks olevate materjalide ja menetlemise käigus tehtud otsuste, toimingute, koostöö ning planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja muu seotud või olulise teabe kohta.

1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Koostatud detailplaneering näeb ette planeeritava Lepametsa maaüksuse jagamise kaheks eraldiseisvaks maaüksuseks ning olemasolevast maaüksusest ühe krundi eraldamise.

Maaüksuse jagamine ja krundi eraldamine võimaldab ehitamiseks sobiliku maa-ala efektiivsemat kasutuselevõttu ning viia ellu üldplaneeringuga määratud põhimõtteid ning tingimusi - krundi suurus peab olema vähemalt 0,5 ha ning ranna ehituskeeluvööndist väljapoole jääva maa-ala kasutusotstarve on perspektiivne pere- ja ridaelamumaa.

Uute maaüksuste piiride asukohtade määramisel on lähtutud maakorralduslikest põhimõtetest, maa-ala looduslikust asukohast, erinevate objektide ning kitsenduste paiknemisest ja planeeringust huvitatud isiku soovidest.

1.1. Krunt 1

Krunt nr 1 (soovituslik lähiaadress **Pärgmetsa**) moodustatakse hoonestamata maa-alast planeeritava ala ida- ja kaguosas. Krundi põhiosa on loode-kagusuunaliselt paiknev ca 200 m pikkune ning ca 50 m laiune maa-ala, mis põhjapoolses osas ahaneb ja lõunapoolses laieneb.

Krundi pindala on ca 0,93 ha. Peale krundi jagamisega seotud maakorraldustoiminguid jäävad krundi piirinaabriteks Pärnmäe tee, Viigi, Mäehansu, Pisi-Pärnmäe, Pärnmäe ning krunt nr 2 maaüksused.

1.2. Krunt 2

Krunt nr 2 (soovituslik lähiaadress **Lepametsa**) moodustatakse olemasoleva Lepametsa maaüksuse osast, mis jääb väljapoole krundi nr 1. Krundi nr 2 moodustavad olemasolevad Lepametsa maaüksuse hooned ning hooneid teenindav ja ümbritsev maa-ala.

Krundi kogupindala on ca 8,85 ha. Peale krundi jagamisega seotud maakorraldustoiminguid jäävad krundi piirinaabriteks Suuremõisa-Salinõmme tee, Pärnmäe tee, Pärnmäe, Lepiku ning krunt nr 1 maaüksused ning Salinõmme laht. Krundi keskele jäävad Leka ja Kaselehe maaüksused.

2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringualale määratakse üks hoonestusala¹ krundile nr 1. Krundil nr 2 on olemasolev elamu koos abihoonetega ning detailplaneeringu koostamise perioodil ega lähiperspektiivis ei ole näha vajadust selliste hoonete püstitamiseks ega olemasolevate hoonete laiendamiseks, mis eeldaks detailplaneeringu olemasolu. Planeeringust huvitatud ja puudutatud isikud on teadlikud, et sellise vajaduse tekkimisel tuleb koostada uus detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratud krunt nr 1 hoonestusala suuruse ja asukoha valikul ning piiritlemisel on lähtutud järgnevatest põhimõtetest:

¹ Hoonestusala - planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi;

- hoonestusala paikneb krundi läbivast juurdepääsuteest läänes, varasemalt parklana kasutatud maa-alal;
- hoonestusala paikneb alal, kus ei ole kaitstavaid elupaigatüüpe;
- hoonestusala ei paikne ühelegi naabermaaüksuse hoonele lähemal kui 8 m²;
- planeeritud hoonete tehnovõrkudega varustamisel on võimalik ära kasutada olemasolevaid tehnovõrke.

Hoone³ tunnustele vastav ehitist või selle osa peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud hoonestusala sees. Hoonestusalast väljapoole võib jääda hoonega seotud terrass, varjualune või muu eraldiseisev ehitist või selle osa kuni 1,5 m ulatuses eeldusel, et see ei paikne naabermaaüksusel või sellest tulenevas tuleohutuskujas ega aladel, kus esineb elupaigatüüpe.

Planeeritud hoonestusalal olemasolevad hooned puuduvad, kõik planeeringu ehitusõigusega määratud hooned on uued. Hoonestusalale planeeritud põhihooneks jääb ühepereelamu, lisaks on lubatud püstitada erineva funktsiooniga abihooneid.

Hoonestusalale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatist, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas on suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitist.

3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratakse krunt nr 1 hoonestusalale ehitusõigus. Planeeritud hoonestuse olemust ja mahtu määravad tingimused tuleb aluseks võtta ehitusprojektide koostamisel ning hoonete püstitamisel.

Planeeringu koostamise perioodil on arvestatud, et dokumendis ette nähtud ehitustööd teostatakse lähima viie aasta jooksul, mil planeeringuala ja selle lähipiirkonna lähtesituatsioon, hoonestuslaad ja -maht on võrreldavad detailplaneeringu koostamise perioodiga.

3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitiste kasutamise otstarbed.

Krunt nr 1 sihtotstarbeks määratakse 100% üksikelamu maa (100% EP). Antud sihtotstarbega maale tohib püstitada ühele leibkonnale või perele kavandatud elamu või suvila, sellega seotud abihooned ning rajada hoonete teenindamiseks vajaliku tehnilise taristu. Hoonestusalast väljapoole jäävad alad jäävad haljas-, aia-, põllu- või viljapuualadeks, kuid taoliseks maakasutuseks ei pea määrama täiendavat sihtotstarvet.

Krunt nr 2 maa-ala planeeringujärgseks sihtotstarbeks määratakse 5% üksikelamumaa ning

² Üldjuhul on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne tuleohutusküja 8 m, mis kokkuleppeliselt jagatakse krundi piiril kinnistute vahel võrdsetes osades pooleks. Hajaasustatud piirkondades on numbrilised väärtused üldjuhul suuremad, et tagada hoonestuse hajusus ning privaatsus

³ Hoone - hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitist. Rajatis on ehitist, mis ei ole hoone.

95% põllumajandusmaa (5% EP, 95% MP). Põllumajandusmaa on põllumajandussaaduste tootmiseks ja/või loomade karjatamiseks või heina kasvatamiseks kasutatav või vastava potentsiaali olemasolu tõttu selleks kavandatav maa. Planeeringu elluviimisel ja olemasoleva maaüksuse jagamisel kruntideks jääb krunt nr 2 katastriüksuse sihtotstarbeks seni kasutuses olnud maatulundusmaa, sest vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" ei määrata samaaegselt katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarbega koos elamumaa sihtotstarvet.

Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala piirkonnas, mille kasutusotstarve on ranna ehituskeeluvööndist väljapoole jääval alal osaliselt perspektiivne pere- ja ridaelamumaa, ülejäänud maa-alale pole juhtfunktsiooni määratud. Olemasolevaid ja planeeritud hooneid ning nendesse kavandatud tegevusi ning ranna ehituskeeluvööndi muutmist arvesse võttes saab detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarbeid lugeda üldplaneeringule vastavaks.

3.2. Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurima lubatud arvu määramisega tagatakse piirkonda sobilik hoonestuse tihedus ja maht. Hoonete arvu määramisel on arvestatud planeeritud maakasutuse, planeeringualal ja selle läheduses olevate hoonetega, hoonestusalade paiknemise ning suurusega.

Hoonete suurim lubatud arv määratakse krunt nr 1 planeeritud hoonestusalale: hoonete suurim lubatud arv – 3.

Krundile nr 2, millele käesoleva planeeringuga hoonestusala ja muid ehitusõigusega kaasnevaid sätteid ei määrata, puudub vajadus ka hoonete suurima lubatud arvu määramiseks. Krundi piiridesse jäävaid olemasolevaid hooneid võib lammutada, laiendada või uusi püstitada tulenevalt nende ehitisealusest pindalast või kasutusotstarbest vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Olulise avaliku huviga rajatise maa-alale ei planeerita.

3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Krunt nr 1 hoonete suurim lubatud ehitisealune⁴: 350 m².

Ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud krundi ning hoonestusala asukohta, lähipiirkonnas paiknevate hoonete mahtu, hoonestusala suurust ning olemasoleva ja planeeritud hoonestuse kasutusotstarvet. Hoonetes paiknevate ruumide täpne funktsioon ning maht määratakse ehitusprojektiga.

Põhihoonena käsitletava elamu või suvila suurima lubatud ehitisealuse pinna osakaal kogu krundile määratud maksimaalsest ehitisealusest pinnast ei tohi ületada 60%. Planeeritud abihoonete funktsioonina nähakse eelkõige sauna, kuuri, garaaži või mitu samast funktsiooni koos.

Krundil nr 2 paiknevate hoonete või sinna tulevikus planeeritavate hoonete ehitisealuse pinna määramisel tuleb lähtuda nende kasutusotstarbest või muudest asjaoludest vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Planeeringualale maa-aluste ruumide ehitamist ei planeerita ning vastavat ehitisealust pindala

⁴ Ehitisealuseks pinnaks loetakse hoonealust või rajatisealust pinda (nt hoonete puhul katuse räästajoone projektsioon maapinnale).

ei määrata.

3.4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: kuni 8,5 m

Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus: kuni 2 korrust

Krundi nr 1 hoonestusalale planeeritud abihoonete maksimaalne kõrgus kuni 6 m. Abihooned peavad olema mahult väiksemad ja madalamad, et rõhutada krundi põhihoone mahtu. Eeldades, et planeeritavate hoonete alust ja lähiümbruse maapina kõrgust muudetakse ja niiskusrziimi tagamiseks ja sajuvete majast eemale juhtimiseks tõstetakse, tohib planeeritud hoonestuse maksimaalne absoluutkõrgus olla kuni +18,50 m ning planeeritud abihoonete maksimaalne absoluutkõrgus kuni +16,00 m.

Krundil nr 2 paiknevate hoonete või sinna tulevikus planeeritavate hoonete maksimaalse kõrguse ja korruselisuse määramisel tuleb lähtuda nende kasutusotstarbest või muudest asjaoludest vastavalt kehtivale seadusandlusele.

4. Hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste ja rajatiste ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeeritud hoonestuse eesmärgipäraseks kasutamiseks rajatakse teenindavate tehnovõrkudena elektri-, vee- ja kanalisatsioonirajatised.

4.1. Elekter

Planeeritaval maaüksusel paikneb Järve jaotusalajaam, mis saab toite Käina alajaama Heltermaa:KNA toitefiidrist. Lepametsa, Lepa ja Kaselehe maaüksustel paiknev olemasolev hoonestus on ühendatud sama jaotusalajaamaga õhuliini kaudu, mille kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 2 meetrit.

Krundile nr 1 planeeritud hoonete, rajatiste ja seadmete toimimiseks vajaliku elektrivarustuse rajamiseks on Elektrilevi OÜ Saarte regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 307730. Tingimuste kohaselt tuleb kinnistu elektrivarustuse tagamiseks planeerida liitumiskilp Järve alajaama lähedusse. Elektrivõrgu valdaja tagab võrguühenduse kuni rajatava liitumiskilbini, liitumiskilbist kuni planeeritud hoonestuse peakilbini rajab vajaliku taristu omal kulul kinnisasja omanik või liitumise taotleja krundi elektrivarustuse- või hoone ehitusprojekti alusel. Liitumiskilbi ja hoonestuse peakilbi vaheline ühendus rajatakse maakaabliga.

Liitumiskilbi täpse asukoha määramisel tuleb arvestada, et sellele peab olema tagatud juurdepääs ning teenindusala. Elektrivõrgu projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ nõuetega madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks⁵. Tööde teostamine elektripaigaldiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult tehnovõrgu valdaja esindajaga.

Planeeritavale maaüksusele planeeritud elektri maakaablile määratakse kaitsevööndiks piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel

⁵ "Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks"

paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

4.2. Küte

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (nt maaküte, päikeseküte jne). Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"⁶.

4.3. Veevarustus

Olemasolevate Lepametsa, Lepa ja Kaselehe maaüksuste hoonete teenindamiseks on rajatud olemasolev puurkaev.

Planeeritud krundi nr 1 veevarustuse tagamiseks rajatakse krundi kaguossa puurkaev. Kuna kaev on ühe kinnisasja vajadusteks, mille tarbimine on väiksem kui 10 m³ ööpäevas, ei moodustata ümber kaevu sanitaarkaitseala vaid määratakse 10 m raadiusega hooldeala.

Võimalikud reostusallikad (sh krundi omapuhasti) peavad asuma puurkaevust madalamal ning võimalikult kaugel (mitte vähem kui 20 m, täpne kaugus oleneb pinnase omadustest).

Planeeringujoonistele kantud planeeritud puurkaevu ja veetrasside asukohta ettepanekud on soovituslikud ning tuginevad olemasoleva situatsiooni analüüsile. Täiendavate asjaolude selgumisel, lähtetingimuste või vajaduste muutumisel võib trasside asukohta muuta.

4.4. Kanalisatsioon

Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus põhjavee kaitstuse tasemeks Hiiu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi on kaitsmata.

Hoonestusalale nr 1 planeeritud hoonestuses on vaja kanaliseerida hoonete olmevesi. Kanaliseerimiseks saab kasutada kas maa-aluseid kogumismahuteid, mida tuleb regulaarselt tühjendada, mitmekambrilisest septikust ja imbväljakust koosnevat omapuhastit, kus bioloogiliselt puhastatud heitveed immutatakse pinnasesse, või biopuhastit. Septikust väljuvat vett ei tohi juhtida kraavi ega merre. Kanalisatsioonirajatised rajatakse krunt nr 1 kaguossa. Kogumismahuti või septiku täpsel asukohavalikul tuleb arvesse võtta, et nendele oleks võimalik tühjendusautoga lähedale sõita - kogumismahuti vajab tühjendamist vastavalt kasutuskooormusele, septik vähemalt ühel korral aastas.

Puhasti rajamisel arvestatavad nõuded:

- septiku kuja ulatus – 5 m;
- peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Heitvee immutamisel pinnasesse tuleb lähtuda määruse "Reovee puhastamise ning heit- ja

⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015015>

sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed”⁷ §-st 6 ning määruse “Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded”⁸ §-st 6 ja 7.

Planeeringujoonistele kantud kanalisatsioonitrasside asukoha ettepanek on soovituslik ning tugineb olemasoleva situatsiooni analüüsile. Täiendavate asjaolude selgumisel, lähtetingimuste või vajaduste muutumisel võib trasside asukohta muuta.

4.5. Side

Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni- ja internetiühendus, siis käesolev detailplaneering planeeritud maaüksuste sidevõrguga liitumist ette ei näe.

Vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkujalt täiendavad tehnilised tingimused.

5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Ehituslikud tingimused määratakse tagamaks, et ehitis püstitatakse loodusvarade säästva kasutamise põhimõtteid järgides, oleks konstruktiivselt püsiv, arvestaks kasutajate tervise ja keskkonnaga, oleks energiasäästlik ja -tõhus ning ohutu nii juurdepääsude kui kasutamise osas.

Detailplaneeringu alal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada. Ehitisperioodil maa-alale toodavaid loodusvarasid (nt kruus, liiv) tuleb tarbida säästlikult. Planeeritud tegevusel puudub oluline mõju loodusvarade kasutamisel.

Planeeritud hoonestuse moodustavad elamu ning selle abihooned, mis kuuluvad kasutusotstarbe järgi tuleohu I kasutusviisi alla⁹. Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”¹⁰ ning 17.07.2015 määrusest nr 97 “Nõuded ehitusprojektile”¹¹. Uute hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rõhku panna küttesüsteemide ja energiatarbimise säästlikkusele ning tõhususele.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuldkartev). Hooned, millesse projekteeritakse eluruumid, tuleb varustada suitsuanduritega ning soovituslikult ka autonoomse tulekahjusignalisatsiooniga.

Päästetehnika juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat juurdepääsuteed, mida tuleb vajadusel rekonstrueeritakse selliselt, et selle miinimum laius oleks 3,5 m ning päästetehnikat ja muud rasketehnikat kandev konstruktsioon. Juurdepääsutee ning juurdepääsud hooneteni peavad olema vabad ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Päästetehnika saab vajadusel manööverdamiseks kasutada krundi hoonestusala läheduses paiknevat ristumisala.

Ehituslikult tuleb takista metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

⁷ <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122016006>

⁸ <https://www.riigiteataja.ee/akt/13305356>

⁹ https://www.riigiteataja.ee/akt/1050/6201/5004/MKM_m54_lisa1.pdf#

¹⁰ <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015004>

¹¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007>

6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused määratakse planeeritud hoonete ja rajatiste sobitamiseks ümbritsevasse keskkonda. Tingimuste määramisel lähtutakse hoonestusala asukohast, suurusest, planeeringuala ja selle lähipiirkonna hoonestuslaadist, ehitusõigusega määratud ehitusmahtudest ning soovist püstitada planeeringualale kaasaegne ja piirkonda sobiv hoonestus.

Planeeringualale püstitatavate ehitiste põhilised arhitektuuri- ja kujundusnõuded:

- kõikide ühe hoonestusala raames püstitatavate hoonete materjalikasutus, arhitektuurne vorm ja -stiil peavad olema sarnased;
- hoonete välisfassaadidel eelistada looduslike materjale (nt puit, kivi). Suurte pindade värvilahenduste määramisel ei tohi kasutada erksavärvilisi ja looduskeskkonnas silmatorkavaid värvitoone;
- planeeritud hoonestuse ning hoonete ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad nii olemusel kui visuaalselt olema kaasaegsed; ei ole lubatud materjalide imiteerimist;
- ehitised tuleb projekteerida ja püstitada keskkonna- ja energiasäästlikest põhimõtetest lähtuvalt (nt suurte klaaspindade kasutamise vajalikkus, taastuvenergiapõhimõtted tehnosüsteemide kavandamisel /päikeseküttepaneelid, maaküte, sadevete kogumine/jne);
- iga hoone asukohavalikul tuleb arvestada, et sellele oleks tagatud sõidukiga juurdepääs, tehniline teenindamine ja päästetehnika juurdepääs. Hoonete asukohavalikul võtta arvesse ka paiknemist ilmakaarte suhtes;
- krundi või selle osa võib piirata piirdeaiaga. Piirdena kasutada eelistatult traditsioonilist maapiirkonda sobivat statsionaarset piiret, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2..1,5 m. Piire ei tohiks olla läbipaistmatu ning selle laad peab sobituma planeeritud hoonestuse üldise laadiga (nt ei sobi rahvusliku arhitektuuri stiilis püstitatava rookatusena palkhoone juurde tööstuslikult toodetud võrkaed). Juurdepääsu- ja sissesõiduteest peab piire jääma vähemalt 2 m kaugusele;
- hooned projekteerida ja püstitada kelp- või viilkatustega, mille kalle jääb vahemikku 30°..45°. Katusekattematerjalina eelistada naturaalseid materjale (nt laast, kimm, sindel, roog vms) või tumedat kivi. Kõikide hoonete põhimahud projekteerida ja püstitada samade kallete ja katusekattematerjalidega;
- maapinna oluliste kõrguse muutmist ei planeerita; krundile planeeritud hoonete sokli kõrgus 0,3..0,5 m maapinnast.

7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringualal ja selle lähiümbruses paikneva hoonestuse ning planeeritud hoonestusala juurdepääsuks Suuremõisa-Salinõmme teelt (riigitee nr 12122) kasutatakse valla omandis

olevat Pärgmäe teed (kohalik tee nr 6390050, lõigu pikkus ca 300 m) ning Lepametsa maaüksusel paiknevat avaliku kasutusega erateed (pikkus ca 220 m). Olemasolev tee on sõidukite kahesuunaliseks liiklemiseks piisava laiuse ning kandevõimega.

Suuremõisa-Salinõmme tee ja Pärgmäe maaüksuse piiri vahele jäävat juurdepääsuteed hooldab kohalik omavalitsus ning lisaks planeeringust huvitatud isikule kasutavad seda veel mitmed naaberkinnistute omanikud ning käesolevas dokumendis käsitletakse seda avaliku kasutusega teena, mille kasutamiseks ei pea iga piirneva kinnisasja omanik teealuse maa omanikuga juurdepääsuservituuti sõlmima.

Maanteeamet on 10.05.2017 kirjaga nr 15-2/17-00012/226 väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks, millega on käesoleva dokumendi koostamisel arvestatud:

- planeeritav ala paikneb osaliselt avalikult kasutatava riigitee kaitsevööndis (30 m Suuremõisa-Salinõmme tee nr 12122 äärmise sõiduraja välimisest servast). Tegevused tee kaitsevööndis on loetletud Ehitusseadustiku § 72¹²;
- planeeritud ehitustegevus jääb riigiteest enam kui 400 m kaugusele;
- planeeringualale juurdepääs toimub mööda olemasolevat Pärgmäe teed, täiendavat ristumiskohta riigiteega ei planeerita,
- planeeringus käsitletakse piirnevat riigiteed V klassi teena, mille projektkiirus 60 km/h. Sellest tulenevalt on rahuldava taseme saavutamiseks sõiduteega külgneva vaba ruumi vähem laius 2,5 m, külgnähtavus vähemalt 12 m, peateele avanevad nähtavuskaugused vähemalt 160 m ning kõrvalteele avanevad nähtavuskaugused ristmikul vähemalt 7 m;
- planeeritava hoonestusala juurde planeeritakse vähemalt kaks parkimiskohta, mis jäävad krundi koosseisu. Riigiteedel parkimist ega manööverdamist ette ei nähta;
- planeeringu koostamisel on arvestatud, et planeeritava maaüksusega piirnevast maanteest tekib müra, vibratsioon ja õhusaaste. Riigitee madal liiklussagedus ning hoonete paiknemine maanteest vähemalt 300 m kaugusel ei tekita häiringuid, mis võiksid vajada täiendavaid leevendusmeetmeid. Planeeringust huvitatud isik arvestab, et tee omanik (Maanteeamet) on läbi käesoleva detailplaneeringu teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal;
- riigitee alusele maaüksusele tehnovõrke ja nende kaitsevööndeid ei planeerita;
- sadevett ei juhita riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse;
- planeeringualale planeeritud hoonete ehitusloa väljastamise eelselt peab riigiteega ristuva olemasoleva vallatee valdaja tagama, et nende olemasolul oleks kõrvaldatud nähtavust piiravad takistused;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik, riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet;
- kõik planeeringuga kavandatud liikluslahendused jäävad planeeringuala sisse.

¹² <https://www.riigiteataja.ee/akt/103032017002>

Suurte sõidukite (nt talvine lumetõrjemasin, jäätmeveok, päästesõiduk jne) juurdepääsu tagamiseks peab iga juurdepääsuteele jääva ristumisala raadius olema minimaalselt 5 m. Ristumisalade rekonstrueerimisel või laiendamisel tuleb arvesse võtta asjaolu, et nähtavus peab olema tagatud igas suunas.

Planeeritud hoonestusala nr 1 parkimine lahendatakse täies ulatuses planeeritud krundi sees - rajatakse vähemalt kaks parkimiskohta (üks elanikele ja üks külalistele), vajadusel võib parkimiskohtade arvu suurendada. Ühe parkimiskoha arvestuslik suurus 5 m x 2,5 m. Krundisistest liikumisteede ja parkimiskohtade täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hiiu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi jääb planeeringuala Salinõmme-Orjaku II klassi väärtuslikule maastikule. Salinõmmes on hästi säilinud põldudemuster ja teemaplaneeringu hooldussoovituste kohaselt on oluline hoida kasutuses kõiki säilinud põllu- ja rohumaid.

Jäätmekäitlustingimused:

- ehitusperioodil tuleb kasutatud materjalide pakendid nõuetekohaselt koguda ja jäätmekäitlejale üle anda;
- kõik ehitusjäätmekogumised tuleb toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina vald);
- ehitustegevuse lõppedes tuleb hoonete ümbrus haljastada ja heakorrastada;
- hoonetes tekkivad olemajäätmekogumised tuleb sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning anda üle jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale;
- pakendijäätmekogumised tuleb koguda ning viia pakendijäätmete tasuta kogumiskohtadesse (planeeringualale lähim asukoht Suuremõisas).

Detailplaneeringu koostamise perioodil on lähtutud põhimõttest, et krundi hoonestuse püstitamise ja kasutamisega kaasneb hooliv suhtumine ka nendesse krundi osadesse, kuhu aktiivne tegevus ei ulatu (nt hoonestusalast väljapoole jäävate metsade ja põldude hooldamine, rannaääre korrastamine jne).

Planeeringuala paikneb hoiuala territooriumil. Lepametsa maaüksusel on inventeeritud Loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüübid: rannaniidud (1630*), lubjarikkal mullal esinevad kuivad niidud (6210*) ja puiskarjamaad (9070). Puiskarjamaade elupaigatüübi näol on tegemist elupaigatüübiga, mille üldine looduskaitse seisund on inventuuri käigus hinnatud väärtusega III (keskmise väärtusega) ja esinduslikkus väärtusega B (hea).

Nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala ja Väinamere loodusala kaitse-eesmärgiks. Inventeeritud elupaigatüüpide puhul on tegemist nii Eestis kui ka Euroopas väärtustatud elupaigatüüpidega, mille kahjustamine, sealhulgas nende ehitamine ei ole lubatud, kuna sellel oleks ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Maa-ala kasutamisel ja hooldamisel tuleb lähtuda hoiuala kaitseesmärkidest ning sellel lubatud tegevustest. Looduskaitseseaduse kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati, kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

Keskkonnaregistri andmetel on Lepametsa katastriüksusel võimalus kahe III kaitsekategooria taimeliigi, veripunane koldrohi ja hall käpp esinemiseks. Looduskaitseseadus kohaselt ei ole lubatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Keskkonnaameti 24.01.2017 kirjas nr 6-2/17/936-2 toodud soovitused poollooduslike koosluste soodsa seisundi tagamiseks¹³:

- rannaniidult ning aruniidult raiuda välja kõik puud ja põõsad. Puud ja põõsad eemaldada võimalikult pinnase lähedalt paralleelselt maapinnaga (kännud ei tohi jääda kõrgemad kui 10 cm). Raietöid teostada väljaspool lindude pesitsusaega (15.aprill – 15.juuli);
- puiskarjamaal vähendada puurinet, nii et puuvõrade liituvus peale raiet jääb vahemikku 20-40%;
- puiskarjamaal säilitada hajutatult üle ala üksikuid põõsaid (pihlakas, sarapuu, kuslapuu, magesõstar);
- raie käigus tagada koosluse liigiline mitmekesisus ning puu- ja põõsarinde ebaühtlane ning osaliselt grupiline asetus;
- tööde käigus vältida pinnase purustamist ning rööbaste teket, taastamistöödeks tuleb valida sobivad ilmastikuolud ja aastaaeg vastavalt kasutatavale tehnikale;
- kogu raiutud metsamaterjal ja raidmed eemaldada raiealalt, vajadusel ladustada väljaspool taastatavat ala ning kaitstavaid elupaiku ja kaitsealuste taimede kasvukohti. Raidmeid võib ka põletada tihedamast võsast vabastatud alal väljaspool tuleohtlikku aega vastavalt tuleohutuse seadusele;
- koos taastamisega või taastamisjärgselt alustada poollooduslikel kooslustel karjatamist, et hoida ära ala võsastumine ning suurendada taimestiku liigirikkust. Rannaniidul peaks karjatamise tulemusena olema vähemalt pool karjatatavast alast madalaks söödud.

Katuste sajuveed immutatakse pinnasesse või kogutakse.

9. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad. Planeering määrab kehtivast seadusandlusest tulenevad kujud:

- naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline kuja – minimaalselt 8 m. Juhul kui ühel krundil paiknevad hooned ja nende osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja

¹³Kuna detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja eelhinnangu koostamise perioodil oli huvitatud isiku soov püstitada planeeritud hooned teise asukohta kui on käesolevas detailplaneeringuga määratud, ei saa kõiki Keskkonnaameti 24.01.2017 kirjas nr 6-2/17/936-2 toodud asjaolusid üks-ühele käsitleda planeerimislahendusega kooskõlas olevaks

korruste pindala on väiksemad hoonetele kohalduvatest arvvaärtustest ja neid saab lugeda tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks, võivad ühel krundil asuvad hooned paikneda teineteisele lähemal kui 8 m;

- septiku kuja on vähemalt 5 m, see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- tarbevee kaevule määratakse 10 m raadiusega hooldeala, mida käsitletakse kujana.

10. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Planeeringuala lõunaosas paikneva ca 130 pikkuse kallasraja laiuseks on 10 meetrit, kallasraja laiust arvestatakse põhikaardile kantud veekogu piirist.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse¹⁴ kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Üldlevinud praktika kohaselt tagatakse avalik juurdepääs kallasrajale mõistlike vahemaade tagant nende maaüksuste kaudu, mis piirnevad lautrikohtadega. Lähtuvalt asjaolust, et kehtiva Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringuga ei ole planeeritavale maa-alale lautrikohta ette nähtud, ei määrata detailplaneeringuga kallasrajale avalikku juurdepääsu läbi planeeringuala.

11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringuala paikneb hajusalt asustatud piirkonnas, mis võimaldab privaatsust, kuid samas loob võimalusi planeeritud kuritegevuseks. Hoonete projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb arvestada võimaliku kuritegevuse ohuga. Hooned tuleb projekteerida ja püstitada vastupidavad ning kasutada tuleb kvaliteetseid ehitusmaterjale. Võimalike kuritegude ärahoidmisel on oluline osa turvanõuetega arvestaval ehitusprojektil.

Hoonestuse projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda põhimõtetest:

- hoonestusele ei ole võimalik märakamatult ligi pääseda – hoonestust või hoonestusala piirav aed on sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus, võimalusel välditakse tagumisi juurdepääsusi;
- hoonete vahelisel õuealal on liikumisele reageeriv välisvalgustus, hoone sissepääs on varustatud hämaraanduriga valgustiga;
- hooned on varustatud lokaalse autonoomse signalisatsiooniga;
- krunt on korrastatud ja haljastatud;
- kodust eemal olles on akende ees kardinaadid;

¹⁴ <https://www.riigiteataja.ee/akt/Ke%C3%9CS>

- ukSED on alati suletud ning kodust eemal olles lukustatud, välisustel on turvalukud.

12. MürA-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei asu keskkonnoahtlikke objekte ega kaitsevööndeid vajavaid rajatise ning planeeritav maakasutus ei kujuta keskkonnale ohtu.

Et tagada planeeringualal müra-, vibratsiooni-, saateriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused, tuleb :

- ehitiste rajamisel ja püstitamisel kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- krundi põhihoonestus projekteerida selliselt, et hoones oleks tagatud piisav aastaringne looduslik valgus;
- olmejäätmete kogumise ja äraveo tagamiseks paigutada krundile konteinerid ja sõlmida leping jäätmevedajaga;
- hoonete omanike ja kasutajatel tagada, et müra-, vibratsiooni- ja õhusaaste jäävad lubatud piiridesse;
- peale ehitustööde lõppemist rajada haljastus;
- kõik planeeritud tehnoörgud rajada maa-aluse paigaldusviisiga. Tehnoörkude rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada;
- järgida detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi, mis on kehtivat seadusandlust ja normatiive silmas pidades eeldatavalt väikseima keskkonnamõjuga lahendused.

13. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine

Käesoleva detailplaneeringuga on Looduskaitseaduse § 40 alusel vähendatud Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringuga määratud ja osaliselt Lepametsa maaüksusele ulatuvat ranna ehituskeeluvööndit krundi nr 1 hoonetusala ulatuses. Ehituskeeluvööndi suurendamine või vähendamine on üldplaneeringuga või Looduskaitseaduse alusel määratud nõuete erandlik muutmine, arvestades ranna või kalda kaitse eesmäärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnoörgust ning väljakujunenud asustusest.

Osaüldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndi ulatus on tuletatud Looduskaitseaduses toodud määrangust, mille kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Üldplaneeringus toodud keeluvööndi ulatus ei arvesta planeeringuala looduslike olusid ja senise inimtegevuse tulemusi ega asjaolu, et planeeritud ehitustegevuse võimaldamine soovitud asukohas ei saaks kuidagi kahjustada ranna kaitse-eesmäärke.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ja seeläbi Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu muutmine on vajalik, et võimaldada planeeringualal efektiivsemat ja

mõistlikumat maakasutust.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel on võetud arvesse, et:

- planeeritud hoonestusala paikneb varasemalt inimtegevuse tulemusel rajatud ning nüüdseks kasutusest väljas parkimisplatsi alal, asukohas, mis on väljaspool elupaigatüüpe;
- krunt nr 1 hoonestusala planeerimine osaüldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndisse ei mõjuta eeldatavalt merd ega selle randa, kuna hoonestusala jääb inimtekkelise ala piiresse ning selle ja mere vahele jääb puhvertsoonina metsaga kaetud ala;
- ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Hoonestuse planeerimisele püstitatakse maa-alale kuni üks elamu või suvila koos abihoonetega, mistõttu ei suurene piirkonna rahvaarv rannaalal oluliselt. Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hooned, tehnovõrgud jne), kuid kuna planeeritud alal on varasemast inimtekkeline ja kasutusest väljas parkimisplats, alajaam ja tehnovõrgud ning juurdepääsuks ja liikumiseks 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 kalda eripära arvestav, sest planeeritav hoonestusala on piirnevast rannast kõige kõrgemas osas paikneval maa-alal;
- ranna kaitse eesmärk on rannal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

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

Planeeritav maa-ala on haljastatud ja osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Planeeringualal on inventeeritud kaitsealuseid elupaigatüüpe, kuid kavandatud ehitustegevust võimaldav hoonestusala on planeeritud alale, kus elupaigatüüpe pole. Planeeritud hoonestusmahtude püstitamiseks puudub vajadus metsa raadamiseks, haljastuse eemaldamiseks vms taimestiku osakaalu vähendamiseks. Hoonete aluse pinna ettevalmistamisel praegune parkla ala freesitakse või kaevatakse üles, vajalikus ulatuses tasandatakse, täidetakse ja tihendatakse ning peale tööde lõppu haljastatakse.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

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

Planeeritava maaüksuse kesk- ja põhjaosa maapind on tasase reljeefiga ning maapinna absoluutkõrgus jääb vahemikku +3..+4 m, planeeringuala lõunaosas paikneb Pärngmägi, kus maapinna kõrgus tõuseb ka üle +10 m. Planeeritav hoonestusala paikneb asukohas, kus maa-ala absoluutkõrgus on keskmiselt +8,50..+9,50 m. Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist ei oma negatiivset mõju, sest planeeritava hoonestusala maapind on rannast oluliselt

kõrgemal.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

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

Planeeritaval maaüksusel on valdavateks kõlvikuteks määratud haritav maa, looduslik rohumaa ja metsamaa. Hoonestuse püstitamise järgselt kõlvikute suurus ega osakaal ei muutu, kasutusele võetakse osa Muu maa kõlvikust. Kuna planeeritav maa-ala on suur, siis ei ole kõlvikuisese maakasutuse mõningane 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.

Planeeritava hoonestusalani ulatub olemasolev kattega tee, mida saab kasutada sõidukitega liiklemiseks ning juurdepääsuks. Planeeritud hoonestusala lähiümbruses on jaotusalaajaam ning mitmed elektri õhuliinid, mis osaliselt ulatuvad ka ranna ehituskeeluvööndisse. Hooneid teenindavad tehnovõrgud rajatakse olemasolevate tehnovõrkude lähedusse või asukohtadesse, kus need ei kujuta keskkonnale täiendavat olulist negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

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

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal. Detailplaneeringu kohaselt on planeeritud krundi nr 1 hoonestusala merele kõige lähemas kohas ca 140 m kaugusel. Planeeringuala lähipiirkonda jäävatel aladel on olemasolevaid hooneid (nt Salinõmme küla Kalda, Tiiu, Pärgmäe, Mäehansu mü), mille lähim kaugus rannast ca 40..80 m. Lähtuvalt eeltoodust võib öelda, et ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud piirkonna asustusega.

14. Servituutide seadmise ja olemasoleva tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

- Planeeringuala kruntidele nr 1 ja nr 2 ning Pärgmäe, Pisi-Pärgmäe ja Mäehansu kinnistutele juurdepääsu tagamiseks määratakse Lepametsa maaüksusel paiknev ca 220 m pikkune tee, mis jääb Pärgmäe tee maaüksuse (katastritunnus 63901:001:1591) ning Mäehansu maaüksuse (katastritunnus 63902:001:0960) vahele, avaliku kasutusega teeks. Avaliku tee kasutamise, hooldamise ja renoveerimise tingimused lepitakse kokku kirjalikult teealuse maa omaniku ja kohaliku omavalitsuse või tema poolt volitatud esindaja vahel;

- Planeeringuala kruntide nr 1 ja 2 kinnistutele määratakse notariaalne isiklik kasutusõigus tehnovõrkude valdaja kasuks maaüksustel paiknevate side maakaablite, elektri maakaablite ja õhuliinide ning jaotusalajaama talumiseks.

15. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke ehitisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, koerakuut, kasvuhoone, lipumast vms. Nimetatud ehitised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonestuse tuleohutuskujas, kõik ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega.

16. Üldplaneeringu muutmine

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud ettepanek Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu muutmiseks alljärgnevates osades:

- vähendada planeeringualale ulatuvat ranna ehituskeeluvööndit planeeritud krundi nr 1 hoonestusala ulatuses (vt detailplaneeringu peatükk 13);
- määrata planeeringuala läbiv eratee avaliku kasutusega teeks (vt detailplaneeringu peatükk 14);
- määrata planeeringuala krundi nr 1 juhtfunktsiooniks elamumaa.

LEPAMETSA
63902-001:1541

○○○ " "

← →
← ○ → ← ○ →
← ○ → ← ○ →

— ● —

AJ

6.50

x x x

.579

pinnastee

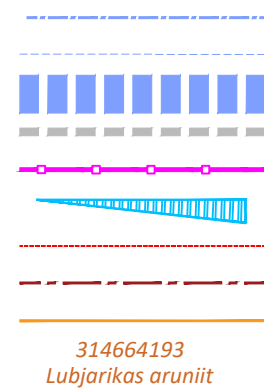
L

|||||

planeeringuala piir
maaüksuse piir
maaüksuse nimi
katastriüksuse tunnus
haljastus
katastri rannajoon
madalpinge maakaabel
madalpinge õhuliin
kõrgepinge õhuliin
side maakaabel
jaotusalajaam
maapinna kõrgusjoon
aed/piire
maapinna kõrguspunkt
tee
kõlviku piir
reljeef

 MATTO MAANDRADELAUD JA KINNIVANABÖÖ KÕRGESSAARE MNT. 45 TEL./FAX 372 4632132 292412 KÄRDLA e-mail: sulev@matto.kihulimaa.ee	Objekti nimetus ja aadress Geodeetilised uurimistööd. "LEPAMETSA", Salinõmme küla Pühalepa vald Hiiumaakond		Jooniste arv	1	Joonise nr.	MB17_13
			Joonise sisu	Mõõtkava 1:1000		
			Maa-ala plaan			
			Litsents:	463 MA; 239 MA-k		
			Mõõtis	M.Matto	Töö nr.	MB17_13
MARKUS: Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis Rp nr. 4580 H=3.368 m			Joonestas	M.Matto	Kuupäev	20.05.2017
			Kontrollis	S.Matto	MicroStation	GeoOutlook (20142936700694)

- ranna ehituskeeluvööndi ulatus
- ranna veekaitsevööndi ulatus
- kallasraja ulatus
- riigitee külgnähtavusala
- riigitee kaitsevööndi ulatus
- riigitee nähtavusala
- tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus
- III kategooria kaitsealuste liikide kasvuala
- elupaigatüübi ala
- elupaigatüübi andmed



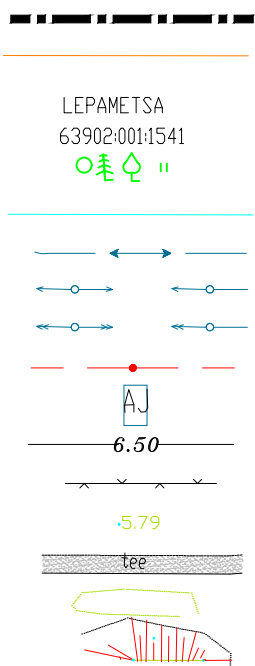
Joonise koostamisel kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 20.05.2017 koostatud geodeetilist alusplaani "Lepametsa" Salinõmme küla Pühalepa vald Hiiumaa (töö nr mb17_13) ja Maa-ameti avaliku kaardiserveri materjale.

Salinõmme küla Lepametsa maaüksuse detailplaneering
AA Arhitektid OÜ
04.aprill 2018

DP17-03
Tugiplaan
M 1:1000

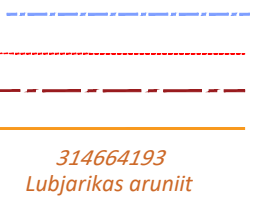
Krundi ehitusõigused							Põhilised arhitektuurinõuded					
Olemasoleva maaüksuse lähiaadress	Krundi nr	Krundi suurus (ha)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²)		Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m, abs)	Suurim lubatud korruselisus (maapealne/ maa-alune)	Katusekalle ja -tüüp	Hoonete suurim lubatud suletud brutopind (m²)		Muud arhitektuurinõuded
			maa-pealne	maa-alune						Kokku	Maa-pealne	
Lepametsa	1	0,93	350	-	3	EP100	Põhihoone + 18,50; abihoone + 16,00	2 / 0	30° ..45° kelp- või viilkatus	400	400	kaasaegne arhitektuur, ehitusmaterjalid kaasaegsed ning keskkonna- ja energiasäästlikud; välisfassaadis eelistada puitu või kivi
	2	8,89	-	-	-	EP5, MP95	-	-	-	-	-	

LEPPEMÄRGID



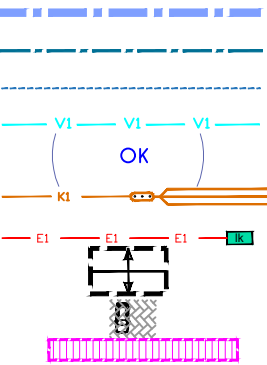
planeeringuala piir
maaüksuse piir
maaüksuse nimi
katastriüksuse tunnus
haljastus
katastri rannajoon
madalpinge maakaabel
madalpinge õhuliin
kõrgepinge õhuliin
side maakaabel
jaotusalajaam
maapinna kõrgusjoon
aed/piire
maapinna kõrguspunkt
tee
kõlviku piir
reljeef

KITSENDUSED



ranna ehituskeeluvööndi ulatus
tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus
III kategooria kaitsealuste liikide kasvuala
elupaigatüübi ala
elupaigatüübi andmed

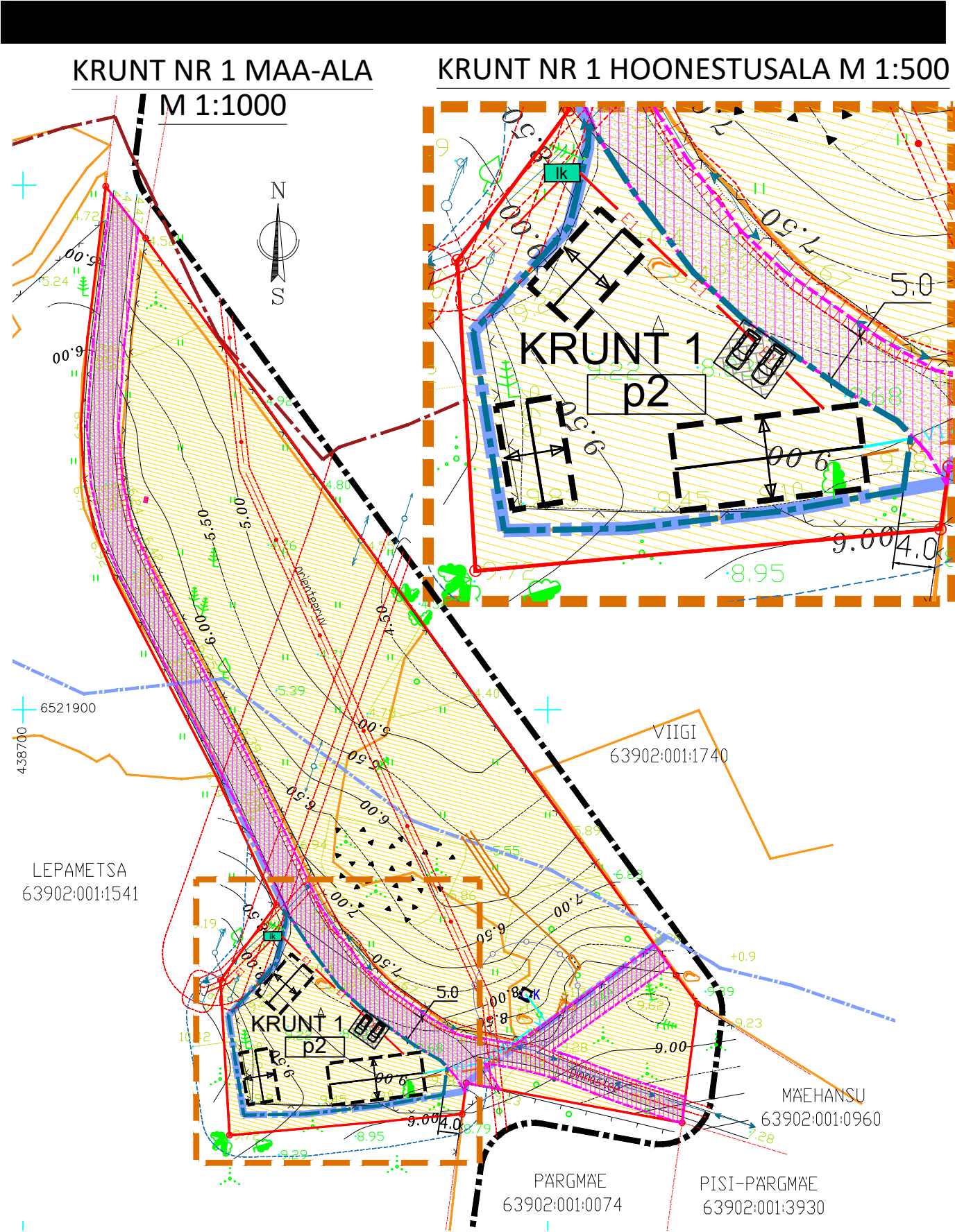
PLANEERITUD



ettepanek ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks
hoonestusala
tuleohutuskuja ulatus (8 m hoonestusala servast)
veetrass
puurkaev (hooldeala 10 m)
kanalisatsioonitrass, septik, imbväljak
elektri maakaabel, liitumiskilp
hoone asukoht
parkimiskoht
avaliku kasutusega tee

Ehitusnõuded ja krundi kasutamise piirangud

Olemasoleva maaüksuse lähiaadress	Hoonestusala nr	Parkimiskohtade arv		Minimaalne tulepüsivus-klass	Piirangud
		Normatiivne	Planeeritud		
Lepametsa	1	-	≥2	TP3	tehnovõrkude kaitsevööndid; olemasoleva puurkaevu hooldeala; avaliku kasutusega tee; Väinamere hoiuala territoorium; Läänemere ranna piirangu-, veekaitse- ja ehituskeeluvöönd; riigitee kaitsevöönd
	2	-	-		

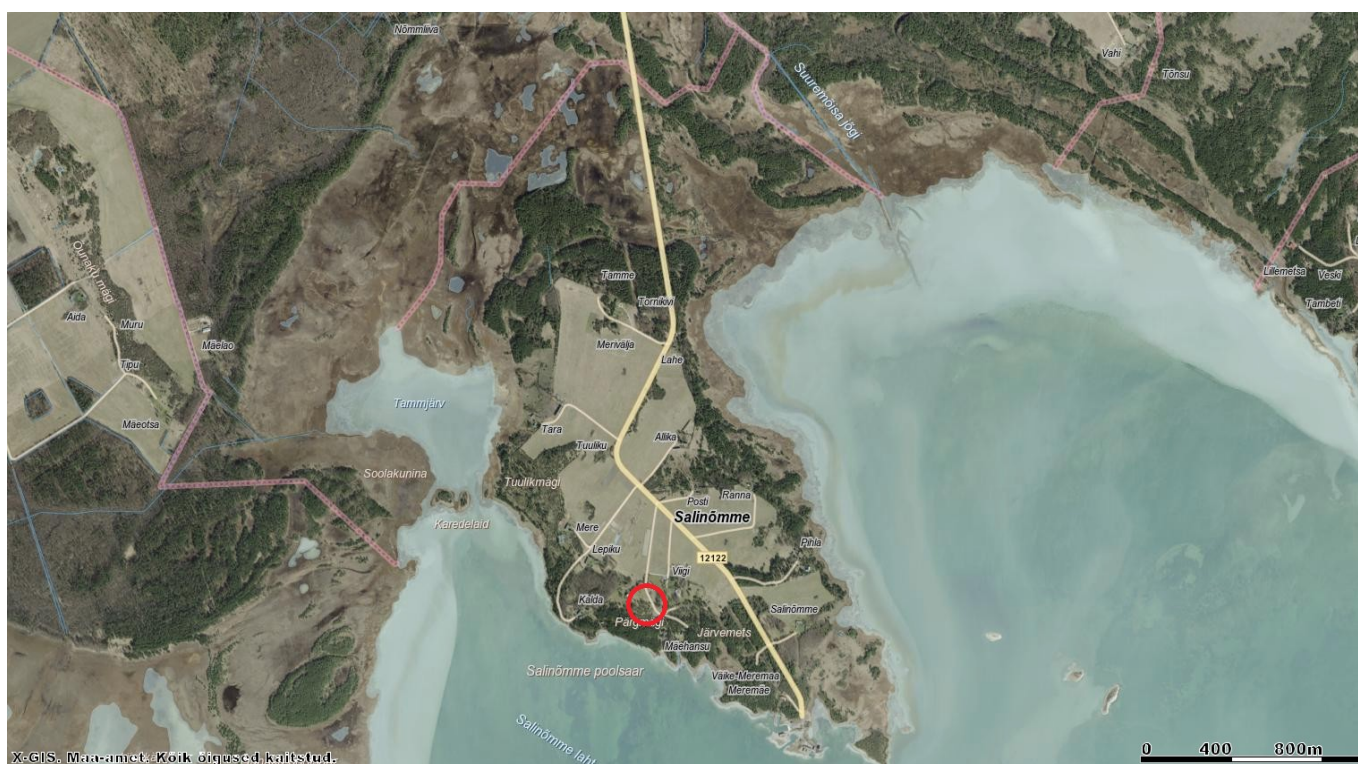


Joonise koostamisel kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 20.05.2017 koostatud geodeetilist alusplaani "Lepametsa" Salinõmme küla Pühalepa vald Hiiumaa (töö nr mb17_13) ja Maa-ameti avaliku kaardiserveri materjale.

Lisa 1 – Olemasoleva olukorra kirjeldus

Käesolev dokument käsitleb planeeritava alana Salinõmme küla Lepametsa maaüksust ja vajalikus ulatuses selle lähipiirkonda. Planeeringuala paikneb Hiiu maakonna Hiiumaa valla¹ Salinõmme küla lõunaosas.

Planeeringuala kontaktvööndiks, millel on planeeringualaga samased looduslikud ja tehnilised tingimused, saab lugeda Salinõmme küla kesk- ja lõunaosa, kus enamik alast on kaetud põllu- või metsamaaga ning hoonestatud krundid paiknevad hajusalt mõlemal pool küla läbivat teed.



Planeeringuala asukoht Salinõmme külas

Olulisemate objektide kaugus planeeringualast (linnulennul):

- Suuremõisa keskus (pood, lasteaed-põhikool, Suuremõisa loss) – 4 km;
- Heltermaa sadam – 7 km;
- Käina alevik (perearstikeskus, pangaautomaat, ujula, tankla) – 9 km;
- Pühalepa osavalla keskus (Tempa küla) – 11 km;
- Kärkla linn (haigla, perearstikeskus, pangad, postkontor, gümnaasium) – 21 km.

¹ Hiiumaa vald moodustati Hiiu, Käina, Pühalepa ja Emmaste valdade ühinemise järel 25.oktoobril 2017. Kuna detailplaneering on algatatud ja koostatud perioodil, mil ühinemine ei olnud veel toimunud, võib erinevates dokumentides olla kasutusel nii Pühalepa valla kui Hiiumaa valla nimetus.

Salinõmme küla paikneb Salinõmme poolsaarel. 19.sajandi lõpus oli poolsaare asemel saar, mida tänaseks ühendab Hiiumaaga kõrge teetamm üle madala üleujutatava niidu. Salinõmme küla on ainus küla, mis sel poolsaarel asub. Poolsaarel asuvat küla on esimest korda mainitud 1565. aastal.

Hoonestatud alasid on kogu küla territooriumil enam kui paarkümmend, valdav osa hoonetest on elamud ja nende juurde kuuluvad või neid teenindavad abihooned. Kuna maa- ja omandireformi käigus jäeti paljud elukondlikud hooned põllumajandusmaaga samade maaüksuste koosseisu ning elamute ümber eraldi krunte ei moodustatud, on üsna tavapärane, et elamute alune maa on maakatastrisse kantud maatulundusmaa sihtotstarbega. Lisaks elukondlikele hoonetele on küla territooriumil ka paadisadam koos seda teenindavate hoonetega, Salinõmme puhkekeskuse kompleks ning mitmed põllumajandusliku kasutusega hooned.

Tavapärase elamukrundi hoonestuse moodustavad elamu koos kahe-kolme abihoonega. Uuem hoonestus (püstitatud viimastel aastakümnetel) paikneb peamiselt küla läbiva tee ääres. Varasem hoonestus on pigem teest kaugemal. Väljaspool hoonestatud alasid on suur osa kogu küla territooriumist rannaniidud, karja- või põllumaad ning erineva suurusega metsatukad.

Poolsaare reljeef on väga varieeruv – on nii madalaid rannaniitusid kui ka kõrgemaid kohti, kus maapinna kõrgus merest on rohkem kui +10 m. Poolsaare kõrgemad alad on saanud nimedeks Tuulikmägi, Pärgmägi ning Kordonimägi. Kuna poolsaar on varasemalt olnud iseseisev saar/laid, siis on maapind Salinõmme küla põhja- ning Kalgi küla lõunapiiril üsna madal ja vesine.

Planeeringualana käsitletava maaüksuse piirinaabrid:

- põhjas: Suuremõisa-Salinõmme tee maaüksus;
- idas: Pärgmäe tee ja Viigi maaüksused;
- kagus: Mäehansu, Pisi-Pärgmäe ja Pärgmäe maaüksused;
- lõunas: Salinõmme laht;
- läänes: Lepiku maaüksus;
- planeeritava maaüksuse keskel paiknevad Lepa ja Kaselehe kinnistud.

Planeeringualaga piirneva Pärgmäe tee ning planeeringualal paikneva juurdepääsutee kaudu toimub juurdepääs Lepametsa, Lepa, Kaselehe, Viigi, Pärgmäe, Pisi-Pärgmäe, Väike-Pärgmäe, Mäehansu, Lepiku, Tiitu maaüksustele.

Planeeritava maaüksuse andmed:

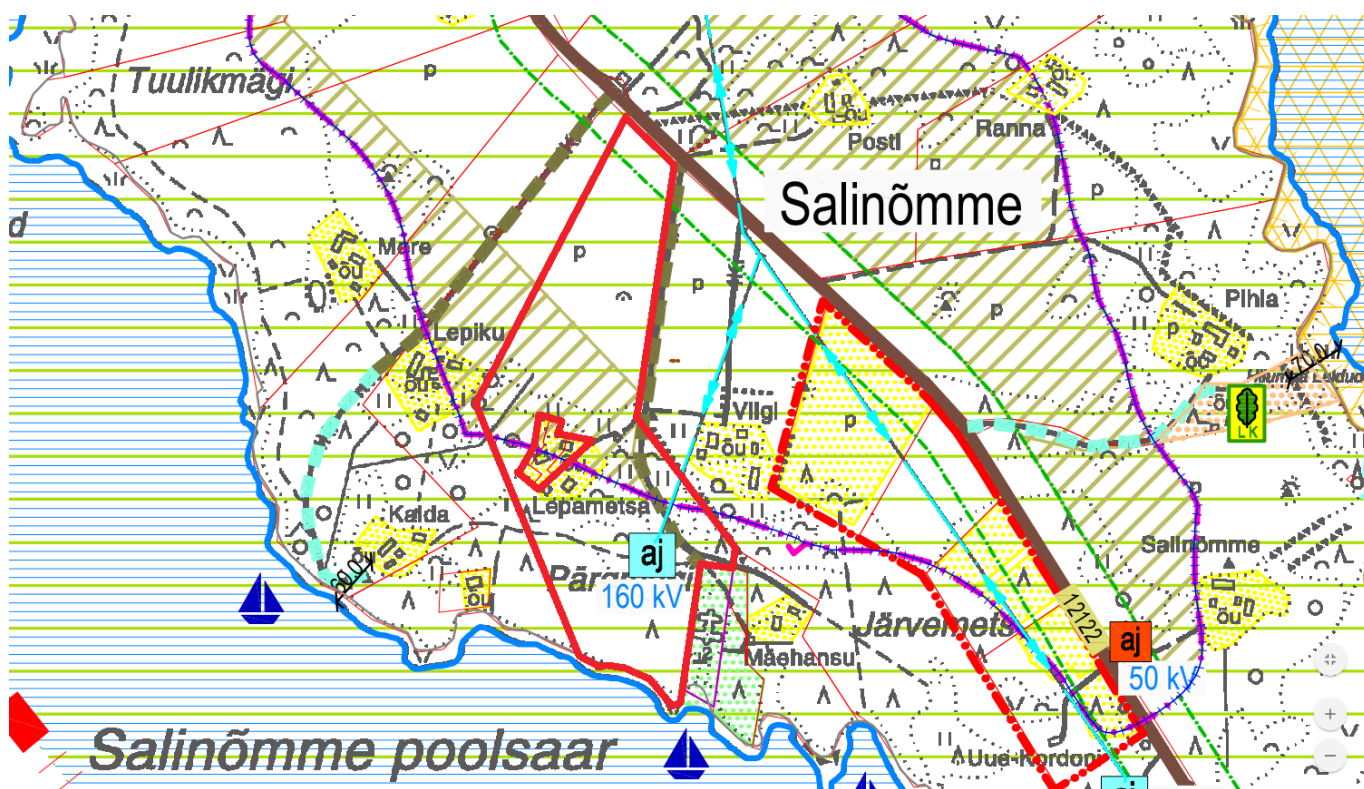
Maakond	Hiiumaa
Omaavalitsus	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Salinõmme küla
Lähiaadress	Lepametsa
Katastriüksuse tunnus	63902:001:1541
Registreerimise aeg	07.aprill 1998
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	9,82 ha
s.h. ehitiste alune maa	257 m²
haritav maa	3,98 ha
looduslik rohumaa	2,24 ha
metsamaa	1,69 ha
õuema	0,38 ha
muu maa	1,53 ha
Registrios	134233
Hinnatsoon	H0639002 55,02%, H0639003 43,77%
Viljakustsoon	V0639012 98,8%

Suurem osa planeeritavast maaüksusest on põllumaa, umbes veerand planeeritavast alast on kaetud metsaga, ülejäänud maa-ala on hoonestatud- või õueala.

Planeeritava maaüksuse kesk- ja põhjaosa maapind on tasase reljeefiga - maapinna absoluutkõrgus jääb vahemikku +3..+4 m. Planeeringuala lõunaosas paikneb Pärgmägi, kus maapinna kõrgus tõuseb ka üle +10 m.

Planeeringualaga piirneb lõunast Salinõmme laht, millest tulenevad ranna ehituskeelu- ja kaitsevööndid ulatuvad ja kitsendavad tegevusi ka planeeringualale.

Salinõmme küla Lepametsa maaüksus paikneb Pühalepa Vallavolikogu 29.12.2008 otsusega nr 334 kehtestatud Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub planeeritav maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, mille kasutusotstarve on ranna ehituskeeluvööndist väljapoole jääval alal osaliselt perspektiivne pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 0,5 ha.



Väljavõte Heltermaa-Sarve-Salinõmme osaüldplaneeringust

Hiiu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi jääb planeeringuala Salinõmme-Orjaku II klassi väärtuslikule maastikule. Salinõmmes on hästi säilinud põldudemuster ja teemaplaneeringu hooldussoovituste kohaselt on oluline hoida kasutuses kõiki säilinud põllu- ja rohumaid.

Planeeritav maaüksus paikneb tervikuna Väinamere hoiualal, mis on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Väinamere hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.mai 2007. a. määrusega nr 157. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas nimetatud liikide elupaikade kaitse. Looduskaitseseaduse § 32 lg 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstvate liikide soodsa seisundi.

Lepametsa maaüksusel on osaliselt inventeeritud Loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüübid: rannaniidud (1630*), lubjarikkal mullal esinevad kuivad niidud (6210*) ja puiskarjamaad (9070). Kõikide nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala ja Väinamere looduskaitseala kaitse-eesmärgiks.

Keskkonnaregistri andmetel on Lepametsa maaüksusel võimalus kahe III kaitsekategooria taimeliigi, veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja hall käpp (*Orchis militaris*) esinemiseks. Looduskaitseseadus § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks on veekogu kaldaalal veekaitsevöönd, mille ulatus Läänemerel on 20 m. Tegevusi veekaitsevööndis reguleerib Veeseaduse § 29².

Ranna piiranguvööndi ulatus Läänemere rannal on 200 m. Tegevusi ranna piiranguvööndis reguleerib Looduskaitseaduse § 37³.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 m.

Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu (Dagopen OÜ Projektbüroo töö nr 05-121) kohaselt kehtivad planeeringualal alljärgnevad nõuded:

- planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal. Kruntide moodustamine ning ehitustegevus peab tuginema kehtestatud detailplaneeringule;
- ehitusõigusega krundi minimaalne suurus 0,5 ha;
- lubatud eramaja kõrgus planeeritaval alal kuni 8,5 m (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast);
- elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast säilitada vähemalt 50%;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab eelistama naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonn ehituslikest traditsioonidest;
- uute kruntide jaotus ja paigutus peab detailplaneerimisel vältima olemasolevate kinnistute ebakohast tükeldamist ja ühtlasi piirama liiga tihedat hoonestust.

² <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017050>

³ <https://www.riigiteataja.ee/akt/LKS>

Lisa 2 – Detailplaneeringu elluviimine

Käesolev lisa esitab üldised põhimõtted, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga määratud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt.

1. Juurdepääsutee rekonstrueerimine ja rajamine

Töö sisu:

Juurdepääsuteena kasutusse jäävat Pärigma teed ja planeeringualal paiknevat juurdepääsuteed või nende lõike tuleb tuleb rekonstrueerida, et tee oleks kogu ulatuses vähemalt 3,5 m laiune ning kandevõime piisav, et tagada ehitusmasinate, jäätmeveoki, lumetõrje-, pääste- või muu rasketehnika juurdepääs. Pärigma tee ja Suuremõisa-Salinõmme tee ristumiskohas tuleb vajadusel teostada puhastustööd, et ristumiskohas oleks tagatud nõuetekohane nähtavus mõlemas suunas.

Planeeritavale hoonestusele juurdepääsu tagamiseks tuleb rajada uued teelõigud ja parkimiskohad Lepametsa maaüksust läbivalt teelt.

Osapoolte kohustused:

Piirkonna kinnistutele vajaliku juurdepääsutee rekonstrueerimisega seotud ehitustööd tellib ja finantseerib kohalik omavalitsus.

Planeeritud hoonestuse juurdepääsuteelõikude rajamise osas avalik huvi puudub ning vastavad ehitustööd tellib ja finantseerib huvitatud isik.

Omandisuhted:

Pärigma tee on valla tee. Lepametsa maaüksusel kulgev ja naaberkinnistutele juurdepääsu tagav tee on kohaliku tähtsusega avaliku kasutusega tee, mis on eraomandis. Planeeringu kehtestamise ja elluviimise ning tee rekonstrueerimise ja laiendamise järgselt teealuse maa omandisuhted ei muutu. Kohaliku omavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitava lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu. Tee kasutamise ulatus ja tingimused määratakse poolte vahel vastavas notariaalses lepingus.

2. Elektriühenduste rajamine

Töö sisu:

Hoonestuse ehitustööde teostamise ajaks ning hilisemaks hoonete kasutamiseks on vaja rajada elektriühendus.

Osapoolte kohustused:

Elektriühenduse rajamisega seotud ehitustööd tellib ja finantseerib kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

Teenusepakkuja omandisse jääb kuni liitumiskilbini kulgev kaabel, liitumiskilbist kuni hoonete peakilpideni ja kogu krundisisene võrguühendus jääb kinnisasja omaniku omandisse.

Ajutise elektriühenduse rajamisel lepitakse täpsemad omandisuhted ja tingimused kokku vastavas lepingus.

3. Hoonete projekteerimine

Töö sisu:

Hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks on käesolev detailplaneering. Täiendavaid projekteerimistingimusi kohalik omavalitsus üldjuhul väljastama ei pea, kuid vajadusel võib kinnisasja omanik või hoone arhitekt neid omavalitsuselt taotleda. Enne ehitusloa väljastamist taotleb kohalik omavalitsus ehitusprojektile heakskiitu Lääne Päästkeskuselt hoone tuleohutuse tagamiseks.

Osapoolte kohustused:

Hoonestuse projekteerimistööd tellib ja finantseerib kinnisasja omanik. Planeeritud maaüksuse piirides paiknevate ja planeeritud hoonete projekteerimisel puudub avalik huvi.

Omandisuhted:

Projekteerimistööde tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ja teostaja vaheline leping.

4. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine

Töö sisu:

Krundisistest tehnovõrkude ja -rajatiste ehitusprojektide koostamise aluseks on käesolev detailplaneering. Täiendavaid projekteerimistingimusi kohalik omavalitsus üldjuhul väljastama ei pea, kuid vajadusel võib kinnisasja omanik või hoone arhitekt neid omavalitsuselt taotleda.

Krundisisesed tehnovõrgud ja -rajatised (kanalisatsioonitorustik ja sellega seotud rajatised, puurkaev, veetorustik, elektri maakaabelliin) võib lahendada hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldiseisva projektina.

Osapoolte kohustused:

Krundisistest tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimistööd tellib ja finantseerib kinnisasja omanik. Krundisistest tehnovõrkude- ja rajatiste projekteerimisel puudub avalik huvi.

Omandisuhted:

Projekteerimistööde tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ja teostaja vaheline leping.

5. Ehitustööde teostamine

Töö sisu:

Projekteeritud hooned ja krundisisesed rajatised püstitatakse vastavalt ehitusprojektides määratud asukohale, mahule ja vastava kvaliteediga materjalidest.

Osapoolte kohustused:

Hoonete ja kõikide krundisistest tehnovõrkude ehitustööd tellib ja finantseerib kinnisasja omanik. Maaüksuse piirides paiknevate hoonete ja tehnovõrkude püstitamisel puudub avalik huvi.

Omandisuhted:

Kõikide ehitusprojekti ette nähtud hoonete ja rajatiste omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu kinnisasja omanik.

- Detailplaneeringu täpsustamiseks võib välja anda projekteerimistingimusi tagades, et planeeringu terviklahendus projekteerimistingimuste tulemusel ei muutu. Projekteerimistingimustega ei tohi detailplaneeringu planeeringulahendust olemuslikult muuta. Täpsustamine eeldab, et üldiselt on planeeringu elluviimine võimalik ja osapooled seda endiselt soovivad;
- kõik detailplaneeringus ja hoonete ehitusprojektides ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa väljastamist;
- detailplaneeringu elluviimisest loobumisel võib detailplaneeringu tervikuna või osaliselt kehtetuks tunnistada juhul kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel peab olema tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist

Planeeringu elluviimisel ette nähtud tegevuste järjekorda võib muuta kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

EELHINNANG

Pühalepa vallas Salinõmme külas Lepametsa kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Pühalepa

28.veebruar 2017

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Salinõmme külas asuva Lepametsa (katastritunnus 63902:001:1541, üldpind 9,82 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse eraldada Lepametsa katastriüksusest uus elamukrunt, määrata kruntide ehitusõigus ja piiritleda hoonestusala.

Koostatava detailplaneeringuga piiritletakse elamukrundil väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe jääv hoonestusala ja määratakse ehitusõigus elamu ja abihoonete rajamiseks, säilitatakse olemasolev hoonestus ja ning määratakse haljastuse- heakorra- ja keskkonnatingimused. Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut vähendades ranna ehituskeeluvööndi ulatust.

Lepametsa katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 29.12.2008 otsusega nr 334 kehtestatud Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Lepametsa katastriüksus detailplaneeringukohustusega alal, mille kasutusotstarve on ranna ehituskeeluvööndist väljapoole jääval alal osaliselt perspektiivne pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 0,5 ha.

Kinnistu piirneb 12122 Suuremõisa-Salinõmme teega.

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikele 1 p 4 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata, kui objektiivse teabe põhjal ei ole välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile. Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 6 lg 3 ja § 33 lõikes 5 toodud kriteeriumidest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhinnang

3.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime.

Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist valdavalt haritava maa ja loodusliku rohumaaga, kus intensiivset maakasutust ei toimu. Osale haritavast maast on rajatud marjaistandus, osa on kasutuses heinamaana. Katastriüksus on hoonestatud. Valdavalt loodusliku rohumaaga ja metsaga kaetud alal on inventeeritud Loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüübid: rannaniidud, lubjarikkal mullal esinevad kuivad niidud ja puiskarjamaad. Nende koosluste taastamiseks ja hooldamiseks on Keskkonnaamet oma 24.01.2017 kirjas nr 6-2/17/936-2 andnud soovitusel, mis lisatakse detailplaneeringusse. Kavandatav hoonestusala jääb varem parklana kasutuses olnud alale, kus kaitstavaid elupaigatüüpe ei esine. Endise parkla asemele õueala rajamine muudab tehispinnase taas looduslikumaks.

3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus, ning lähipiirkonna teised tegevused.

Pühalepa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse, selle lisade ja omaniku poolt lisaks antud selgituste alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks hoonestatud katastriüksuse kaheks elamukrundiks jagamine, olemasoleva hoonestuse säilitamine ja uuele krundile hoonestusala määramine praeguse parkla alale elamu ja abihoonete rajamiseks. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse uued hooned vastavalt üldplaneeringule ja väljakujunenud Salinõmme küla ehituslaadile. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata.

Eeldatavalt jäätmete hulk võrreldes olemasolevaga situatsiooniga oluliselt ei suurene, kuna tekib juurde üks elamu abihoonetega, peamiselt tekib olmejäätmeid, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejatele.

3.3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn;

Uue elamukrundi lisamine olemasolevatele ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.

Võimalus avariilukordade tekkeks on minimaalne: ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

3.5. kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele.

Kinnistu asub Väinamere hoiualal. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): Keskkonnateabe Keskuse andmetel esineb Lepametsa kinnistul inventeeritud poollooduslikke kooslusi (lubjarikkal mullal esinevad kuivad niidud, puiskarjamaad ja mere kaldal rannaniidud). Katastriüksuse lõunaosas paikneb EELIS andmetel III kaitsekategooria taimeliikide halli käpa (*Orchis militaris*) ja veripunase koldrohu (*Anthyllis coccinea*) kasvukoht. Uus hoonestusala on kavandatud väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe ja juurdepääs hoonestusale on kavandatud mööda osaliselt kohalikku ja osaliselt avalikus kasutuses olevat erateed. Kavandataval hoonestusosal EELIS andmetel III kaitsekategooria taimeliikide esinemine ei ole tõenäoline, kuna tegemist on varem kasutuses olnud parkla alaga. Looduskaitseaduse § 55 lõike 8 mõistes ei ohusta kavandatav tegevus detailplaneeringu alal kaitsealuste taimeliikide säilimist antud kasvukohas, kuna esinevad liigid on oluliselt laiemas levikuga ja detailplaneeringuga kavandataval hoonestusosal ei ole nende esinemine tõenäoline.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ohusta eeldatavalt Väinamere hoiuala kaitse-eesmärke ega kahjusta hoiuala seisundit, kui hoonestusala asub väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe.

3.6. käesoleva lõike punktides 1–4¹ nimetatuga kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöörduvus, toime, kumulatiivsus ja piiriülene mõju ning mõju ilmnemise tõenäosus, eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Hoonete püstitamine võib eelkõige mõjutada tegevusala keskkonda hoonestuse lähiümbruses, kuid selle mõju kaugemale ulatuda ei saa. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ja arvestades tänapäevase tehnika võimalustest, suhteliselt väikese tõenäosusega. Planeeritava ala lähinaabruses asuvad nii alalises, kui hooajalises kasutuses olevad elamud, lähimad püsielanikud elavad ca 150 m kaugusel. Ühe uue elamukrundi kavandamine ei ole olulise mõjuga elanikkonnale. Häirida võib ehitusaegne tegevus, kuid see on lühiajaline.

Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

3.7. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimeste tervisele. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

4. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kui kavandatav hoonetusala jääb väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.



Ants Orav
Vallavanem

Salinõmme külas asuva Lepametsa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1. Elmo Harjaku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 03.01.2017)
- 1.2. Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3. Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneering

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Lepametsa katastriüksust (vt joonis 1). Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	63902:001:1541
Planeeritava katastriüksuse suurus	9,82 ha
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Kinnistusraamatu registriosa nr	134233
Hoonestus	elamu abihoonetega
Lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud	Salinõmme külas Väike-Viigi kinnistu detailplaneering, Kordoni ja Uue-Kordoni kinnistute detailplaneering

Joonis 1 Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot)



Lepametsa kinnistu detailplaneeringuala

Planeeringualale on mahasõit 12122 Suuremõisa-Salinõmme teelt mööda kohalikku 6390050 Pärnmäe teed.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, veekogu kallasrada, geodeetilise märgi kaitsevöönd, Väinamere hoiuala ja puurkaevu hooldusala. Kavandatav uus hoonestusala jääb ranna ehituskeeluvööndisse nagu ka olemasolev hoonestus.

Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu järgi asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega alal, mille kasutusotstarve on ranna ehituskeeluvööndist väljapoole jääval alal osaliselt perspektiivne pere- ja ridaelamumaa, osaliselt alal, mille kasutusotstarbe kohta planeeringu seni ettekirjutusi ei tee.

Hiiu maakonna teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi jääb planeeringuala Salinõmme-Orjaku II klassi väärtuslikule maastikule.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel esineb Lepametsa kinnistul inventeeritud poollooduslikke kooslusi (kuivad niidud lubjarikkal mullal, puiskarjamaad ja mere kaldal rannaniidud). Ala lõunaosas paikneb III kaitsekategooria taimeliikide halli käpa (*Orchis militaris*) ja veripunase koldrohu (*Anthyllis coccinea*) kasvukoht.

3. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu muutmine vähendades ranna ehituskeeluvööndit, Lepametsa katastriüksusest uue elamukrundi eraldamine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga eraldatakse Lepametsa katastriüksusest uus elamukrunt minimaalse suurusega 0,5 ha

4.2. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel arvestada Keskkonnaameti 24.01.2017 kirjas nr 6-2/17/936-2 toodud nõudega, et uute ehitiste püstitamine on hoiuala kaitseväärtusest lähtuvalt võimalik vaid väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe, ja Hiiu maakonna teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratud põhimõtetega: sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ja külade kultuurmaad, järgida tuleks kohaliku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada. Maa kasutamise sihtotstarbed määrata planeeringuga.

4.3. Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- kõik ühel krundil paiknevad hooned projekteerida samase materjalikasutuse ja arhitektuurse joonega
- hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitiste suurim lubatud kõrgus 8,5 m
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale
- hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Suurim lubatud ehitusalune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga

4.4. Liikluskorraldus määramine

Mahasõit uuele krundile lahendada mööda osalt kohalikku, osalt avalikus kasutuses olevat erateed (6390050 Pärnmäe tee).

Krundile planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv.

Planeeringuga tuleb tagada juurdepääsud Pärnmäe (katastritunnus 63902:001:0074), Pisi-Pärnmäe (63902:001:3930), Väike-Pärnmäe (63902:001:2740), Mäehansu (63902:001:0960), Lepa (63902:001:4151 ja 63902:001:4152) ja Kaselehe (63902:001:4140) kinnistutele, määrata juurdepääsuservituudi vajadus ja ulatused.

4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga.

Elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50% säilitada.

Kinnistul olevate poollooduslike koosluste soodsa seisundi tagamiseks lisada detailplaneeringusse Keskkonnaameti 24.01.2017 kirjas nr 6-2/17/936-2 toodud poollooduslike koosluste taastamise ja hooldamise soovitusel.

Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Planeeritavatel kruntidel ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituvat ehitistega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhise tehnorajatiste planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt.

4.7. Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonda reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10. Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjaveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Vajadusel koostada kitsenduste kaart

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Pühalepa Vallavalitus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimiseseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine ja töövõtulepingu sõlmimine	märts 2017
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	aprill - september 2017
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	september

	2017
Detailplaneeringu koostöölastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	oktoober – november 2017
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine, ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile taotluse esitamine ja vastuse saamine	detsember 2017-märts 2018 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	aprill 2018
Maavanema poolse järelvalve läbiviimine	mai 2018
Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	juuni 2018

5.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- Seletuskiri
- Joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanal määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus
- Ruumiline illustratsioon (visualiseerin, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega)
- Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3. Täiendavad uuringud

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule. Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule.

5.5. Detailplaneeringu koostöölastamine

Detailplaneering esitada Pühalepa Vallavalitsusele valitsusasutustega koostöölastamiseks digitaalselt või paber kandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti

aadressile valitsus@pyhalepa.hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

Detailplaneering kooskõlastatakse:

- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Keskkonnaameti Lääne regioon (Väinamere hoiuala, ranna kaitsevööndid)
- Maanteeameti Lääne regioon (12122 Suuremõisa-Salinõmme tee)

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Hiiu maavanem.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Pühalepa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile valitsus@pyhalepa.hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Pühalepa Vallavolikogu poolt tuleb esitada Pühalepa Vallavalitsusele kolm paberkandjal toimikut, millest üks sisaldab ka digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Mai Julge 463 6845

mai.julge@pyhalepa.hiiumaa.ee





PÜHALEPA VALD **PÜHALEPA VALLAVOLIKOGU**

OTSUS

Pühalepa

28. märts 2017 nr 6

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Elmo Harjak esitas 03.01.2017 taotluse Salinõmme külas Lepametsa (katastritunnus 63902:001:1541, üldpind 9,82 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta eesmärgiga muuta Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringut vähendades ranna ehituskeeluvööndit, eraldada Lepametsa katastriüksusest elamukrunt ja määrata kruntide ehitusõigus.

Salinõmme küla Lepametsa katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 29.12.2008 otsusega nr 334 kehtestatud Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Lepametsa katastriüksus detailplaneeringukohustusega alal, mille kasutusotstarve on ranna ehituskeeluvööndist väljapoole jääval alal osaliselt perspektiivne pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 0,5 ha.

Hiiu maakonna teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi jääb planeeringuala Salinõmme-Orjaku II klassi väärtuslikule maastikule. Salinõmmes on hästi säilinud põldudemuster ja teemaplaneeringu hooldussoovituste kohaselt on oluline hoida kasutuses kõiki säilinud põllu- ja rohumaid.

2001.a toimunud maade korralise hindamise alusel on Salinõmme poolsaarel asuvad haritavad maad Pühalepa valla kõige viljakamad maad. Seetõttu ei ole mõistlik rajada uusi hoonestusalasid üldplaneeringus näidatud perspektiivsetele pere- ja ridaelamumaale, mis jääb haritavale maale, vaid järgida pigem senist hoonestusjoont, mis suures osas asub ranna ehituskeeluvööndis.

12.detsembril 2016 AA Arhitektid OÜ poolt on koostatud eelhindang Lepametsa kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhindangu kohaselt omab kavandatav tegevus keskkonnale lokaalset mõju, kuid selle suurus, kestvus ja ulatus ei ole sellise mahuga, mis eeldaks keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist. Keskkonnaameti 12.01.2017 kirjast nr 6-2/17/936-2 „Seisukoht Salinõmme küla Lepametsa katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“ selgub, et uute ehitiste püstitamine on hoiuala kaitseväärtustest lähtuvalt Lepametsa katastriüksusel võimalik vaid väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe ning detailplaneeringuga tuleb kaaluda ehitustegevuse võimalusi aladel, mis jäävad väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe kui ka ranna ehituskeeluvööndit. AA Arhitektid OÜ poolt koostatud eelhindang ei vasta Keskkonnaameti hinnangul keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse nõuetele, kuna on analüüsimata eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku aladele. Keskkonnaamet on seisukohal, et Lepametsa detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja ei ole vajadust algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist, juhul kui ehitustegevust kavandatakse väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe ja ranna ehituskeeluvööndit.

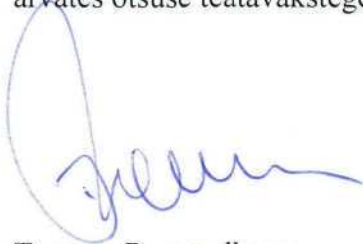
Lähtudes Keskkonnaameti kirjas toodud nõuetest on omanik väljendanud oma soovi kavandada detailplaneeringuga uute hoonete rajamine väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe asuvale endisele parkla-alale, mis asub ranna ehituskeeluvööndis. Tulenevalt Keskkonnaameti poolt tehtud märkustest AA Arhitektid OÜ poolt koostatud eelhindangule ja täpsustunud kavandavast

hoonestusala on 28.02.2017 koostatud eelhindang Lepametsa kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhindangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga kavandatakse hoonestusala väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe.

Võttes aluseks eeltoodu ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 31, looduskaitse seaduse § 40 lg 4 p 2, planeerimisseaduse § 74 lg 8, § 77 lg 1, lg 4, lg 5, lg 6, § 142 lg 1 p 3, lg 2, lg 6

Pühalepa Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Algatada Pühalepa vallas Salinõmme külas Lepametsa katastriüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Lepametsa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pühalepa Vallavalitsus (aadress Tempa küla 92348 Pühalepa vald) ja kehtestaja Pühalepa Vallavolikogu (aadress Tempa küla 92348 Pühalepa vald).
4. Anda detailplaneeringu finantseerimise õigus Elmo Harjakule.
5. Sõlmida Elmo Harjakuga detailplaneeringu finantseerimise õiguse üleandmiseks leping.
6. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade 14 päeva jooksul algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Pühalepa valla veebilehel, 30 päeva jooksul ajalehes Hiiu Leht ning esimesel võimalusel Pühalepa valla väljaandes Pühalepa Teataja.
7. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
9. Käesoleva otsuse peale võib esitada Pühalepa Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Toomas Remmelkoor
Vallavolikogu esimees



MAANTEEAMET

Pühalepa vallavalitsus
92301 Pühalepa
valitsus@pyhalepa.hiiumaa.ee

Teie 29.03.2017 nr 8-33.1/2017/1-4

Meie 10.05.17 nr 15-2/17-00012/226

Seisukohtade väljastamine Lepametsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

Olete teavitanud Maanteeametit Pühalepa vallas Saalinõmme külas Lepametsa kinnistu (kastastritunnus 63902:001:1541) detailplaneeringu (edaspidi Planeering) algatamisest. Planeering on algatatud vallavalitsuse 28.03.2017 korraldusega nr 6.

Planeeringu koostamise eesmärk on Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu muutmine vähendades ranna ehituskeeluvööndit, Lepametsa katastriüksusest uue elamukrundi eraldamine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 12122 km 3,80-3,89, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a. 78 a/ööp.

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

1. Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Planeeringus käsitleda üldplaneeringule ja teemaplaneeringule vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat juurdepääsu Pärnmae tee kaudu (kohalik tee nr 6390050). Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.
7. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projektieerimisnormid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17

Teelise 4 / 10916 Tallinn / 611 9300 / info@mnt.ee / www.mnt.ee
Registrikood 70001490

- lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
 9. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. [määrusele nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruses nr 71](#) lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
 10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
 11. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskuse režiim. Selleks tuleb hinnata arendusestevõime lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskevõime arvutused.
 12. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
 13. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusestevõimega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgrattaja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
 14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
 15. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.
 16. Planeeringu 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

Kristjan Reimets

Kristjan.Reimets@mnt.ee

TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi Kuused OÜ			Isiku- või registrikood 12656409
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Metsa tn, 35a	Sihtnumber 92413	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 526 7075	e-post arno@aaarhitektid.ee	
Kontaktisik	Nimi Arno Kuusk		
	Telefon 526 7075	e-post arnokuusk@gmail.com	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Lepametsa Salinõmme küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 63902:001:1541	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam KÄINA 35/10	Toitefiider HELTERMAA:KNA	Jaotusalajaam Järve:(Hiiu)	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

OLEMASOLEVA VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

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

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 32 A
------------------	---------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

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

KLIENDI TEGEVUSED

1. Lepametsa kinnistu elektrivarustuseks planeerida liitumiskilp Järve alajaama lähedusse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
4. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Saarte piirkonna võrguplaneerija poole (Mati.Kütt, tel. 5086289, Mati.Kytt@elektrilevi.ee).
6. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>
7. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi

Mati Kütt

Kuupäev

12.02.2018



KESKKONNAAMET

Ants Orav
vallavanem
Pühalepa Vallavalitsus
valitsus@pyhalepa.hiiumaa.ee

Teie 12.01.2017 nr 8-33.1/2017/1-1

Meie 24.01.2017 nr 6-2/17/936-2

**Seisukoht Salinõmme küla Lepametsa
katastriüksuse detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamise vajalikkuse kohta**

Austatud Ants Orav

Palusite Keskkonnaameti seisukohta Salinõmme küla Lepametsa katastriüksuse detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Esitasite selleks detailplaneeringu algatamise taotluse, AA Arhitektid OÜ poolt koostatud Pühalepa valla Salinõmme küla Lepametsa maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (edaspidi nimetatud *eelhinnang*), Pühalepa Vallavolikogu otsuse eelnõu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta, detailplaneeringu lähteseisukohad ja väljavõtte Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu joonisest Põhijoonis.

Detailplaneeringu ala asub Hiiu maakonnas Pühalepa vallas Salinõmme külas ja hõlmab Lepametsa katastriüksust (katastriüksuse tunnus 63902:001:1541, pindala 9,82 ha, 100% maatulundusmaa). Lepametsa katastriüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub seal viis hoonet – kaks elamut, saun, ait-kuur ja kuur-kuivati. Tegelikult paiknevad osad ehitisregistris Lepametsa katastriüksusele märgitud hooned Kaselehe (63902:001:4140) ja Lepa (63902:001:4151-4152) katastriüksustel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Lepametsa katastriüksusest uue ca 0,7 ha suuruse elamukrundi eraldamine, ehitustingimuste määramine kuni 4 hoone ehitamiseks (elamu ja/või kuni 4 abihoonete rajamiseks, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 400 m²), liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine. Detailplaneeringu elluviimiseks on vajalik Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja seega Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu (kehtestatud Pühalepa Vallavolikogu 29. detsembri 2008. a otsusega nr 334) muutmine.

Lepametsa katastriüksus paikneb tervikuna Väinamere hoiualal, mis on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Väinamere hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007. a määrusega nr 157. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (edaspidi nimetatud Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

Loodusdirektiiv) I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas nimetatud liikide elupaikade

kaitse. Looduskaitseseaduse (edaspidi nimetatud LKS) § 32 lg 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

Keskkonnaregistri andmetel on Lepametsa katastriüksusel võimalus kahe III kaitsekategooria taimeliigi, veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja hall käpp (*Orchis militaris*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Keskkonnaamet on tutvunud Lepametsa katastriüksuse detailplaneeringu algatamise materjalidega ja märgib järgmist:

1. Detailplaneeringu koostamine arvestades Väinamere hoiuala kaitse-eesmärke

Lepametsa katastriüksusel on osaliselt (kokku ca 4,7 ha ulatuses) inventeeritud Loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüübid: rannaniidud (1630*), lubjarikkal mulla esinevad kuivad niidud (6210*) ja puiskarjamaad (9070). Kõikide nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala ja Väinamere loodusala kaitse-eesmärgiks. Eelnevalt nimetatud poollooduslike koosluste keskkonnaregistrisse kantud levikupiire on võimalik vaadata Maa-ameti geoportaali looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusest, lülitades sisse poollooduslike koosluste

kihi.

Otselink:

http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU62A&user_id=at&bbox=437986.496436515,6521635.99570777,439237.996989159,6522286.73434788&setlegend=FLKA_08=0,UUKAT2_LK=1,UU62_PRIA_PLK=1&LANG=1

Keskkonnaamet palub Lepametsa katastriüksusel inventeeritud Loodusdirektiivi elupaigatüüpide piirid kanda ka detailplaneeringu joonisele.

Et tagada Lepametsa katastriüksusel olevate poollooduslike koosluste soodne seisund, anname järgmised soovitusel nende koosluste taastamiseks ja hooldamiseks:

- rannaniidult ning aruniidult (lubjarikkal mulla esinevad kuivad niidud) raiuda välja kõik puud ja põõsad;
- puiskarjamaal vähendada puurinnet, nii et puuvõrade liituvus peale raiet jääb vahemikku 20-40%;
- puiskarjamaal säilitada hajutatult üle ala üksikuid põõsaid (pihlakas, sarapuu, kuslapuu, magesõstar),
- raiet käigus tagada koosluse liigiline mitmekesisus ning puu- ja põõsarinde ebaühtlane ning osaliselt grupiline asetus;
- raiutavad puud ja põõsad eemaldada võimalikult pinnase lähedalt (kännud ei tohi jääda kõrgemad kui 10 cm) paralleelselt maapinnaga;
- tööde käigus vältida pinnase purustamist ning rõõbaste teket, taastamistöödeks tuleb valida sobivad ilmastikuolud ja aastaaeg vastavalt kasutatavale tehnikale;
- kogu raiutud metsamaterjal ja raidmed eemaldada raiealalt, vajadusel ladustada väljaspool taastatavat ala ning kaitstavaid elupaiku ja kaitsealuste taimede kasvukohti; raidmeid võib ka põletada tihedamast võsast vabastatud alal (valguse puudumise tõttu rohurindeta jäänud paikades või maha raiutud põõsaste tüügastel) väljaspool tuleohtlikku aega vastavalt tuleohutuse seadusele;
- raietöid teha väljaspool lindude pesitsusaega, mis kestab 15. aprillist kuni 15. juulini;
- koos taastamisega või taastamisjärgselt alustada poollooduslikel kooslustel karjatamist, et hoida ära ala võsastumine ning suurendada taimestiku liigirikkust. Rannaniidul peaks

karjatamise tulemusena olema vähemalt pool karjatatavast alast madalaks söödud.

Palume nimetatud taastamise ja hooldamise soovitusel lisada Lepametsa katastriüksuse detailplaneeringusse.

Lepametsa katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu kohaselt on uus elamukrunt kavandatud ca 65 m kaugusele Läänemere rannajoonest ning valdavas ulatuses puiskarjamaade elupaigatüübile.

Loodusdirektiivi elupaigatüüpide inventuuri kohaselt on Lepametsa katastriüksusel oleva puiskarjamaade elupaigatüübi näol tegemist elupaigatüübiga, mille üldine looduskaitseline seisund on inventuuri käigus hinnatud väärtusega III (keskmise väärtusega) ja esinduslikkus väärtusega B (hea).

Lepametsa katastriüksusel inventeeritud elupaigatüüpide puhul on tegemist nii Eestis kui ka Euroopas väärtustatud elupaigatüüpidega, mille kahjustamine, sealhulgas nende ehitamine ei ole lubatud, kuna sellel oleks oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku alale. Lepametsa katastriüksusel olevatel poollooduslikel kooslustel on täita tähtis osa Väinamere hoiuala ning Väinamere loodusala kaitseväärtusena nimetatud elupaigatüüpide sidususe ja kaitse-eesmärgiks seatud pindala tagamisel, seega elupaiga soodsa seisundi säilitamisel. Ehitamine kaitstavatel elupaigatüüpidel põhjustaks kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpide pindala (alad, mida elupaik oma levila piires hõlmab) vähenemist või elupaiga pikaajaliseks püsimiseks vajaliku eriomase struktuuri ja funktsioonide toimimise halvenemist, seega oleks vastuolus LKS § 32 lõikega 2.

Uute ehitiste püstitamine on hoiuala kaitseväärtustest lähtuvalt Lepametsa katastriüksusel võimalik vaid väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe.

2. Detailplaneeringu koostamine arvestades Läänemere ranna kaitse-eesmärke

Lepametsa katastriüksus jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja seaduses sätestatud vööndi laiusest. LKS § 35 lg 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringuga on selles piirkonnas korduva üleujutusega ala piiriks määratud kuni 2002. a kehtinud põhikaardile kantud rannajoon. Sellest lähtuvalt tuleb hakata ranna ehituskeeluvööndi laiust lugema 2002. a põhikaardile kantud veekogu piirist. Arvestades kehtivale põhikaardile kantud veepiiri ja 2002. a põhikaardile kantud veepiiri asukohti, on käesoleval hetkel ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks Lepametsa katastriüksusel 200 m kehtivale põhikaardile kantud veepiirist.

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

Lepametsa katastriüksusele kavandatav uus elamukrunt jääb terves ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse. Lepametsa katastriüksuse olemasolev hoonestusala (õuema) paikneb samuti osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg 4 p 1 kohaselt ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse ning LKS § 38 lg 4 p 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul kui juurdeehitise maht on väiksem kui 1/3 olemasoleva ehitise kubatuurist.

LKS § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja

kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. 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.

Seejuures peab Keskkonnaamet vajalikuks märkida, et ka juhul, kui detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist, ei saa planeeringuga kavandada ehitustegevust

Loodusdirektiivi elupaigatüüpidel, kuna see on vastuolus LKS § 32 lõikega 2.

Arvestades asjaolu, et Lepametsa katastriüksus jääb vaid osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse ning Loodusdirektiivi elupaigatüüpide levikualale, **palume detailplaneeringu koostamisel kaaluda ehitustegevuse võimalusi alal, mis jääb nii väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe kui ka ranna ehituskeeluvööndit.**

Eeltoodust tulenevalt peame vajalikuks detailplaneeringu koostamist kogu Lepametsa katastriüksuse kohta, mitte üksnes detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus näidatud ca 0,7 ha suuruse planeeringuala kohta.

3. Märkused detailplaneeringu algatamisega seotud dokumentide kohta

- 3.1 Pühalepa Vallavolikogu otsuse eelnõus „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ on kohati ekslikult räägitud Salinõmme küla Pihla katastriüksusest.
- 3.2 Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 33 lg 6 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lg 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Pühalepa Vallavolikogu otsuse eelnõu aluseks olev AA Arhitektid OÜ poolt koostatud eelhinnang ei vasta Keskkonnaameti hinnangul KeHJS nõuetele:
 - 3.2.1 eelhinnangus on analüüsimate KeHJS § 33 lg 5 p 5 nõutud eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele.
 - 3.2.2 eelhinnangus on analüüsimate KeHJS § 33 lg 5 p 6 nõutud eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.
 - 3.2.3 eelhinnangu lk 5 on toodud, et planeeritud tegevusi ei kavandata mahus, mis võiks ohustada hoiuala kaitse-eesmärke või mõne elupaigatüübi hävinemist ning et kavandatav tegevus ei ole vastuolus Väinamere hoiuala kaitse-eesmärkidega. Keskkonnaamet ei nõustu selle hinnanguga ja on juba eelpool välja toonud, et ehitamine kaitstavatel elupaigatüüpidel põhjustaks kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpide pindala (alad, mida elupaik oma levila piires hõlmab) vähenemist või elupaiga pikaajaliseks püsimiseks vajaliku eriomase struktuuri ja funktsioonide toimimise halvenemist, seega oleks vastuolus LKS § 32 lg 2.

4. Seisukoht Lepametsa katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta

Lähtudes Lepametsa katastriüksusele planeeritavast elamust, alal ja selle lähiümbruses asuvatest loodusväärtustest, koostatud eelhinnangust ja eeldatavatest keskkonnamõjudest, leiab Keskkonnaamet KeHJS § 2(3) lg 2 ja § 33 lg 6 alusel, et Lepametsa katastriüksuse detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja ei ole vajadust algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist, juhul kui ehitustegevust kavandatakse väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe ja ranna ehituskeeluvööndit. Lõpliku kaalutletud otsuse

keskkonnamõju strateegilise hindamise algamise või algatamata jätmise kohta teeb KeHJS § 34 lg 2 alusel strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja. Kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata KeHJS § 33 lg 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algamise korral, lisatakse otsusele asjakohane põhjendus vastavalt KeHJS § 35 lg 3.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Kalda
keskkonnakorralduse spetsialist
keskkonnakasutuse juhtivspetsialisti ülesannetes
Lääne regioon

Kätlin Kallas 452 7761
katlin.kallas@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskyla@keskkonnaamet.ee

Kaie Sarv 463 6836
kaie.sarv@keskkonnaamet.ee