

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

Tellija: HIIUMAA VALLAVALITSUS
Registrikood: 77000424
Keskväljak 5a, Kärkla linn,
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413
Huvitatud isik: VIHMER OÜ
Registrikood: 12856226
Astla tee 16, Piri linnaosa,
Tallinn, Harju maakond 11912
Kontaktisik: Margus Maripuu
+372 5039789
margus@vihmer.ee

Töö nr. 18 - 46

Detailplaneeringu algatamise otsus:
15. november 2018.a. nr. 100
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 2019.a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 2019.a. nr.

HÄRMA KÜLA MAASI KÜ,
KATASTRITUNNUSEGA 17501:002:0321, DETAILPLANEERING
Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Maasi katastriüksusele

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärkla, mai 2019.a.

KÖITE KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmise.....	5
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	7
1.5	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed	8
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	8
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	9
1.8	Puittaimede haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
1.9	Tehnovõrkude lahendus	9
1.10	Tehnovõrkude koridorid	10
1.11	Tulekaitse abinõud	11
1.12	Keskkonnakaitsenõuded	11
1.13	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	12
1.14	Piirkonna turvalisus	12
1.15	Planeeringu realiseerimine	12

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 5000	14
2.2	Tugiplaan	M 1 : 1000	15
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 2000	16
2.4	Põhiplaani eskiisplaan	M 1 : 1000	17
2.5	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 5000	18

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	20
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	23
3.3	Vihmer OÜ kiri 26. mai 2018 „Detailplaneeringu lähteülesanne.“	24
3.4	Hiiumaa Vallavolikogu otsus 15. november 2018. a. nr. 100 „Maasi detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.“	25
	Lisa 1. „Hiiumaa vallas Härma külas asuva Maasi KÜ detailplaneeringu ülesanded“	28
	Lisa 2. „Maasi katastriüksuse, 17501:002:0321, asendiplaan“	30
	Lisa 3. „Maasi katastriüksuse, 17501:002:0321, jagamise skeem“	31
	Lisa 4. „Maakatasti kitsenduste väljavõte“	32
3.5	„Eelhinnang. Hiiumaa vallas Härma külas asuva Maasi katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“ 21. september 2018. a.	33
3.6	Keskkonnaameti kiri 25. oktoober 2018. a. nr. 6-5/18/15779-2 „Seisukoht Härma küla Maasi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse ja ehituskeeluvööndi vähendamisest kohta.“	37
3.7	Keskkonnaameti kiri 18. detsember 2018. a. nr. 6-2/18/19653-2 „Maasi katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi kooskõlastamata jätmine.“	38
3.8	Päästeameti kiri 20. detsember 2018. a. nr. 7.2-3.4/18901-2 „Detailplaneeringu eskiis.“	41
3.9	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 9. jaanuar 2019. a. nr. 8 „Maasi detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamine.“	42
3.10	Rahandusministeeriumi kiri 11. veebruar 2019. a. nr. 14-11/554-2 „Maasi kinnistu detailplaneering.“	43
3.11	Terviseameti kiri 15 veebruar 2019 nr 9.3-1/19/994-2 „Maasi detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek“ ...	45

3.12 „Härma küla Maasi kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu. Protokoll.“ 15. märts 2019.a.	46
Lisa. „Härma küla Maasi kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalikust arutelust osavõtjad.“	47
3.13 Päästeameti kiri 09. aprill 2019. a. nr. 7.2-3.4/4516-2 „Detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine.“	48

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 Kooskõlastuste koondnimekiri	50
4.2 Kooskõlastused eraldi lehtedel	51

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Emmaste vallas Härma külas asuvat Maasi, katastritunnusega 17501:002:0321, registriosaga nr. 938633 ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Maasi maaüksuse pindala on 6,27 ha.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

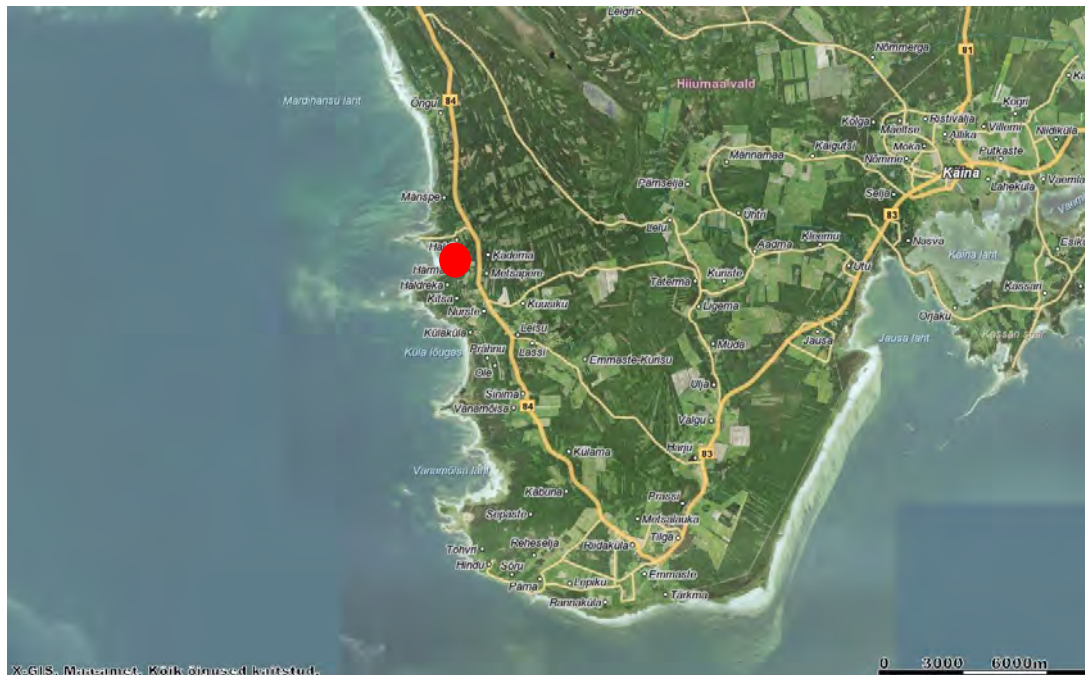
Planeeringu eesmärgiks on üldplaneeringu muutmise ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel, maaüksuse jagamine, määrates uutele kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide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

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Vihmer OÜ kiri 26. mai 2018 „Detailplaneeringu lähteülesanne.“
2. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 15. november 2018. a. nr. 100 „Maasi detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine.“
Lisa 1. „Hiiumaa vallas Härma külas asuva Maasi KÜ detailplaneeringu ülesanded.“
Lisa 2. „Maasi katastriüksuse, 17501:002:0321, asendiplaan.“
Lisa 3. „Maasi katastriüksuse, 17501:002:0321, jagamise skeem.“
Lisa 4. „Maakatastri kitsenduste väljavõte.“
3. „Eelhinnang. Hiiumaa vallas Härma külas asuva Maasi katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“ 21. september 2018. a.
4. Keskkonnaameti kiri 25. oktoober 2018. a. nr 6-5/18/15779-2 „Seisukoht Härma küla Maasi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse ja ehituskeeluvööndi vähendamisest kohta“
5. Hadwest OÜ poolt 30. juuni 2018.a. koostatud "Maasi kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1:500, töö nr. T-18-217.
6. Emmaste valla üldplaneering.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Planeeritava alale toimub ligipääs 84 Emmaste-Luidja riigimaanteelt avalikult kasutatava 1750037 Härma tee kaudu. Kuna kaks perspektiivset hoonestusala asuvad vallatee kõrval, siis neile pääseb otse vallateelt. Kolmandale krundile ligipääsuks sõlmitakse juurdepääsu servituudileping vallatee ääres asuva krundi omanikuga.

Planeeringuala on hoonestamata. Maa-ameti kitsenduste kaardi (lisa 4) järgi jääb Maasi katastriüksus ranna ja kalda piiranguvööndisse ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse.

Piiranguvööndis teostatavad tegevused kooskõlastatakse Keskkonnaametiga.

Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoiualal. Lähim hoiuala (Vanamõisa lahe hoiuala) asub ca 4,5 km kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju hoiualale puudub. Valla üldplaneeringu järgi on planeeringualal tegemist perspektiivse pere- ja ridaelamumaaga. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisest 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks. Planeeringualale moodustatakse elamualad kahe majapidamise tarbeks.

19. septembril 2017 Maasi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ja keskkonnale on eeldatavalt väike.

Planeeringuala piirneb põhjast Alvari, idast Enno, lõunast Vähela-Härma kinnistuga ja läänest Läänemerega.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Ranna piiranguvööndi piir (Läänemere rannal laius 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ranna ehituskeeluvööndi piir (Läänemere rannal laius 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ranna veekaitsevööndi piir (ulatus 1 m kõrguse samakõrgusjoonest on 20 m);
- Kallasrada (laius lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist 10 m);
- Side kaabelliin (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni);
- Kohaliku maantee kaitsevööndi piir on mõlemal pool sõiduraja telge 20 m.

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Juurdepääsuks Positsioon 1 kinnistule seatakse juurdepääsu reaalservituut planeeritud Positsioon 3 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
5. Kinnistut läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
6. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
7. Kinnistuid läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
9. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

1.3 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Emmaste Vallavolikogu 30. septembri 2005. a. määrusega nr. 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringust, kus planeeritav katastriüksus asub detailplaneeringu kohustusega soovituslikus ehituspiirkonnas, milles on ära toodud maa-ala kasutuse juhtfunktsioonidena perspektiivne pere- ja ridaelamu maa.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Emmaste valla üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt põhiplaani joonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada kahe elamu ja üheksa abihoone rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist vastavalt keskkonnaministri 9. oktoobri 2017 nr 6-5/17/10732-2 kirjale ja lähtudes Looduskaitseest § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhiplaanile muudatused sisse üldplaneeringusse.

Looduskaitseest (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja seaduses sätestatud vööndi laiusest.

LKS § 35 lg 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse selleks ühe meetri kõrgust samakõrgusjoont.

Kuna Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega alapiiri määratud, siis tuleb Maasi katastriüksusel ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrilt. 1 m samakõrgusjoonest arvestatuna jäävad Maasi katastriüksuse hoonestatavad alad suures osas Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse.

Planeeritud Positsioon 1 jääb tervikuna Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav maa-ala suurus on Positsioon 2 krundil 3800 m² ja Positsioon 3 krundil 2778 m² ning ehituskeeluvööndisse jäävate hoonestusalade suurus on Positsioon 2 krundil 3361 m² ja Positsioon 3 krundil 2665 m².

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

LSK § 38 lg 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lg 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

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

LKS § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Läänemerd ega selle kallast, kuna hoonestusalade ja mere vahele jääb ca 400 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas. Keskkonnaregistri andmetel ei ole kinnistul III kaitsekategooria taimeliike.
Keskkonnaameti kirjas 09. oktoobril 2017 nr 6-5/17/10732-2 leiab Keskkonnaamet, et kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist keskkonnamõju.
Kavandatav tegevus ei ohusta looduskoosluste säilimist, kuna detailplaneeringu alal puuduvad kaitsealused taimeliigid.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ehitamine, tehnovõrgud jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevaid teid ja radu, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.
Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Detailplaneeringuga ei nähta ette tegevusi või ehitisi, mis võiksid takistada kallasrajal vaba liikumist või kallasrajale juurdepääsu ning planeering arvestab vajadusega tagada vaba liikumine kallasrajal.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

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

Maasi kinnistul ei ole Keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taimeliike.

Planeeritav maa-ala on enamuses kaetud kõrghaljastusega. Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on planeeritavate hoonestusalade juures vajalik üksikute puude ja alusmetsa raie 5-10 m ulatuses planeeritavatest hoonetest, mis selgub täpsemalt hoone projekteerimise ja ehitamise käigus. Puude raie hoonestusala ei tohi olla suurem kui 50%. Hoonete aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

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

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga, alal esineb paar kõrgemat kohta. Maapinna kõrgus on vahemikus 0 – 3,9 m, kavandatavatel hoonestusaladel 2,8 – 3,5 m. Planeeritav maa-ala on suhteliselt lauge tõusuga sisemaa suunas.

Planeeritud kruntide hoonestusalade paigutamisel on arvestatud maapinna reljeefiga ning need jäävad Maasi kinnistu kõrgemasse ossa.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

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

Planeeringualal on kõlvikutest määratud looduslik rohuma, metsamaa ja muu maa kõlvikud. Kaks hoonestusala on planeeritud loodusliku rohuma ja metsamaa kõlvikule. Hoonestuse püstitamise järgselt tekib juurde õuema kõlvik ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas – väheneb katastriüksusel looduslik rohuma pind 12% ja metsamaa pind 11%. Kuna planeeritav maa-ala on suur, siis ei ole kruntide kõlvikute piiride ja pindalade muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb LKS § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletava alaga piirneb kohalik maantee ning tehnovõrgud.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

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

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal, mille osalise kasutuse juhtfunktsioonidena on perspektiivne pere- ja ridaelamu maa.

Lähim elamu asub ca 50 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb osaliselt looduslik kõrghaljastus.

Piirkonna ajalooline hoonestus asub Maa-ameti kaardirakenduse ajalooliste kaartide andmetele tuginedes maaüksustest Positsioon 2 krundist ca 40 m põhjapool, Läko (katastritunnus 17501:002:3171) katastriüksusel. Sealne hoonestus jääb merest ca 360 m kaugusele, paiknedes Härma teest mere pool. Positsioon 3 krundist ca 150 m lõuna pool oleva Vähela-Härma katastriüksuse (katastritunnus 17501:002:0322) ajalooline hoonestus jääb merest ca 410 m kaugusele.

Planeeritavad hoonestusalad jäävad sarnasele kaugusele merest, nagu piirkonna ajaloolised ja praegused eluhooned ning on sarnaselt teiste lähimate hoonetega kavandatud Härma teest mere poole.

Planeeritud kruntide hoonestusalad ja juurdepääsuteed paiknevad avaliku kasutusega kohaliku maantee lähedal, mistõttu nendele kruntidele ligipääsu tagamisel ja kommunikatsioonide rajamisel kahjustatakse vähem olemasolevat looduskeskkonda.

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

1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on jagada Maasi maaüksus kolmeks iseseisvaks krundiks, määrates kahele krundile ehitusõigused ja hoonestusalad.

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

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

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

Elamumaa hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt Positsioon 2 krundil 550 m² ja Positsioon 3 krundil 500 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile. Planeeritud üksikelamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m. Positsioon 2 krundil on lubatud majutushoonete rajamine kõrgusega kuni 8,0 m. Hoonestusalale võib püstitada üksikelamule ja abihoonetele lisaks ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgeid väikeehitisi, mille ehitamiseks ei ole täiendav detailplaneeringu koostamine nõutav. Väikeehitise ehitisealune pind ei tohi summeerituna ületada krundile määratud maksimaalset üksikelamule ja abihoonetele määratud ehitisealust pindala.

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

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

1.5 PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	4,27	Looduslik maa, HL 40% Metsamaa, MM 60%	Maatulundusmaa 100%
2.	Positsioon 2	1,00	Üksikelamu maa, EP 50% Majutushoone maa, ÄM 50%	Elamumaa 50% Ärimaa 50%
3.	Positsioon 3	1,00	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

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

Planeeritud hoonestusala määramisel on lähtutud tegelikust olukorrast, kasutades ära lagedama metsalausega maa-ala. Põhiplaanil toodud uute hoonete paigutus on illustreeriva eesmärgiga ning ei määra hoonete lõplikku asukohta. Täna ei ole teada täpsemalt uue hoonestuse arhitektuurne lahendus, sellepärast on määratud hoonestuse projekteerimiseks suurem hoonestusala, et tagada vabam arhitektuurne loominguks ning uute hoonete paigutamise võimalus olemasolevate ja säilitavate puude vahele. Arhitektuurne lahendus peab arvestama hoonestusala olemasolevate puudega.

1.6.1 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 6
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 550 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 730 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 450 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul - 8,0 m majutushooneel - 6,0 m abihooneel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -
Katused:	kalded - 35° - 45° põhihooneel 20° - 45° abihooneel
	materjalid - katusekivi, rullmaterjal, eterniit, värvitud plekk
	tüüp - pult- ja viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- võrk-, kivi-, puitaed

Krundile rajatav majutushoone peab vastama Majandus- ja kommunikatsiooniministri 23. mai 2012. a. määrusega nr. 43 „Nõuded majutusettevõttele“ kehtestatud nõuetele.

1.6.2 Planeeritud Positsioon 3 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 5
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 640 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 400 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihooneel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -
Katused:	kalded - 35° - 45° põhihooneel 20° - 45° abihooneel
	materjalid - katusekivi, rullmaterjal, eterniit, värvitud plekk
	tüüp - pult- ja viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- võrk-, kivi-, puitaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| 1. Planeeritava maaüksuse suurus | - 6,27 ha |
| 2. Ehitisealune pind kokku | - 950 m ² |
| 3. Planeeritud maaüksusi | - 3 |
| 4. Planeeritud ehituskrunte | - 2 |

1.8 PUITTAIMEDE HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritaval maa-alal kasvab puittaimestik tihedalt ehk tegemist on metsaga. Domineerivaks puuliigiks on lehtpuud ja mõned üksikud okaspuude grupid. Puude kasvutihedust võiks selgitada sellega, et nad kasvavad tihedas valguskonkurentsis ja nendele puudele ei ole tehtud hooldust. Metsa all kasvab peamiselt võsa. Vaatamata sellele, et enamus puude asukoht tundub süstemaatiliseks, on siiski alust eeldada, et puud on hakanud kasvama spontaanselt ja ei ole istutatud.

Planeeritud kruntidel peab väljaspool hoonestusalasid ja juurdepääsuteid säilitama olemasoleva kõrg- ja madalhaljastuse. Planeeritud kruntide hoonestusaladel lageraie teostamine ei ole lubatud. Hoonestusaladele on soovitatav koostada projekteerimise staadiumis täpsem geodeetiline uurimistöö ning näidata koostatavas ehitusprojektiis säilivad ja raiutavad üksikpuud. Valitud üksikuid lehtpuid või -põõsaid võib alles jätta. Säilitama peab võimalikult palju ka looduslikku alustaimestikku. Hoonestusalal säilivatel puudel võib peenikesi kuivi oksa (d <5 cm) laasida, kuid jämedad kuivanud ja kõverad oksad pigem kaunistavad vanemat puid. Võimalusel tuleks puude ümbrus võsast puhastada, kuna sellisel juhul pääseb puude võimsus ja dekoratiivsus paremini esile. Hoonestusalal tuleb puid säilitada võimalikult palju, likvideerida võib neid juhul, kui jäävad planeeritavate hoonete ette, samuti kui hoonet teenindavate kommunikatsioonide kavandamisel alternatiivseid võimalusi ei ole (näiteks kanalisatsioonisüsteemi ja maakütte rajamisel).

Hoonete projekteerimisele peab eelnema väärtuslike puude kaardistamine. Enne ehitamist tuleb väärtuslikumad ja säilitatavad puud märgistada (näiteks punase lindiga). Kindlasti jälgida ehituse käigus, et kaevetööde teostamisel arvestataks säilitatavate puude juurte ulatusega, et neid mitte vigastada. Säilitada ei tohiks puid, millel tehakse kaevetöid võra all, kuna sellisel juhul kahjustatakse suure tõenäosusega puu juuri ning puu võib muutuda tormitundlikuks ja ohtlikuks nii ühepoolsete juurte läbikaevamise tõttu kui ka mädanike tõttu. Seega proovida säilitada, aga kui jääb juur (>10 cm) saab viga, siis pigem maha võtta.

Kuigi praeguses seisus ei ole kõrghaljastust hoonestusalal üsna palju, siis juhul kui tekib vajadus rajatavate hoonete ümber ka uut haljastust rajada, siis tasuks selleks kasutada neid liike, mis alal või piirkonnas juba praegu kasvavad. Hästi sobivad näiteks puudest mänd ja põõsastest kadakas. Mänd üldiselt hoonetele viga ei tee, millest eelduvalt võib istutada neid ka hoone ligedale. Hoonete lähedusse ei tohiks kavandada puid, mille liigiomane kasvukõrgus on väga suur.

1.9 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

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

Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele, mille ümber sanitaarkaitseala „Veeseaduse“ § 28 lõike 3 alusel ei moodustata, kehtivad veevõtukoha hooldusnõuded - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16. detsember 1996 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt. Kinnistu veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Positsioon 2 krundi majutushoone joogivee kvaliteet peab vastama Sotsiaalministri 31. juuli 2001. a. määrusega nr. 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kehtestatud nõuetele.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitse kaarti“ andmetel asub planeeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritud Positsioon 2 ja Positsioon 3 krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendatakse omapuhasti ning imbsüsteemi baasil, kus heit- ja reovee puhastamine toimub omapuhastis ning pinnasesse juhtimine läbi imbväljaku killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihi. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenna pinda tõsta. Omapuhasti kuja on vähemalt 5 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m.

Alternatiivse lahendusena on omapuhasti asemel lubatud kasutada bioloogilist omapuhastit.

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

Lõpliku kanalisatsioonilahenduse projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. määrusest nr. 171 „Kanalisationiehitiste veekaitse nõuded“.
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

1.9.2 Soojusvarustus

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

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

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 03. juunil 2015. a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

1.9.3 Elektrivarustus

Planeeritavate hoonete elektrienergiaga varustamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ'ga sõlmitud liitumislepingu nr. 311050 alusel ja Empower OÜ poolt 06. august 2018. a. koostatud „Maasi mü. elektrivarustuse tööprojekt, Härma küla, Hiiumaa vald. LP 5624“ töö nr. SA18079P asendiplaani baasil.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskrundidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

1.9.4 Sidevarustus

Põhiplaanil on tähistatud kohaliku maantee servas olemasolev side kaabelliin. Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei näe. Kaasaegsemate sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega.

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

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.9.5 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritud Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntide hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatavate projektjoonistega. Hoone lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +2,9 m.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale krundi haljasalale või drenaaži- või sajuvete süsteemi. Kogutud sajuvesi juhitakse krundi lõuna- või idaservas olemasolevatesse kraavidesse või olemasolevasse tiiki.

Planeeringualal on mitmeid kuivenduskraave, mis kulgevad üle maaüksuse ning peaksid täitma kuivenduse funktsiooni. Kraavid on kasvanud võssa, mattunud setetega ja suublad on mere poolt kinni kantud ning ei täida oma algset funktsiooni. Vajalik on kraavide puhastamine ja lahti kaevamine. Kuigi kraavid ei ole üheski registris, siis on need looduses selgelt eristuvad olemasolevad kuivendusrajatised. Seega olemasolevate kuivendusrajatiste korrastamise puhul on tegemist osa asendamisega samaväärsega, mida ei loeta ehitustöödeks kuna rajatiste füüsikalised omadused ei muutu.

Külaelanikelt saadud mälestuste kohaselt on maaüksusel oleva kaevesüvendi näol on tegemist liiva kaevandamise kohaga.

Planeeringulahendus näeb ette olemasolevate kraavide korrastamise ja kaevesüvendi kasutuselevõtu tuletõrje veevõtukoha tiigina. Tulenevalt Looduskaitse seaduse § 38 lõige 4 punktist 5 on olemasoleva tiigi (olemasolev kaevesüvend) ja olemasolevate kraavide süvendamine ning laiendamine lubatud kuni 1/3 mahus olemasolevast mahust.

Kraavide korrastamisel võtta soovituslikeks lähtemõõtmeteks arvestuslikult kraavi sügavus 0,5-1,0 m, kraavi nõlvus minimaalselt 1 : 1 ja kraavi laius 1 - 2 m.

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

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.10 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

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

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

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

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

1.11 TULEKAITSE ABINÕUD

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

Hooned planeeritaval alal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksiklamutel I kasutusviis ja majutushoonetel II kasutusviis.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud rajada minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed planeeritavate hoonestusaladeni olemasolevalt kohalikult maanteelt Härma teelt nr 1750037.

Tulekustutusvesi saadakse Positsioon 2 kinnistule planeeritud juurdepääsutee äärde kinni kasvanud tiigi baasil planeeritud tuletõrje veevõtukohast, mille minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m.

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

Planeeritud tuletõrje veevõtukoha asukoht on määratud põhiplaanil.

Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”. Väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on II kasutusviisiga hoonel 10 l /sek ja kestvusega 3 h vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013, p 5.3.

Tuletõrje veevõtukoha minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m.

Lähimad olemasolevad tulekustutusvee saamise võimalused asuvad Farmi kinnistul Haldreka külas 50 m³ veehoidlast ca 900 m kaugusel ja Haldi sadamas ca 1,3 km kaugusel, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi.

Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Juurdepääsutee rajamisel tuleb arvestada päästetehnika juurdepääsu vajadusega: tee kandevõime 26 000 kg, pöörderaadius vähemalt 12 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

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

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

1.12 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnanõuete oluliselt halveneda.

Maaüksus ei paikne kaitse- ja hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Kavandataval detailplaneeringu alal ei esine Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt III kaitsekategooria kaitsekategooria taimeliikide kasvukohad.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest.

LKS § 35 lg 31 alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

Emmaste Vallavolikogu 30. septembri 2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud.

Planeeritud Positsioon 1, 2 ja 3 jäävad tervikuna Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse.

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

LSK § 38 lg 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lg 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

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

Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Hoonete kütmine toimub ahiküttega, elektriga või maakütte baasil.

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

Ehitus- ja lammutusjäätmel purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmel (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule.

Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

1.13 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada mahasõitu kohalikult maanteelt Härma teelt nr 1750037 ja planeeritud juurdepääsuteid.

Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m.

Juurdepääsuks Positsioon 1 krundile seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 3 krundile teed kasutava krundi kasuks.

Juurdepääsuks Positsioon 1 krundile seatakse jalgteele realservituut planeeritud Positsioon 2 krundile jalgteed kasutava krundi kasuks.

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

Kuna juurdepääsutele on seatud servituut, siis ei ole vajadust eraldi juurdepääsuteest transpordimaa maaüksust moodustada. Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 20 tonni (prügiautod ja päästetehnika), pöörderaadius 12 m ja tee laius 3,5 m. Juurdepääsuteid kasutavate kinnistute omanike kokkuleppel ja finantseerimisel kaaluda rajada tolmuva kattega teekatend. Postkastid rajatakse vastavalt posti teenusettevõttele (Omniva).

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel.

Parkimine lahendatakse planeeritava alal krundisisiselt.

Planeeritava krundi sissesõidutee on näidatud põhiplaanil.

1.14 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

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

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

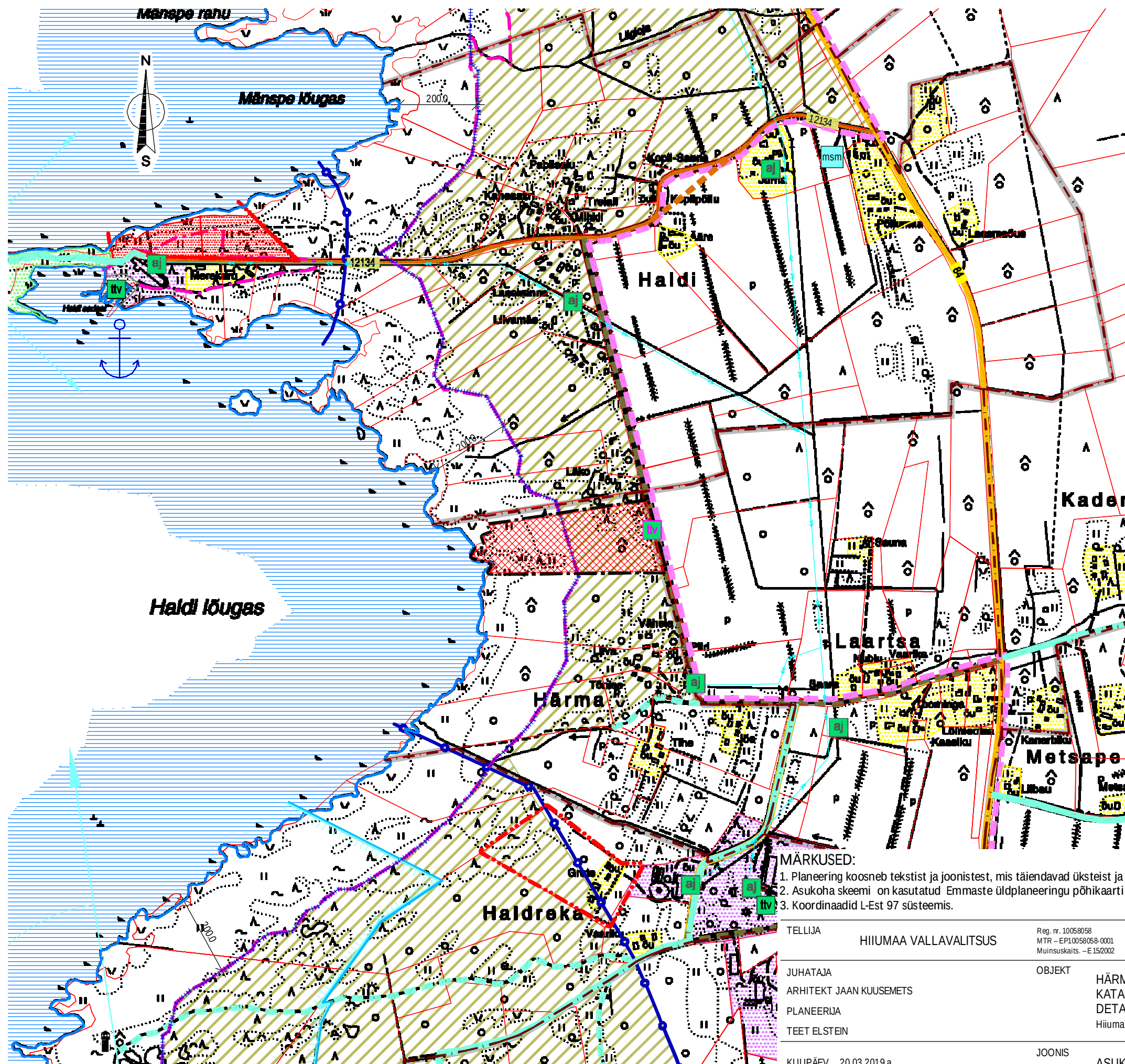
1.15 PLANEERINGU REALISEERIMINE

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

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

1.15.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Enne kinnistu müüki vajadusel seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
3. Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede, kuivenduskraavide ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
4. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
5. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
6. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
7. Hoonestuse püstitamine;
8. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
9. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.



M 1 : 1 000 000

TINGMÄRGID

- PLANEERITAV MAA-ALA
- DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA PIIR
- KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU ALA PIIR
- KÜLADE PIIR
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE PERE- JA RIDAELAMU MAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE PERSPEKTIVNE PERE- JA RIDAELAMU MAA
- PUHKE- JA VIRGESTUSMAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE TOOTMISMAA
- TUGIMAANTEE
- KÕRVALMAANTEE/KOHALIK MAANTEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE VALLATEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE AVALIKULT KASUTATAV ERATEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE PLANEERITUD ERATEE AVALIK KASUTUS
- 10 KV ELEKTRI ÕHULIIN
- VÄÄRTUSLIKU MILJÖÖGA PIIRKOND
- EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR
- RANNA JA KALDA ULATUS, 200 m
- VÕIMALIK UUS HALDREKA HOIUALA
- ALAJAAM
- MOBIILSIDEMAST
- TULETÖRJE VEEVÖTUKOHT
- PLANEERITUD TULETÖRJE VEEVÖTUKOHT
- TULETORN

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Asukoha skeemi on kasutatud Emmaste üldplaneeringu põhikaarti leht 3, M 1: 10000.
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA

HIIMUMAA VALLAVALITSUS

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitse – E15/2002

Sadama 15
Kärbla 92412
Hiiumaa

Kreutzwaldi 24
Tallinn 10147
Harjumaa

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

TÖÖ NR. 18 - 46

JUHATAJA

ARHITEKT JAAN KUUSEMETS

PLANEERIJ

TEET ELSTEIN

OBJEKT

HÄRMA KÜLA MAASI KÜ,
KATASTRITUNNUSEGA 17501:002:0321,
DETAILPLANEERING
Hiiumaa vald, Hiiumaakond

DAGOpen
ARHITEKTUURIBÜROO

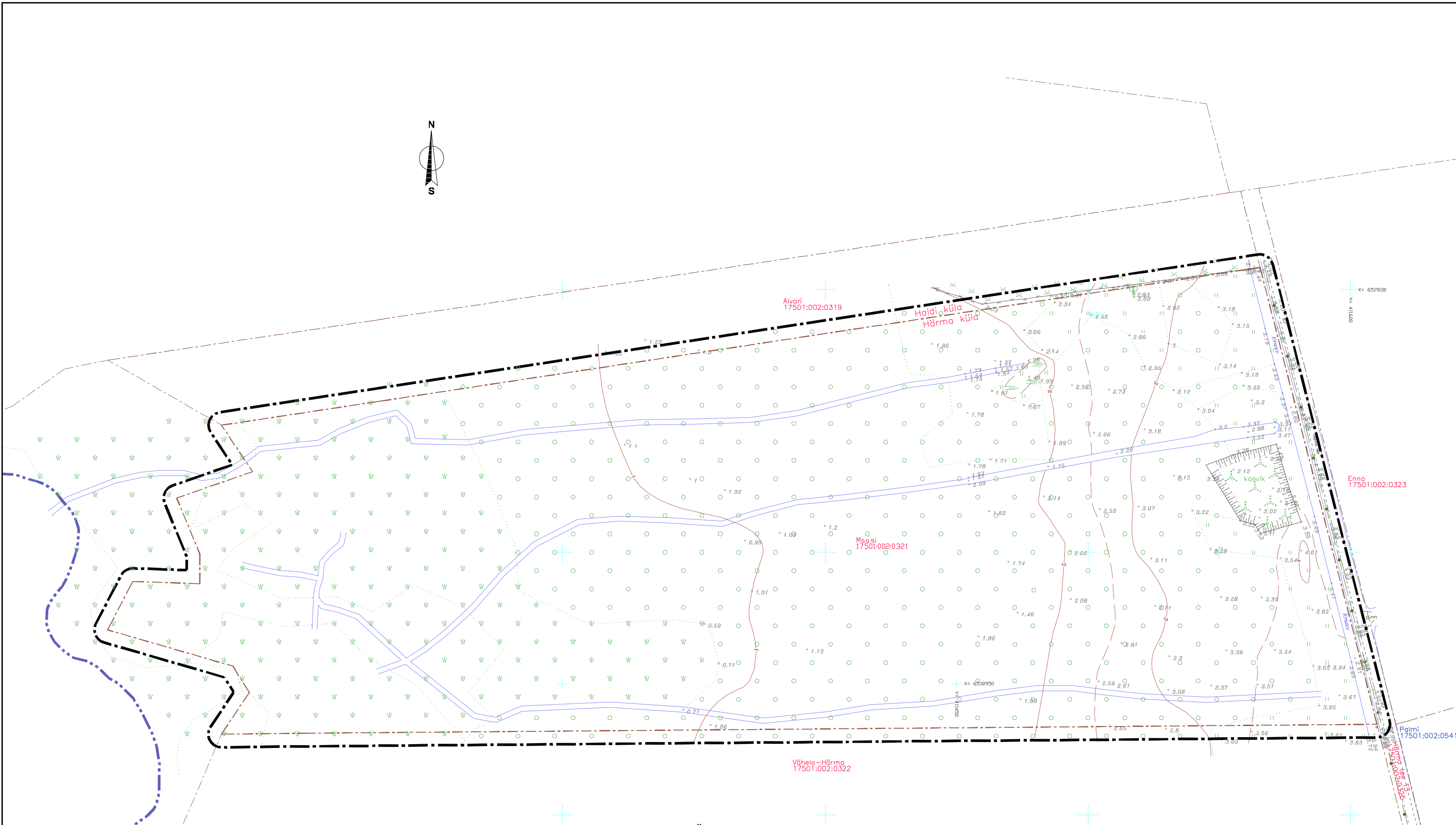
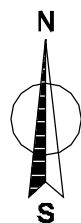
KUUPÄEV 20.03.2019.a.

JOONIS

ASUKOHA SKEEM

STAADIUM DP

JOONISE NR. 1

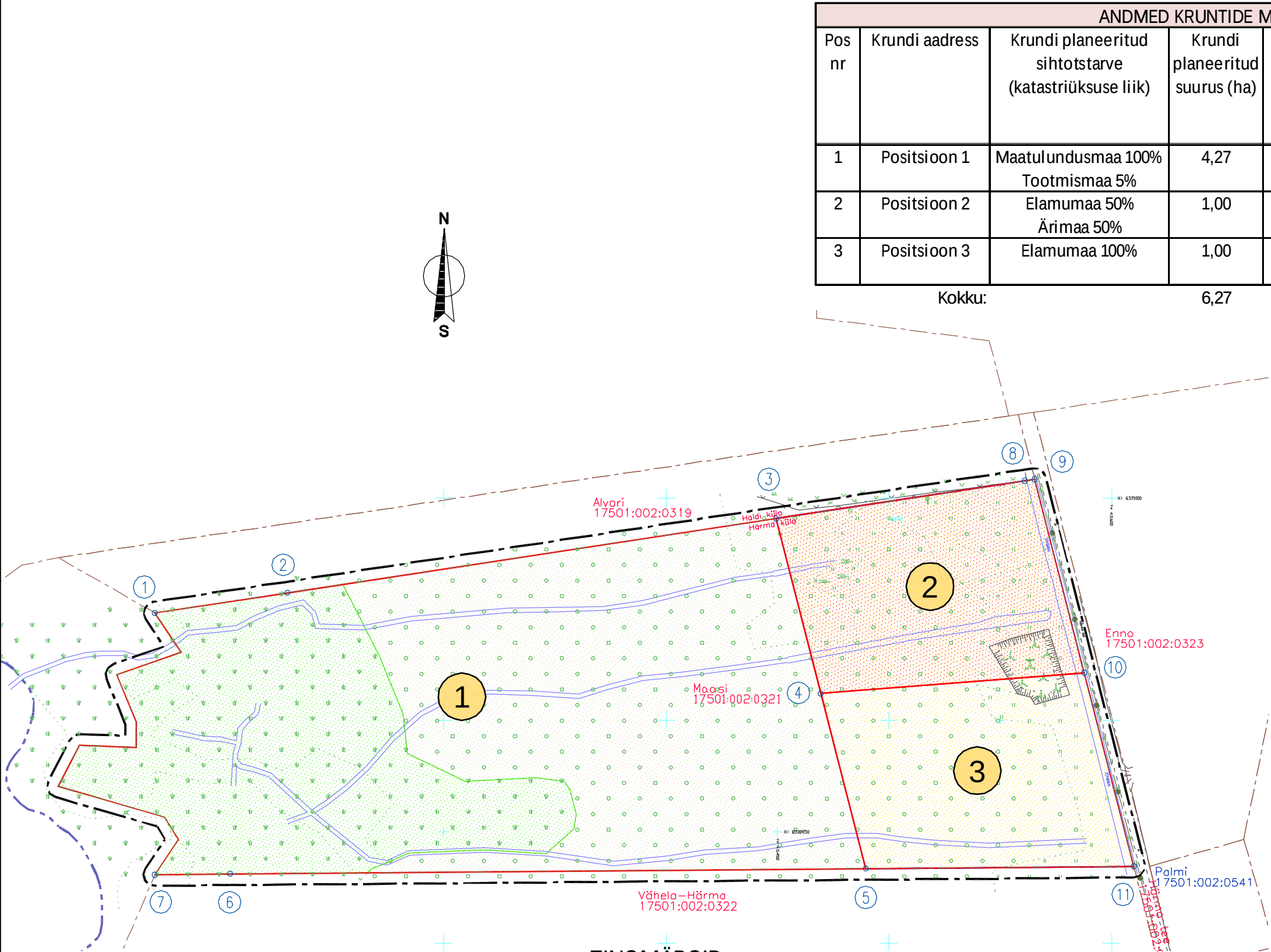


TINGMÄRGID

	PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 6,9 ha)		ROHUMAA
	MAAKATASTRI JÄRGNE KATASTRÜKSUSE PIIR		ROOSTIK
	PÕHIKAARDILE KANTUD VEEKOGU PIIR		MÄRGALA
	KRUUSAKATTEGA TEE		LEHTPUU
	VÕRKAED		OKASPUU (KUUSK)
	KRAAV		PUURKAEV
	METS		SIDE KAABELLIIN
	PÕÖSASTIK, VÕSA		VALITUD HAJUSKÕRGUSED
	MURU, HOOLDATUD ROHUMAA		HORISONTAALID, NÖLVAKRIIPSUD

- MÄRKUSED:
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
 - Tugiplaani koostamisel on kasutatud Hadwest OÜ poolt 30. juuni 2018.a. koostatud "Maasi kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1:500, töö nr. T-18-217.
 - Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLUJA	HIUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10068058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E 152002	Sadama 15 Kärda 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Härmajärv	tel: 46 330 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 46
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	HÄRMA KÜLA MAASI KÜ, KATASTRITUNNUSEGA 17501:002:0321, DETAILPLANEERING			DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO
PLANEERUJA	TEET ELSTEIN		Hiiumaa vald, Hiiuma maakond			
KUUPÄEV	20.03.2019.a.	JOONIS	TUGIPLAAN	STAADIUM	DP	JOONISE NR. 2
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, Artlantis Studio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsentse						MÖÖT 1 : 1000 FORMAAT A2



ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS						
Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (ha)	Moodustatakse kinnistutest(nr). k.a. riigi / valla maa	Liidetavate-lahutatavate osade suurused (ha)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Positsioon 1	Maatulundusmaa 100% Tootmismaa 5%	4,27	17501:002:0321	4,27	Maatulundusmaa 100%
2	Positsioon 2	Elamumaa 50% Ärimaa 50%	1,00	17501:002:0321	1,00	Maatulundusmaa 100%
3	Positsioon 3	Elamumaa 100%	1,00	17501:002:0321	1,00	Maatulundusmaa 100%

Kokku: 6,27

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE			
DETAILPLANEERING		KATASTER	
EP	üksikelamu maa	E	elamumaa
HL	looduslik maa	M	maatulundusmaa
MM	metsamaa	M	maatulundusmaa
AM	majutushoone maa	Ä	ärimaa

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD					
POS. NR.	KRUNDI AADRESS	KRUNDI SUURUS (ha)	SIHTOTSTARVE (Det.planeering)	SIHTOTSTARVE (kaster)	SIHTOTSTARVE OSAKAAL (%)
1	POSITSIOON 1	4,27	HL MM	M M	40 60
2	POSITSIOON 2	1,00	EP AM	E Ä	50 50
3	POSITSIOON 3	1,00	EP	E	100

KOORDINAATPUNKTID		
NR	X	Y
1	6519048.40	411170.14
2	6519057.44	411229.67
3	6519090.80	411449.28
4	6519012.15	411469.41
5	6518933.49	411489.54
6	6518931.11	411203.99
7	6518930.74	411170.07
8	6519107.79	411561.10
9	6519108.46	411565.51
10	6519021.48	411587.77
11	6518934.50	411610.03

TINGMÄRGID

1

10

Kr

Kraav

PK

PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 6,9 ha)
MAAKATASTRI JÄRGNE KATASTRIÜKSUSE PIIR
PÕHIKAARDILE KANTUD VEEKOGU PIIR
PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR

PLANEERITAV KRUNDI POSITSIOONI NUMBER

KOORDINAATPUNKT JA SELLE NUMBER

KRUUSAKATTEGA TEE
VÕRKAED
KRAAV
PUURKAEV
SIDE KAABELLIIN

MÄRKUSED:

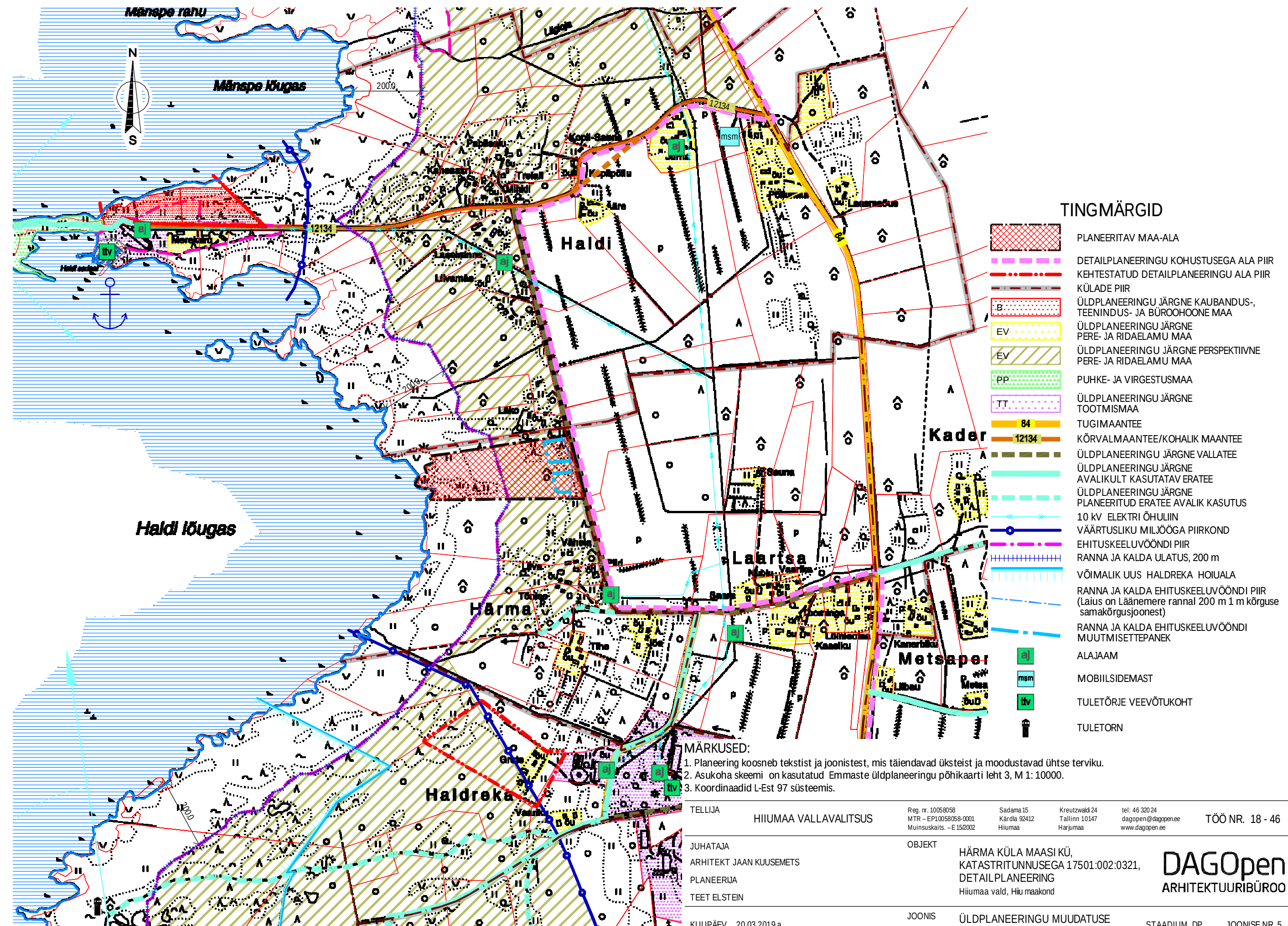
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

2. Kruntimise plaani koostamisel on kasutatud Hadwest OÜ poolt 30. juuni 2018.a. koostatud "Maasi kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1:500, töö nr. T-18-217.

3. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLIJA	HIIMUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E 15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 46
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	HÄRMA KÜLA MAASI KÜ, KATASTRITUNNUSEGA 17501:002:0321, DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond			
PLANEERIJ	TEET ELSTEIN	JOONIS	KRUNTIMISE PLAAN			
KUUPÄEV	20.03.2019.a.	STAADIUM	DP	JOONISE NR.	3	





TINGMÄRGID

- PLANEERITAV MAA-ALA
- DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA PIIR
- KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU ALA PIIR
- KÜLADE PIIR
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE PERE- JA RIDAELAMU MAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE PERSPEKTIIVNE PERE- JA RIDAELAMU MAA
- PUHKE- JA VIRGESTUSMAA
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE TOOTISMAA
- TUGIMAANTEE
- KÕRVALMAANTEE/KOHALIK MAANTEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE VALLATEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE AVALIKULT KASUTATAV ERATEE
- ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE PLANEERITUD ERATEE AVALIK KASUTUS
- 10 KV ELEKTRI ÕHULIIN
- VÄÄRTUSLIKU MILJÖÖGA PIIRKOND
- EHITUSKEELUVÕÕNDI PIIR
- RANNA JA KALDA ULATUS, 200 m
- VÕIMALIK UUS HALDREKA HOIUALA
- RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÕÕNDI PIIR (Laius on Läänemere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest)
- RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÕÕNDI MUUTMISETTEPANEK
- ALAJAAM
- MOBIILSIDEMAST
- TULETÖRJE VEEVÕTUKOHT
- TULETORN

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Asukoha skeemi on kasutatud Emmaste üldplaneeringu põhikaarti leht 3, M 1: 10000.
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA	HIIUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E 15/2002	Sadama 15 Kärbla 92412 Hiiu maakond	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 46
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	PLANEERIJ	TEET ELSTEIN	OBJEKT	HÄRMA KÜLA MAASI KÜ, KATASTRITUNNUSEGA 17501:002:0321, DETAILPLANEERING Hiiu maakond, Hiiu vald, Hiiu maakond	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO
KUUPÄEV	20.03.2019.a.	JOONIS	ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEKU PLAAN	STAADIUM	DP	JOONISE NR. 5

3. LISAD



FOTO 1: Vaade Positsioon 2 krundi hoonestusalale.



FOTO 2: Vaade Positsioon 2 krundi hoonestusalale.



FOTO 3: Positsioon 2 krundi olemasolev puurkaev.



FOTO 4: Vaade Positsioon 3 krundi hoonestusalale.



FOTO 5: Vaade Vaade Positsioon 3 krundi hoonestusalale.



FOTO 6: Vaade olemasoleva tiigile, planeeritud tuletõrje veevõtukoht.



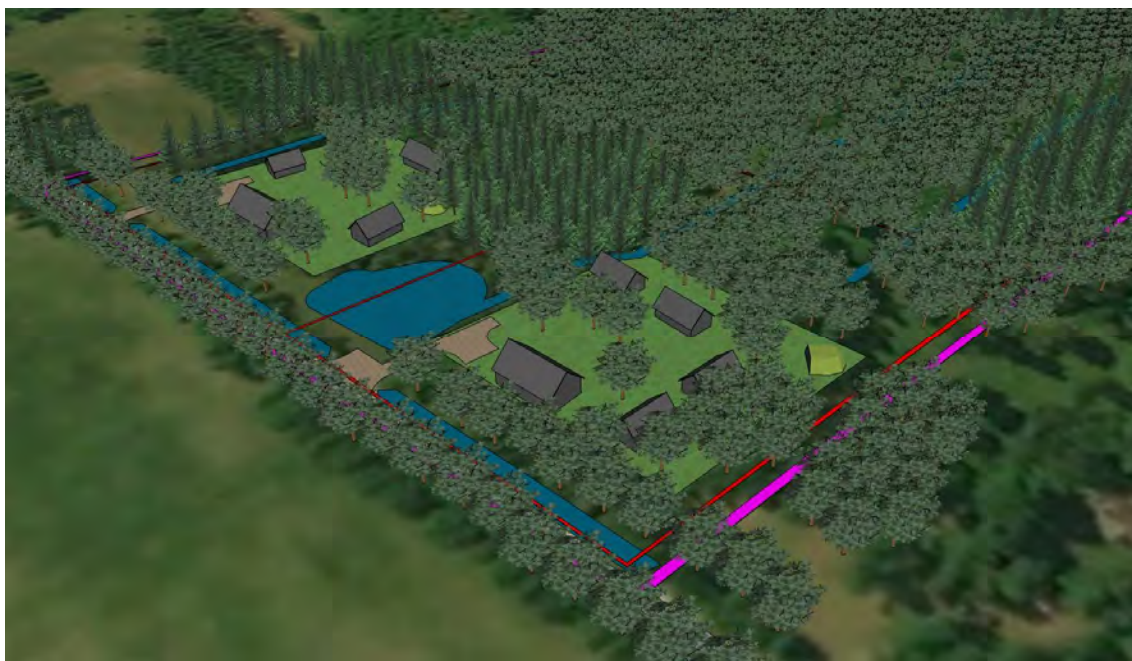
FOTO 7: Vaade Positsioon 1 krundi metsa-alale.



FOTO 8: Vaade Positsioon 1 krundi rannäärsele maa-alale.



FOTO 9: Vaade planeeringualaga külgnevale Härma tee T3 kohalikule maanteele.



Detailplaneeringu lähteülesanne

Planeeringu eesmärgiks on Vihmer OÜ-le kuuluva Maasi (17501:002:0321) katastriüksuse jagamine, maa sihtotstarbe muutmine, hoonestuse planeerimine koos juurdepääsutee ja tehnovõrkude ja -rajatiste lahendustega.

Detailplaneeringuga:

1. koostada topo-geodeetiline alusplaan hoonestusalale 1:500 ja ülejäänud maa-alale 1:1000.
2. vähendada ranna ehituskeeluvööndit ja jagada olemasolev kinnistu kolmeks:
 - Positsioon 1 – maatulundusmaa;
 - Positsioon 2 – ärimaa 100%, suurus orient. 1 ha;
 - Positsioon 3 – elumumaa 100%, suurus orient. 1 ha.



3. ette näha juurdepääsud hoonestusalale avalikult kasutatavalt teelt, lahendada maatulundusmaa juurdepääs.
4. lahendada tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:
 - ette näha, et maa positsioon 2 veevõtukoht toimub olemasolevast puurkaevust.
 - maa positsioon 3 veevõtukohana näha ette puurkaev.
 - lahendada mõlema hoonestusala reovee puhastamine.
 - lahendada elektrivarustuse võimalused hoonestusaladel.
 - sideteenus lahendada juhtmevaba internetiühendusena.
5. ette näha planeeritud hoonete küttesüsteem, mis lahendatakse lokaalsena (k.a. õhksoojuspump, solaar- ja maaküte).
6. ette näha kuivenduskraavide võsast puhastamist, süvendamist, täiendavate kraavide ja suublate rajamist, maa-ala kuivendamise eesmärgil.
7. ette näha olemasoleva „tiigi“ süvendamine.
8. ette näha maatulundusmaa merepoolse metsa servale kuni 20 m² suurune väikeehitis ranna ja metsa hooldustööde töövahendite tarbeks.
9. ette näha ca 2 meetri laiune teerada kuni maatulundusmaa merepoolses servas asuva väikeehitiseni.



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kärdla

15. novembril 2018 nr 100

Maasi detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Hiiumaa vallas Härma külas asuval Maasi katastriüksusel (lisa 2), katastritunnusega 17501:002:0321, pindalaga 6,3 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringuala suurus on ca 6,9 ha. Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on:

1. Katastriüksuse jagamine kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks (lisa 3), sihtotstarbe muutmine:
 - 1.1 kaks hoonestatavat katastriüksust, millest ühe sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks ja teise sihtotstarve muudetakse 50% elamumaa, 50% ärimaa (majutushoone maa);
 - 1.2 hoonestamata katastriüksuse sihtotstarve jääb 100% maatulundusmaaks;
2. hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kahele krundile;
3. infrastruktuuri määratlemine;
4. servituudi asukoha määramine;
5. üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Valla üldplaneering on nähtaval Riigi Teatajas <https://www.riigiteataja.ee/akt/427022013025>.

Planeeringuala on hoonestamata. Maa-ameti kitsenduste kaardi (lisa 4) järgi jääb Maasi katastriüksus osaliselt ranna ja kalda piiranguvööndisse ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse. Piiranguvööndis tehtav tegevus kooskõlastatakse Keskkonnaametiga.

LKS § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kuna Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, siis tuleb Maasi katastriüksusel ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). 1 meetri samakõrgusjoonest arvestatuna jäävad Maasi katastriüksuse hoonestatavad alad suures osas Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Arvestades eeltoodut taotletakse Maasi katastriüksuse perspektiivsete hoonestatavate alade osas Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Planeeritavale alale toimub ligipääs 84 Emmaste-Luidja riigimaanteelt avalikult kasutatava 1750037 Härma tee kaudu. Kuna mõlemad perspektiivsed hoonestusalad asuvad vallatee kõrval, siis neile pääseb otse vallateelt. Kolmandale hoonestamata alale ligipääsuks sõlmitakse servituudi leping vallatee ääres asuva kinnistu omanikuga.

Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoiualal. Lähim hoiuala (Vanamõisa lahe hoiuala) asub ca 4,5 km kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju hoiualale puudub. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal. Valla üldplaneeringu järgi on planeeringualal tegemist perspektiivse pere- ja ridaelamumaaga. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisseaduse § 124 lõigetes 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks. Planeeringualale moodustatakse kaks hoonestusala, millest ühele planeeritakse elamu ja teisele lisaks elamule ka majutushoone.

21.09.2018 Maasi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike.

Võttes aluseks eeltoodu, Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 31, planeerimisseaduse § 4 lõiked 1 ja 2, § 9, § 10 lõike 1, § 11, § 12, § 142, looduskaitseaduse § 5, § 34, § 35, § 37, § 38, § 39, § 40, veeseaduse § 29, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33, § 35, Keskkonnaameti 25.10.2018 kirja nr 6-5/18/15779-2 ja Emmaste valla üldplaneeringu,

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Härma külas asuval Maasi katastriüksusel, katastritunnusega 17501:002:0321, pindala 6,3 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringuala suurus on ca 6,9 ha.

2. Nõustuda lisatud planeerimise ülesannetega (lisa 1).

3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Emmaste Osavalla Valitsus (92001 Hiiu maakond Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja, 462 2444) ning kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu (92413 Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärkla Keskväljak 5A, 463 6082).

4. Mitte alkatada Härma külas asuval Maasi katastriüksusel detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist arvestades Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 ja 35, kuna detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist kahjulikku mõju keskkonnale ja elanikkonnale.

21.09.2018 Maasi kü detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike. Täiendavad uuringud ei ole vajalikud.

5. Järelevalvet planeeringu koostamise üle teeb Rahandusministeerium.

6. Korraldusega saab tutvuda esmaspäevast neljapäevani kell 9-16, reedeti 9-13 Emmaste Osavalla Valitsuses.

7. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teade Hiiumaa valla veebilehel, ajalehes Hiiu Leht ja Ametlikes Teadaannetes.

8. Detailplaneeringu algatamisest teavitada naaberkinnisasjade omanikke ja kaasatavaid kirjalikult või e-kirjaga.

9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

10. Otsuse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud sellest teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest.



Aivar Viidik
vallavolikogu esimees

Hiiumaa vallas Härma külas asuva Maasi KÜ detailplaneeringu ülesanded

1. Detailplaneeringu nimetus:
Härma küla Maasi kü, katastritunnusega 17501:002:0321, detailplaneering.
Planeeringuala suurus on ca 6,9 ha.
2. Detailplaneeringu algatamist taotleb Vihmer OÜ.
3. Detailplaneeringu eesmärkideks on:
 - 3.1. Katastriüksuse jagamine kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks, sihtotstarbe muutmine:
 - 3.1.1 kaks hoonestatavat kinnistut, millest ühe sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks, teisel muudetakse sihtotstarve 50% elamumaa, 50% ärimaa (majutus);
 - 3.1.2 hoonestamata kinnistu sihtotstarve jääb 100% maatulundusmaaks;
 - 3.2. hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kahele krundile;
 - 3.3. infrastruktuuri määratlemine;
 - 3.4. servituudi asukoha määramine;
 - 3.5. üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine.
4. Kaardimaterjal ja planeerimisjoonised
 - 4.1. Planeeringuala plaan M 1:10 000
 - 4.2. Tugiplaan M 1:1000 või M:500
 - 4.3. Detailplaneeringu joonis M 1:1000 või M:500
5. Lähtematerjalid detailplaneeringu koostamiseks
 - 5.1. Planeeringuala plaan M 1:2000
 - 5.2. Planeerimisseadus
 - 5.3. Ehitusseadustik
 - 5.4. Asjaõigusseadus
 - 5.5. Maakatastriseadus
 - 5.6. Emmaste valla üldplaneering
 - 5.7. Looduskaitseadus
 - 5.8. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
 - 5.9. Jäätmeseadus
 - 5.10. Veeseadus
 - 5.11. Tuleohutusseadus
6. Geodeetiline alusplaan
Geodeetilise alusplaani koostamine perspektiivsetel hoonestusaladel on kohustuslik.
7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule
 - 7.1 Detailplaneeringu koosseis peab vastama Planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Planeeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgeltloetavate tingmärkidega ja koos selgitava tekstilise osaga, võttes aluseks Keskkonnaministeeriumi poolt 2002 väljatöötatud planeeringute soovituslikud leppemärgid.
 - 7.2 Planeering esitada kolmes eksemplaris ning valla toimikule lisada kogu planeering CD-l.
8. Seletuskiri
Seletuskirjas täpsustada koostatud joonised. Seletuskirja koosseisus peavad olema lisadena planeeringu lähteandmed, vajalikud kooskõlastused ja teated algatamise ja kehtestamise, avaliku väljapaneku kohta, kirjeldada detailplaneeringu ellurakendamise kava eraldi peatükina.
9. Keskkonnakaitse abinõud.
 - 9.1 Jäätmete kogumine lahendada kogumisega konteinerisse ja vastavalt Emmaste valla kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

10. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks, avalikuks väljapanekuks ja kehtestamiseks:
- 10.1. Detailplaneeringu koostamiseks, avalikel väljapanekutel ja avalikel aruteludel lähtuda planeerimisseadusest.
- 10.2. Detailplaneering koostatakse Hiiumaa Vallavalitsusega, Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooniga (ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine), Päästeameti Lääne Päästkeskusega. Piirinaabrid ja teised huvitatud isikud ning tehnovõrkude valdajad tuleb kaasata detailplaneeringu protsessi.
- 10.3. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub Emmaste Osavalla Valitsuse ruumides.
- 10.4. Avaliku väljapaneku aja ja koha kohta teatab Emmaste Osavalla Valitsus ajalehes Hiiu Leht ning Hiiumaa valla kodulehel.
- 10.5. Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekud ja vastuväited registreerib Emmaste Osavalla Valitsus.
- 10.6. Planeeringu kehtestab Hiiumaa Vallavolikogu.
11. Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad kaks aastat alates selle kinnitamise kuupäevast Hiiumaa Vallavalitsuses. Hiiumaa Vallavalitsus omab õigust muuta lähteseisukohtade tingimusi.

Detailplaneeringu ülesanded koostas: maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post, 462 2445,
pilvi.post@hiiumaa.ee

Maasi katastriüksuse, 17501:002:0321, asendiplaan



Maasi katastriüksuse, 17501:002:0321, jagamise skeem



1. mtk – sihtotstarve 100% maatulundusmaa
2. mtk – ca 1 ha, sihtotstarve 50% elamumaa, 50% ärimaa (majutus)
3. mtk – ca 1 ha, sihtotstarve 100% elamumaa

Mitteametlik väljavõte.

Maakatastri kitsenduste väljavõte

Vastavalt looduskaitseaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6519405, Y = 411726



X = 6518665, Y = 410987

M 1:4109

EELHINNANG

Hiiumaa vallas Härma külas asuva Maasi katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Emmastes

21.09.2018

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Planeeringuala asub Hiiumaa vallas Härma külas asuval Maasi katastriüksusel, katastritunnusega 17501:002:0321, pindalaga 6,3 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa. Planeeringuala suurus on ca 6,9 ha (asukoha skeem lisa 1).

Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on:

1. Kinnistu jagamine kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks (jagamise skeem lisa 2), sihtotstarbe muutmine:

1) kaks (2) hoonestatavat kinnistut, millest ühe sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks ja teise sihtotstarve muudetakse 50% elamumaa, 50% ärimaa (majutus);

2) hoonestamata kinnistu sihtotstarve jääb 100% maatulundusmaaks;

2. hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kahele krundile;

3. infrastruktuuri määratlemine;

4. servituudi asukoha määramine;

5. üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Emmaste valla üldplaneering on nähtaval valla kodulehel

<http://www.emmaste.ee/documents/3582507/3605701/Emmaste+%C3%BCldplaneeringu+p%C3%B5hijoonis+%28Leht+3%29.pdf/74c133a2-96b1-4dc5-9c82-1d59717ad02d>

Planeeringuala on hoonestamata. Maa-ameti kitsenduste kaardi (lisa 3) järgi jääb Maasi kü osaliselt ranna ja kalda piiranguvööndisse ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse. Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoiualal. Lähim hoiuala (Vanamõisa lahe hoiuala) asub ca 4,5 km kaugusel, hallhülge püsielupaik ca 2 km kaugusel. Valla üldplaneeringu järgi on planeeringualal tegemist perspektiivse pere- ja ridaelamumaaga. Kuna ühe ca ühe suuruse krundi sihtotstarve muudetakse 50% elamumaa, 50% ärimaa, siis see ei ole oluline üldplaneeringu muutmine. Detailplaneeringuga muudetakse valla üldplaneeringut seoses üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamisega, milleks küsitakse nõusolekut Keskkonnaametilt. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

Planeeritavale alale toimub ligipääs 84 Emmaste-Luidja riigimaanteelt 1750037 avalikult kasutatava Härma tee kaudu. Kuna mõlemad planeeritavad hoonestusalad asuvad vallatee kõrval, siis neile toimub ligipääs vallateelt. Kolmandale hoonestamata alale ligipääsuks sõlmitakse servituudi leping vallatee ääres asuva kinnistu omanikuga.

Planeeringualale moodustatakse kaks hoonestusala ja määratakse ehitusõigus kahele krundile. Jagamise tulemusena tekkivate kinnistute täpsed piirid selguvad planeerimise käigus.

2. Eelhindangu õiguslik alus

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 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 Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile.

Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhindangu punktis 3 KeHJS § 6 lg 3 ja § 33 lg 5 toodud kriteeriumitest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhindang

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

Kõlvikuliselt koosseisult on Maasi kü planeeringualal ja selle lähiümbruses tegemist loodusliku rohumaa, metsamaa ja võsaga, kus intensiivset maakasutust ei toimu. Alal puuduvad maavarad.

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

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuga kavandatava tegevuse tulemusena jagatakse katastriüksus kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks. Moodustatakse kaks hoonestusala, millele määratakse ehitusõigus, määratakse perspektiivsed infrastruktuuri (elekter, side, vesi, kanalisatsioon) ja servituudi (juurdepääsutee) asukohad. Ühe ca ühe ha suuruse hoonestatava katastriüksuse sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks, teise ca ühe ha suuruse hoonestatava katastriüksuse sihtotstarve muudetakse 50% elamumaa, 50% ärimaa (majutushoone maa). Seoses hoonestusala moodustamisega ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse küsitakse Keskkonnaametilt nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Hoonestamata kinnistu sihtotstarve jääb 100% maatulundusmaaks. Planeeringuga muudetakse valla üldplaneeringut seoses ehituskeeluvööndi vähendamisega. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Eeldatavalt tekivad kahe majapidamise ja majutushoone olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Emmaste valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

Kahe uue krundi loomine kahe majapidamise ja majutushoone tarbeks ei suurenda piirkonnas oluliselt vee, pinnase ega õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ega lõhna. Eeldatavalt tekivad kahe majapidamise ja majutushoone olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Emmaste valla jäätmehoolduseeskirjale. Suureneb jäätmete hulk, kuid kui neid vastavalt seadusele käidelda, siis ei kaasne ohtu keskkonnale.

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.

Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoiualal. Kuna lähim hoiuala (Vanamõisa lahe hoiuala) asub ca 4,5 km kaugusel ja hallhülge püsielupaik ca 2 km kaugusel, siis oluline negatiivne mõju hoiualale ja püsielupaigale puudub. Kui ehitustööde käigus teostatavate tööde tegemisel järgitakse Looduskaitseseadusest ja muudest seadustest tulenevaid nõudeid, ei ole kavandatav tegevus olulise mõjuga.

3.6. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Kahe majapidamise ja majutushoone tarbeks hoonestusalade moodustamise tagajärjel tekkiv võimalik mõju loodusele ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus. Ehitustegevus võib ajutiselt häirida naabreid, kuid antud mõju on lühiajaline ning tööde teostamise aega valides saab negatiivset mõju vähendada või vältida. Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

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

Planeeritav ala asub Härma külas, kus enamus majapidamised on suvilad ehk enamus aastast tühjad, kuid paaris majapidamises on ka püsielanikud. Lähimad naabrid asuvad ca 100 m kaugusel. Planeeritava tegevuse tagajärjel ei saa suvilaomanike ega püsielanike elu häiritud ega ole seatud ohtu nende tervis. Jäätmemajandust korraldatakse vastavalt Emmaste valla jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei esine tavapärasest.

3.8. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond.

Planeeringu käigus tehtavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mis ulatub väljapoole kinnistu piire. Planeeringualast kõige lähemal, ca 100 m kaugusel, asuvate suvilatega asustatud Härma küla piirkond ei saa kavandatava tegevuse tulemusena negatiivselt mõjutatud. Lähim püsielanikega majapidamine asub ca 500 m kaugusel, kelleni võimalik negatiivne mõju ei ulatu. Häirida võib ehitusaegne tegevus, kuid see on lühiajaline.

3.9. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Planeeringuala on hoonestamata. Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi jääb planeeringuala osaliselt ranna ja kalda piiranguvööndisse ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse. Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoiualal. Lähim hoiuala (Vanamõisa lahe hoiuala) asub ca 4,5 km kaugusel, hallhülge püsielupaik ca 2 km kaugusel. Valla üldplaneeringu järgi on planeeringualal tegemist perspektiivse pere- ja ridaelamumaaga. Kahe majapidamise tarbeks ala hoonestamist on võimalik planeerida nii, et kavandatav tegevus ei vähenda ala väärtust ega looduslikke iseärasusi. Kavandatava tegevuse tulemusena ei ole mõju suurus

ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ja taastumisvõimet ning seega oluline keskkonnamõju puudub. Alal puuduvad maavarad ja kultuuripärand. Alal ei toimu intensiivset maakasutust.

4. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja teiste õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhinnangu koostas:

maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post
462 2445, pilvi.post@hiiumaa.ee



KESKKONNAAMET



Hergo Tasuja
osavallavanem
Hiiumaa vald Emmaste osavald
emmaste@hiiumaa.ee

Teie 27.09.2018 nr 8-4.1/445

Meie 25.10.2018 nr 6-5/18/15779-2

**Seisukoht Härma küla Maasi maaüksuse
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamise
vajalikkuse ja ehituskeeluvööndi
vähendamisest kohta**

Esitasite Keskkonnaametile korduva seisukoha (Keskkonnaameti 09.10.2017 kiri nr 6-5/17/10732-2) andmiseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6 alusel Härma küla Maasi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse ja ehituskeeluvööndi vähendamisest kohta. Koos kirjaga esitasite Hiiumaa Vallavolikogu Maasi kü detailplaneeringu algatamise volikogu otsuse eelnõu, lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhindangu.

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

Algatatava detailplaneeringu (edaspidi DP) ala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal Hiiumaa maakonnas Emmaste vallas Härma külas ja hõlmab Maasi maaüksust (katastriüksuse tunnus 17501:002:0321, pindala 6,3 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Kavandatava DP eesmärkideks on olemasoleva kinnistu jagamine kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks; sihtotstarbe muutmine (selliselt, et ühe hoonestatava katastriüksuse sihtotstarbeks saab 100% elamumaa, teise hoonestatava katastriüksuse sihtotstarbeks saab 50% elamumaa ja 50% ärimaa (majutushoone maa) ning kolmanda, ehitusõigusega katastriüksuse sihtotstarbeks jääb 100% maatulundusmaa); hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kahele moodustatavale krundile; infrastruktuuri määratlemine; servituudi asukoha määramine ja üldplaneeringu muutmine seoses ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Meile teadaolevalt ei jää Maasi kinnistu ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndi territooriumile ning kinnistul ei leidu kaitsealuste liikide elupaiku. Küll aga asub Maasi kinnistu praegu praktiliselt kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis (välja arvatud väga väike maa-ala kinnistu kirdenurgas).

Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maasi kinnistu paikneb osaliselt rannaalal, kus levivad sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale ning rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. Lähtuvalt LKS § 35 lg 3¹ määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kuna Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, tuleb Maasi kinnistul ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). Ühe meetri samakõrgusjoonest arvestatuna jääb peaaegu kogu Maasi kinnistu ranna ehituskeeluvööndisse.

LKS § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Seega hetkel Maasi kinnistul ehitusõigus puudub ning selle saamiseks algatatakse detailplaneering, mille üheks eesmärgiks saab olema ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Siinkohal peab Keskkonnaamet vajalikuks märkida, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul. Keskkonnaamet saab ehituskeeluvööndi vähendamisele seisukoha võtta siis, kui detailplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud vastava põhjendatud taotluse.

Arvestades, et Maasi kinnistu asub väljaspool kaitstavaid alasid ning sellel ei leidu kaitsealuste liikide elupaiku, ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul kinnistust kahe hoonestusõigusega krundi eraldamisega tõenäoliselt eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning seetõttu ei ole vajadust algatada täiemahulist keskkonnamõju strateegilist hindamist. Lõpliku kaalutletud otsuse KSH algatamise või algatamata jätmise kohta teeb KeHJS § 34 lg 2 alusel strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja ehk kohalik omavalitsus. Juhul, kui KSH algatatakse või jäetakse algatamata KeHJS § 33 lg 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral, lisatakse otsusele asjakohane põhjendus vastavalt KeHJS § 35 lg 3.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
juhataja ülesannetes
Lääne regioon

Teadmiseks: Pilvi Post, pilvi.post@hiiumaa.ee.

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

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



KESKKONNAAMET



Hergo Tasuja
osavallavanem
Hiiumaa vald Emmaste osavald
emmaste@hiiumaa.ee

Teie 03.12.2018

Meie 18.12.2018 nr 6-2/18/19653-2

Maasi katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi kooskõlastamata jätmine

Austatud osavallavanem

Esitasite Keskkonnaametile planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 133 lg 1 alusel kooskõlastamiseks Härma küla Maasi maaüksuse detailplaneeringu eskiisi (DAGOpen OÜ (registrikood 10058058) töö nr 18-46).

Hiiumaa Vallavolikogu 15.11.2018 otsusega nr 100 algatati detailplaneering Hiiumaa vallas Härma külas asuval Maasi katastriüksusel. Maasi maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi DP) ala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal Hiiu maakonnas Emmaste vallas Härma külas ja hõlmab Maasi maaüksust (katastriüksuse tunnus 17501:002:0321, pindala 6,27 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Kavandatava DP eesmärkideks on olemasoleva kinnistu jagamine kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks; sihtotstarbe muutmine (selliselt, et ühe hoonestatava katastriüksuse sihtotstarbeks saab 100% elamumaa, teise hoonestatava katastriüksuse sihtotstarbeks saab 50% elamumaa ja 50% ärimaa (majutushoone maa) ning kolmanda, ehitusõiguseta katastriüksuse sihtotstarbeks jääb 100% maatulundusmaa); hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kahele moodustatavale krundile; infrastruktuuri määramine; servituudi asukoha määramine ja üldplaneeringu muutmine seoses ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Meile teadaolevalt ei jää Maasi kinnistu ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndi territooriumile ning kinnistul ei leidu kaitsealuste liikide elupaiku. Küll aga asub Maasi kinnistu praegu praktiliselt kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis (välja arvatud väga väike maa-ala kinnistu kirdenurgas).

Keskkonnaamet tutvunud DP materjalidega, märgib järgmist.

1. Palume DP-s välja tuua, kui suurel alal ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse (seejuures vähendatava ala pindala eraldi mõlema krundi kohta).
2. Maasi kü oleva tiigi ja kraavide näol on tegemist ehitisega. Antud tiik ja kraavid ei ole osa ühestki arvel olevast maaparandussüsteemist ning neid on DP kohaselt kavas süvendada ja laiendada. Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 4 p 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Palume nimetatud tiiki ja kraave ning nende

rekonstrueerimist (laiendamist) DP-s eraldi käsitleda. Juhul, kui tiigile ja kraavidele ei taotleta ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, palume välja tuua, et tiigi ja kraavide süvendamine ning laiendamine on lubatud kuni 1/3 mahus olemasolevast mahust tulenevalt LKS § 38 lg 4 p-st 5.

3. DP eskiisi p 1.3 on ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendustes öeldud: „Maasi kinnistul ei ole Keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taimeliike. Hoone aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune murukate eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju“.

Kavandatavad hoonestusalad jäävad Eesti põhikaardi kohaselt kogu ulatuses metsamaale. Hoonestuse rajamisel teostatakse tõenäoliselt ka raiet. Ranna kaitse üheks eesmärgiks on looduskoosluste säilitamine. Palume ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendustes käsitleda planeeringu elluviimise mõju ka metsale, sh kirjeldada kavandatavat puude ja põõsaste raie ulatust ning kõrghaljastuse (aga ka muude looduskoosluste) säilitamist hoonestusaladel (juhul, kui DP seab vastavad nõuded). Lisaks ei selgu DP eskiislahendusest, millest lähtuvalt on määratud hoonestusalade suurus ja paigutus (samuti ka hoonete paigutus) ning kas seejuures on arvestatud olemasolevate looduskoosluste (sh kõrghaljastuse) säilitamise vajadusega. Palume selgitust, mida olete silmas pidanud sellega, et krundi pind haljastatakse endisel kujul?

Keskkonnaamet jätab PlanS § 133 lg 1 alusel DP kooskõlastamata. Palume korrigeerida planeeringulahendust ning esitada täiustatud DP koos joonisega Keskkonnaametile uuesti kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Teadmiseks: Pilvi Post, pilvi.post@hiiumaa.ee.

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

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



PÄÄSTEAMET



Hergo Tasuja
Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie: 03.12.2018 nr 8-4.1/553

Meie: 20.12.2018 nr 7.2-3.4/18901-2

Detailplaneeringu eskiis

Austatud Hergo Tasuja

Päästeameti Lääne päästekeskus ei kooskõlasta ega avalda arvamust Härma küla, Maasi kinnistu detailplaneeringu eskiisile. Detailplaneering tuleb peale valmimist saata kooskõlastamiseks Päästeameti Lääne päästeskusele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marko Raap
peainspektor
Ohutusjärelvalve büroo
Lääne päästekeskus

+372 384 8813
marko.raap@rescue.ee



HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla

9. jaanuar 2019 nr 8

Maasi detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamine

Hiiumaa Vallavolikogu 15.11.2018 otsusega nr 100 "Maasi detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine." algatati detailplaneeringu koostamine ja otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Härma külas asuval Maasi katastriüksusel, katastritunnusega 17501:002:0321. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks, sihtotstarbe muutmine: ühe hoonestatava katastriüksuse sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks, teise hoonestatava katastriüksuse sihtotstarve muudetakse 50% elamumaa, 50% ärimaa (majutushoone maa), hoonestamata katastriüksuse sihtotstarve jääb 100% maatulundusmaa; hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kahele krundile, infrastruktuuri määratlemine, servituudi asukoha määramine, üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringu koostaja DAGOpen OÜ on esitanud detailplaneeringu eskiisi Hiiumaa Vallavalitsusele menetlemiseks. Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 82 lõigetest 1, 3, 4 ja 5 ning § 142 lõikest 2, annab Hiiumaa Vallavalitsus

korralduse:

1. Korraldada Maasi detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek **5. veebruarist - 5. märtsini 2019** tööpäevadel tööajal Emmaste Osavalla Valitsuses (aadress Vallamaja Emmaste küla Hiiumaa vald). Teade detailplaneeringu eskiisi avalikust väljapanekust ja detailplaneeringu eskiis avaldada valla veebilehel www.vald.hiiumaa.ee kuni avaliku väljapaneku lõpuni.
2. Detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu toimub **15. märtsil 2019 kl 10** Emmaste Osavalla Valitsuses.
3. Detailplaneeringu eskiisi avalikust väljapanekust teavitada ajalehes "Hiiu Leht" ja planeerimisseaduse § 127 lõiges 1 ja 2 nimetatud isikuid hiljemalt 14 päeva enne väljapaneku algust.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.

Reili Rand
vallavanem

Helen Härmson
vallasekretär



Hiiumaa Vallavalitsus Emmaste Osavalla
Valitsus
emmaste@hiiumaa.ee
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 21.01.2019 nr 8-4.1/63
Meie 11.02.2019 nr 14-11/554-2

Maasi kinnistu detailplaneering

Hiiumaa Valla Emmaste Osavalla Valitsus esitas 21.01.2019 Rahandusministeeriumile taotluse Härma külas asuva Maasi kinnistu detailplaneeringu täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Taotlusele on lisatud detailplaneeringu algatamise otsus, lähteseisukohad ja eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi KSH*) vajalikkuse kohta ning detailplaneeringu eelnõu.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 15.11.2018 otsusega nr 100. Nimetatud otsusega jättis Hiiumaa Vallavolikogu algatamata KSH, kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 25.10.2018 kirjas nr 6-5/18/15779-2. Detailplaneeringu koostamist korraldab Hiiumaa Valla Emmaste Osavalla Valitsus.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,9 ha. Planeeringuala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Maasi kinnistu (17501:002:0321), ala on hoonestamata. Lähimad majapidamised on 100 m kaugusel asuvad suvilad, mis suurema osal aastast on tühjad. Lähim püsielanikega majapidamine asub umbes 500 m kaugusel.

Detailplaneeringu eesmärk on Maasi kinnistu jagada kolmeks krundiks, sh üks maatulundusmaa (Pos 1), üks 50% elamumaa ja 50% ärimaa (Pos 2) ning üks elamumaa sihtotstarbega krunt (Pos 3). Pos 2 krundile määratakse ehitusõigus ühe elamu, kahe majutushoone ja kahe abihoone püstitamiseks. Pos 3 krundile määratakse ehitusõigus ühe elamu ja kolme abihoone püstitamiseks. Samuti seatakse detailplaneeringuga olulisemad arhitektuurinõuded ning vajalikud servituudid ja kitsenduste ulatused, planeeritakse vajalikud tehnovõrgud, lahendatakse liikluskorraldus.

Planeeringualale on kavandatud ligipääs Emmaste-Luidja riigimaanteelt (nr 84) avalikult kasutatava Härma tee (nr 1750037) kaudu. Maatulundusmaa sihtotstarbega krundile ligipääsuks tuleb sõlmida detailplaneeringu kohaselt servituudileping Härma tee ääres asuva krundi omanikuga.

Planeeringualal esineb Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel väikesel alal direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüp rannaniidud (1630*).

Hiiumaa maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala roheline võrgustiku koridoris. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada roheline võrgustiku arengu põhimõtete ja kasutustingimustega.

Emmaste Vallavolikogu 30. septembri 2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal

ning perspektiivsel pere- ja ridaelamumaal. Kavandatavad ehitusalad jäävad ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust.¹

Vastavalt lähteseisukohtadele tehakse Maasi kinnistu detailplaneeringu koostamisel koostööd Päästeameti Lääne Päästkeskuse ja Keskkonnaameti Lääne regiooniga ning kaasatakse planeeritaval maa-alal ning naabruses olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude haldajad. Samuti kaasatakse planeeringuala ja sellega piirnevate kinnisasjade omanikud ning isikud keda planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lõike 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud ning lähtudes riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitusest, määran täiendavalt asutuseks Terviseameti (kavandatakse kahe majutushoone ehitamist), kellega tuleb teha koostööd ja Maasi kinnistu detailplaneering ka kooskõlastada.

Palun kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel.

Palun hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Hiiu talitust kursis detailplaneeringu menetlusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Urve Pill 715 5809

Urve.Pill@fin.ee

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



TERVISEAMET

Hiiumaa Vallavalitsus
Emmaste Osavalla Valitsus
emmaste@hiiumaa.ee

Teie: 11.02.2019 nr 8-4.1/99

Meie: 15.02.2019 nr 9.3-1/19/994-2

Maasi detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek

Esitasite Terviseameti Lääne regionaalosakonnale kooskõlastamiseks Hiiumaa vallas Härma külas asuva Maasi katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi.

Planeeritav ca 6,9 ha suurune hoonestamata maa-ala paikneb Hiiumaal Hiiumaa vallas Härma külas ja hõlmab Maasi katastriüksust katastritunnusega 17501:002:0321 sihtotstarbega 100% maatulundusmaa. Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on katastriüksuse jagamine kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks, millest ühe sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks, teise sihtotstarve muudetakse 50% elamumaaks ja 50% ärimaaks (majutushoone maa) ning kolmanda hoonestamata katastriüksuse sihtotstarve jääb 100% maatulundusmaaks; hoonestatavatele katastriüksustele hoonetusala ja ehitusõiguse määramine; infrastruktuuri määratlemine; servituudi asukoha määramine; üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeritavate uute hoonete veega varustamine lahendatakse krundile rajatava või olemasoleva puurkaev-pumpla baasil.

Terviseameti Lääne regionaalosakond on tutvunud esitatud planeeringu materjalidega ning kooskõlastab Hiiumaa valla Härma küla Maasi katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi.

Lisaks märgime, et detailplaneeringu elluviimisel arvestada järgnevaga:

- Rajatav majutushoone peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri 23.05.2012 määrusega nr 43 „Nõuded majutusettevõttele“ kehtestatud nõuetele.
- Majutushoone joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusega nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kehtestatud nõuetele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Juhkam
Lääne regionaalosakonna juhataja

Kristel Kallaste 56 293 251
kristel.kallaste@terviseamet.ee

Härma küla Maasi kinnistu
detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu.

Protokoll

Emmastes

15.03.2019

Algus kell 10.00

Lõpp kell 10.45

Koosolekut juhatas maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post

Protokollis Pilvi Post

Koosolekust võttis osa 4 inimest, s.h. detailplaneeringu korraldajana Hiiumaa Vallavalitsuse esindaja. Osavõtjate nimekiri on lisatud protokollile.

Lühitutvustuse Härma küla Maasi detailplaneeringu eskiisist teeb planeeringu koostaja, DAGOpen Arhitektuuribüroo esindaja. Tutvuti planeeringu lahendusega ja selle koostamise lähteseisukohtadega. Planeering hõlmab tervet Maasi kinnistut. Planeeringuala suurus on ca 6,9 ha. Planeering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 15.11.2018 otsusega nr 100. Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on: kinnistu jagamine, sihtotstarbe muutmine, hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine, infrastruktuuri määratlemine, servituudi asukoha määramine, üldplaneeringu muutmine, üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine. Ettepanekuid ega vastuväiteid avaliku arutelu käigus ei esitatud.



Protokollis Pilvi Post

Härma küla Maasi kinnistu
detailplaneeringu eskiisi avalikust arutelust osavõtjad

15.03.2019

Nimi	kontaktandmed
1. MARGUS MARIPUU	50 39 789 53 21 22 77
2. Alvi Maripuu	
3. TEET ELSTEIN, DAGOPEN OÜ	teet@dagopen.ee 5034055
4. Pilvi Post	pilvi.post@hiiumaa.ee
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	



PÄÄSTEAMET



Hiiumaa Vald
emmaste@hiiumaa.ee

Teie: 04.04.2019 nr 8-4.1/182

Meie: 09.04.2019 nr 7.2-3.4/4516-2

Detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel keeldub Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastamast Härma külas Maasi kinnistu detailplaneeringu järgmisel põhjusel:

1. Puudub digitaalselt allkirjastatud Maasi detailplaneering.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Galina Kiivit
juhtivinspektor
Ohutusjärelvalve büroo

+372 4725105
galina.kiivit@rescue.ee

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts	Nr. 3342691.156, 04.04.2019.a.	Projekti kooskõlastus nr. 3342691.156.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Alkirjastatud digitaalselt.
2.	Telia Eesti AS Urmas Hanni võrgu rajamise osakonna lääne grupi juhtivinsener-grupijuht	Nr. EC .1-5.1./706, 08.04.2019.a.	Täname teid arvamuse küsimise eest. Detailplaneeringuga hõivatud kinnistul Telia siderajatised puuduvad - osaliselt ulatub sinna vaid kinnistust mööduva kaabli kaitsevöönd. Selle piires reaalse ehitustegevuse planeerimisel tuleb huvitatud isikul taotleda tehnilised tingimused.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
3.	Terviseamet Kadri Juhkam Lääne regionaalosakonna juhataja	Nr. 9.3-1/19/2017-2, 10.04.2019.a.	Terviseameti Lääne regionaalosakond on tutvunud esitatud planeeringu materjalidega ning kooskõlastab Hiiumaa valla Härma küla Maasi katastrüksuse detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
4.	Päästeameti Lääne päästeteskus Galina Kiivit juhtivinspektor Ohutusjärelevalve büroo	Nr. 7.2-3.4/4516-4, 16.04.2019.a.	Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästeteskus DAGOpen Arhitektuuribüroo poolt töö nr 18-46 koostatud Härma küla Maasi kinnistu detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
5.	Keskkonnaamet Sulev Vare juhataja Lääne regioon	Nr. 6-2/19/5224-2, 02.05.2019.a.	Keskkonnaamet kooskõlastab planeerimiseseaduse § 133 lõike 1 alusel nimetatud planeeringu tingimused, et seletuskiri viiakse vastavusse joonisega „Põhiplaan“ (ühtlustatakse hoonete arv kruntidel).	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Seletuskirja punktides 1.6.1 ja 1.6.2 on kruntide maksimaalseteks hoonete arvudeks toodud vastavalt 5 ja 4, joonisel „Põhiplaan“ on hoonete arvud kruntidel (nii tabelis numbrilena kui graafiliste objektidena kaardil) aga 6 ja 5. Seletuskiri ja joonised peavad sisaldama ühesugust informatsiooni.
6.					

Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR. 3342691156
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV: 04.04.2019

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOD:	77000571
NIMI:	EMMASTE OSAVALLA VALITSUS
KONTAKTISIK:	Pilvi Post
OBJEKTI AADRESS:	Maasi, Härma küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond
TÖÖ NUMBER:	18-46
TÖÖ SISU:	Maa-ala plaan tehnovõrkudega
STAADIUM:	Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

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

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Enn Truuts
Elektrilevi OÜ

Heli Üksik

Saatja: Telia dokumendihaldus <Dokument@telia.ee>
Saatmisaeg: esmaspäev, 8. aprill 2019 08:45
Adressaat: Emmaste osavald
Koopia: Urmas Hanni
Teema: Maasi detailplaneeringule arvamuse avaldamine

Teie 04.04.2019 nr 8-4.1/184
Meie 08.04.2019 nr EC.1-5.1/706

Austatud Hergo Tasuja

Täname teid arvamuse küsimise eest.
Detailplaneeringuga hõivatud kinnistul Telia siderajatised puuduvad – osaliselt ulatub sinna vaid kinnistust mööduva kaabli kaitsevöönd. Selle piirides reaalse ehitustegevuse planeerimisel tuleb huvitatud isikul taotleda tehnilised tingimused.

Lugupidamisega

Urmas Hanni
Telia Eesti AS
võrgu rajamise osakonna
lääne grupi juhtivinsener-grupijuht
512 7460 Urmas.Hanni@telia.ee

Mari Tänav
5807 8212 mari.tanav@telia.ee



EMMASTE OSAVALLA VALITSUS
SISSE TULNUD

Nr. P-4.1/192
"OP" 04 20.19a.



TERVISEAMET

Hiiumaa Vallavalitsus
Emmaste Osavalla Valitsus
emmaste@hiiumaa.ee

Teie: 04.04.2019 nr 8-4.1/183

Meie: 10.04.2019 nr 9.3-1/19/2017-2

Maasi detailplaneeringu kooskõlastamine

Esitasite Terviseameti Lääne regionaalosakonnale kooskõlastamiseks Hiiumaa vallas Härma külas asuva Maasi katastriüksuse detailplaneeringu.

Planeeritav ca 6,9 ha suurune hoonestamata maa-ala paikneb Hiiumaal Hiiumaa vallas Härma külas ja hõlmab Maasi katastriüksust katastritunnusega 17501:002:0321 sihtotstarbega 100% maatulundusmaa.

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

Planeeringuga soovitakse Maasi maaüksus jagada kolmeks iseseisvaks krundiks, määrates kahele krundile ehitusõigused ja hoonestusalad üksikelanute ja majutushoonete rajamiseks. Planeeritavate uute hoonete veega varustamine lahendatakse krundile rajatava või olemasoleva puurkaev-pumpla baasil. Majutushoonete veekvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusega nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimetodid“ kehtestatud nõuetele.

Terviseameti Lääne regionaalosakond on tutvunud esitatud planeeringu materjalidega ning kooskõlastab Hiiumaa valla Härma küla Maasi katastriüksuse detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Juhkam

Lääne regionaalosakonna juhataja

Kristel Kallaste 56 293 251
kristel.kallaste@terviseamet.ee

LÄÄNE REGIONAALOSAKOND

Uus 3a / 80010 Pärnu / +372 794 3500 / kesk@terviseamet.ee / www.terviseamet.ee/ Registrikood 70008799



PÄÄSTEAMET



Hiiumaa Vald
emmaste@hiiumaa.ee

Teie: 09.04.2019 nr 8-4.1/182-2

Meie: 16.04.2019 nr 7.2-3.4/4516-4

Detailplaneeringu kooskõlastus

Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus DAGOpen Arhitektuuribüroo poolt töö nr 18-46 koostatud Härma küla Maasi kinnistu detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Galina Kiivit
juhtivinspektor
Ohutusjärelvalve büroo

+372 4725105
galina.kiivit@rescue.ee



KESKKONNAAMET

Hergo Tasuja
osavalla vanem
Hiiumaa Vallavalitsus
Emmaste osavalla valitsus
emmaste@hiiumaa.ee

Teie 04.04.2019 nr 8-4.1/181

Meie 02.05.2019 nr 6-2/19/5224-2

Maasi detailplaneering kooskõlastamine

Esitasite Keskkonnaametile uuesti kooskõlastamiseks Härma küla Maasi katastriüksuse, katastritunnusega 17501:002:0321, detailplaneeringu (DAGOpen OÜ (registrikood 10058058) töö nr 18-46) (edaspidi *planeering*).

Planeeringuala asub Hiiumaa maakonnas Emmaste vallas Härma külas ja hõlmab Maasi katastriüksust (katastritunnus 17501:002:0321, pindala 6,27 ha, sihtotstarbe 100% maatulundusmaa). Planeeringu eesmärkideks on olemasoleva kinnistu jagamine kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks; sihtotstarbe muutmine (ühe hoonestatava katastriüksuse sihtotstarbeks saab 100% elamumaa, teise hoonestatava katastriüksuse sihtotstarbeks saab 50% elamumaa ja 50% ärimaa (majutushoone maa) ning kolmanda, ehitusõigusega katastriüksuse sihtotstarbeks jääb 100% maatulundusmaa); hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kahele moodustatavale krundile; infrastruktuuri määramine; servituudi asukoha määramine ja üldplaneeringu muutmine seoses ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Planeeringut on parandatud vastavalt Keskkonnaameti 18.12.2018 kirja nr 6-2/18/19653-2 märkustele.

Juhime tähelepanu vastuolule planeeringu seletuskirja ja joonise vahel. Seletuskirja punktides 1.6.1 ja 1.6.2 on kruntide maksimaalseteks hoonete arvudeks toodud vastavalt 5 ja 4, joonisel "Põhiplaan" on hoonete arvud kruntidel (nii tabelis numbritena kui graafiliste objektidena kaardil) aga 6 ja 5. Seletuskirja ja joonised peavad sisaldama ühesugust informatsiooni.

Keskkonnaamet kooskõlastab planeerimisseaduse § 133 lõike 1 alusel nimetatud planeeringu tingimusel, et seletuskirja viiakse vastavusse joonisega „Põhiplaan“ (ühtlustatakse hoonete arv kruntidel).

Planeeringule antud kooskõlastus ei puuduta Maasi katastriüksuse detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks tuleb Keskkonnaametile esitada taotlus ja dokumentatsioon vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõikele 4. Ehituskeeluvööndi vähendamine peab olema kooskõlas looduskaitseaduse § 40 lõikega 1, mida käesoleva kooskõlastuse andmisel pole analüüsitud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Kadri Tamm 452 7761, kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658