

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, Piritä linnaosa,
Tallinn, Harju maakond 11912
Kontaktisik: Margus Maripuu
+372 5039789
margus@vihmer.ee

Töö nr. 18 - 46

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
12. oktoober 2017.a. nr. 365
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 20.....a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 20.....a. nr.

HÄRMA KÜLAS MAASI KÜ DETAILPLANEERING ESKIISLAHENDUS Emmaste vald, Hiiumaa



Vaade Maasi katastriüksusele

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärkla, september 2018.a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	3
1.2	Lähtesituatsioon	3
1.3	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine.....	4
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	6
1.5	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed	6
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	6
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	7
1.8	Tehnovõrkude lahendus	7
1.9	Tehnovõrkude koridorid	8
1.10	Tulekaitse abinõud	8
1.11	Keskkonnakaitsenõuded	9
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	9
1.13	Piirkonna turvalisus	9
1.14	Planeeringu realiseerimine	10

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 5000	11
2.2	Tugiplaan	M 1 : 1000	12
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 2000	13
2.4	Põhiplaani eskiisplaan	M 1 : 1000	14
2.5	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 5000	19

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	15
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	17
3.3	Eelhinnang 19. september 2017. a. „Emmastevallas Härma külas asuva Maasi katastriüksuse detail-Planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“	19
3.4	Keskkonnaameti kiri 9. oktoobril 2017. a. nr 6-5/17/10732-2 „Seisukoht Härma küla Maasi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“	23
3.5	Emmaste Vallavalitsuse korraldus 12. oktoobril 2017. a. nr. 365 „Detailplaneeringu koostamise algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“	24
	Lisa 1. „Emmaste vallas Härma külas asuva Maasi kü detailplaneeringu ülesanded“	27
	Lisa 2. „Maasi katastriüksuse, 17501:002:0321, asendiplaan“	30
	Lisa 3. „Maasi katastriüksuse, 17501:002:0321, jagamiseskeem“	31
	Lisa 4. „Maakatasti kitsenduste väljavõte“	32
3.6	Vihmer OÜ kiri 26. mai 2018 „Detailplaneeringu lähteülesanne“	33

4. KOOSKÖLASTUSED

4.1	Kooskölastuste koondnimekiri	34
4.2	Kooskölastused eraldi lehtedel	35

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

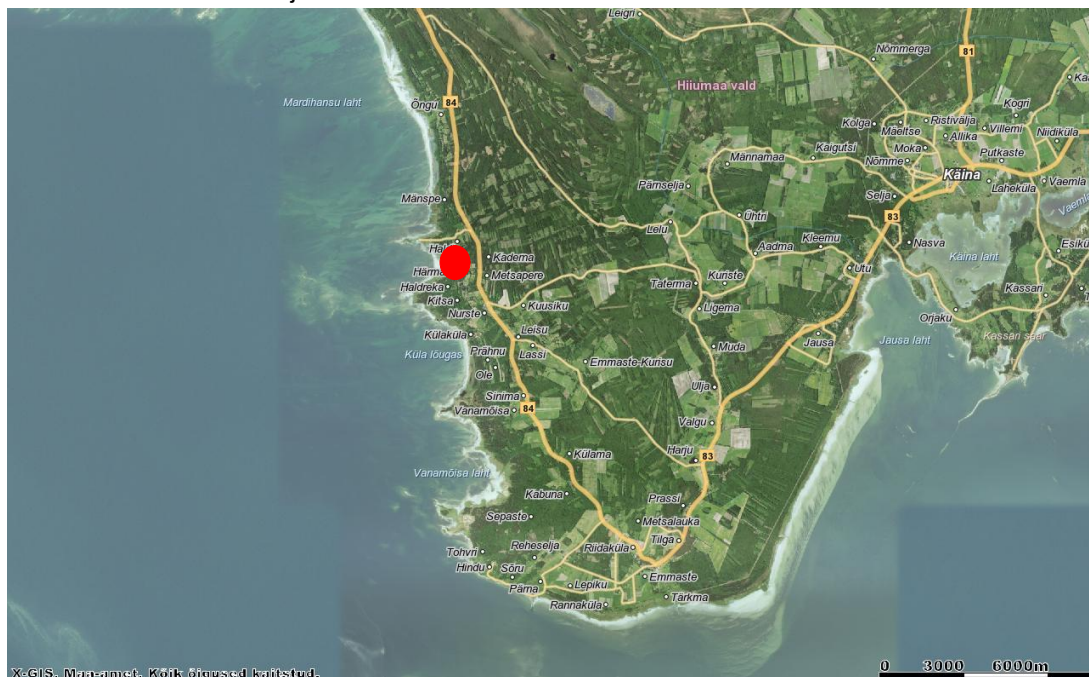
Planeeringu eesmärgiks on üldplaneeringu muutmise ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel, maaüksuse jagamine, määrates uutele kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide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

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Eelhinnang 19. september 2017. a. „Emmaste vallas Härma külas asuva Maasi katastriüksuse detailplaneeringu Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
2. Keskkonnaameti kiri 9. oktoobril 2017. a. nr 6-5/17/10732-2.
3. Emmaste Vallavalitsuse korraldus 12. oktoobril 2017. a. nr. 365 „Detailplaneeringu koostamise algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.“
Lisa 1. „Emmaste vallas Härma külas asuva Maasi kü detailplaneeringu ülesanded.“
Lisa 2. „Maasi katastriüksuse, 17501:002:0321, asendiplaan.“
Lisa 3. „Maasi katastriüksuse, 17501:002:0321, jagamiseskeem.“
Lisa 4. „Maakatastri kitsenduste väljavõte.“
4. Vihmer OÜ kiri 26. mai 2018 „Detailplaneeringu lähteülesanne.“
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

Planeeritavale alale toimub ligipääs 84 Emmaste-Luidja riigimaanteeelt 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 eelhindangu 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 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringust, kus nimetatud katastriüksus asub detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal.

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 meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja seaduses sätestatud vööndi laiusest.

LKS § 35 lg 3⁴ 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.

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 taotletavat 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.
Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi 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.

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.

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.

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-alat.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

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

Planeeringualal on kõlvikutest määratud looduslik rohumaa, metsamaa ja muu maa kõlvikud. Kaks hoonestusala on planeeritud loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikule. Eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas – väheneb looduslik rohumaa ja metsamaa pind.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

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

Planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal.

Lähim elamu asub ca 50 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb osaliselt looduslik kõrghaljastus. Infrastruktuuri ja teedevõrgu korrastamine ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele positiivse mõjuga ja leevendab ala kasutusintensiivsuse suurenemisest tingitud negatiivset mõju.

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

1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

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

Plaanil 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 550 m² ja 500 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile. Planeeritud eluhoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

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. Parkimine on lubatud oma krundil.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda Emmaste 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 ning istutada puid ja põõsaid. Erandiks on piirdeaiaid, mida on lubatud ehitada ka ehituskeeluvööndisse. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

1.6.1 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 5
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 majutushoonel - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -
Katused:	kalded - 35° - 45° põhihoonel 20° - 45° abihoonel
	materjalid - katusekivi, rullmaterjal, eterniit, värvitud plekk
	tüüp - pult- ja viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- võrk-, kivi-, puitaed

1.6.2 Planeeritud Positsioon 3 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4
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 abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -
Katused:	kalded - 35° - 45° põhihoonel 20° - 45° abihoonel
	materjalid - katusekivi, rullmaterjal, eterniit, värvitud plekk
	tüüp - pult- ja viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosia	- 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 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.8.1 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.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse 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 imbpeenra 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 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“.
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

1.8.2 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.

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

1.8.3 Elektrivarustus

Planeeritavate hoonete elektrienergiaga varustamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ'ga sõlmitud liitumislepingu nr 311050 alusel ja Empower OÜ poolt 06. august 2018 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.

1.8.4 Sidevarustus

Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei näe. Sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumiseks ja projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada Telia Eesti AS-iga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.8.5 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 juhatakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale krundi haljasalale või drenaaži- või sajuvete süsteemi. Kogutud sajuvesi juhatakse krundi lõuna- või idaservas olevasse kraavi või tiiki.

Vajadusel on lubatud olemasolevate kraavide korrastamine. 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 dreniivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

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

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 meetri sideehitistest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

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

1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

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

Hooned planeeritaval alal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 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 põhiplaani.

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 20 tonni, pöörderaadius 12 m ja tee laius 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 Päästemeti Lääne Päästkeskusega.

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused 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 meresaartel 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 lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule.

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

1.12 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 vastavasisulises 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 juurdepääsuteele on seatud servituut, siis ei ole vajadust eraldi juurdepääsuteest transpordimaa maaüksust moodustada. Juurdepääsuteed rajada kandevoimega 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 põhiplaani.

1.13 PIIRKONNA TURVALISUS

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

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

- planeeringualal ja 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.

1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

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

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

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Enne kinnistu müüki 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.