



KÕRGESSAARE VALLA
ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERING
„MAAKASUTUSREEGLITE JA
EHITUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE”

Kõrgessaare Vallavalitsus
AS Pöyry Entec

2010

Competence. Service. Solutions.

KÕRGESSAARE VALLA
ÜLDPLANEERINGU
TEEMAPLANEERING
„MAAKASUTUSREEGLITE JA
EHITUSTINGIMUSTE
MÄÄRAMINE”

ALGATATUD: Kõrgessaare Vallavolikogu 08.06.2007 otsusega nr 53

VASTUVÕETUD: Kõrgessaare Vallavolikogu 11.06.2010 otsusega nr 40

KEHTESTATUD:

KEHTESTAJA: Kõrgessaare Vallavolikogu

ÜLEANTUD: 23.04.2010

KORRIGEERITUD: 11.11.2010

TÖÖ NUMBER: 859/08

TELLIJA: Kõrgessaare Vallavalitsus,
Kõpu tee 8, 929201 Kõrgessaare, Hiiu maakond
telefon: 4622488

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass

AUTORIÕIGUS © AS PÖYRY ENTEC 2010

Tekst: Kaur Lass, Kadri Vaher, Merike Laas ja Kõrgessaare Vallavalitsus

Planeeringu ülesehitus: Kaur Lass

Fotod (sh esikaane foto): Kaur Lass

Kaardid: Merike Laas

Kõik õigused kaitstud. Töö ja selle ülesehitus on kaitstud *autoriõiguse seaduse* (RT 1992, 49, 615; RT I 2004, 77, 527; 2005, 37, 287; 39, 308; 2006, 1, 1; 28, 210; 2007, 13, 69; 2008, 18, 123; 56, 330) kohaselt. Käesolevat planeeringut võib osaliselt või täielikult kopeerida Kõrgessaare Vallavalitsuse, Hiiu Maavalitsuse ja Siseministeeriumi otstarbeks ning kasutada planeeringute koostamise ja projekteerimise aluseks planeeringualal. Kasutamisel tuleb viidata planeeringu nimele ja selle koostamise konsultandile. Muudel juhtudel tuleb töö või selle osa kopeerimiseks või paljundamiseks graafiliselt, elektrooniliselt või mehaaniliselt (valguskopeerimine, helisalvestus, fotografeerimine) või töö ülesehituse kasutamiseks küsida AS Pöyry Entec kirjalikku luba.

SISUKORD

EESSÕNA	4	
1 ÜLEVAADE KÕRGESSAARE VALLAST	6	
1.1 KÕRGESSAARE VALLA ASUKOHT JA PEAMISED ARENGUSUUNAD	6	
1.1.1 Lühiviivade valla arengukavaga kinnitatud strateegilistest arengueesmärkidest	7	
1.2 ELANIKE TIHEDUS JA ASUSTUSE PAIKNEMINE	8	
1.2.1 Rahvastiku jaotus valla lõikes	8	
1.3 TEEMAPLANEERINGUGA MÄÄRATAVA ASUSTUSE SUUNAMISE PÕHJENDUSED	9	
2 KÕRGESSAARE VALLA ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERING „MAAKASUTUSREEGLITE JA EHTUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE”	10	
2.1 EHTUSTINGIMUSTE JA DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA PIIRIDE TÄPSUSTAMINE NING TÄIENDAMINE	10	
2.1.1 Arhitektuursed üldnõuded	11	
2.1.2 Elamuehituse põhimõtete täiendamine ja täpsustatud nõuded elamute ehitamiseks.....	12	
2.1.2.1 Elamutega seotud mõisted	13	
2.1.2.2 Nõuded elamukrundi või elamu ehituseks taotletava maaüksuse suurusel ja piirangud olemasoleva elamumaa jagamisele.....	14	
2.1.2.3 Nõuded elamute parameetritele, elamumaa jagamisele ja elamu asendile.....	15	
2.1.3 Üldkasutatavate, puhke- ja ärihoonete ehitamise ning üldkasutatava maa ja ärimaa kasutamise põhimõtete täpsustamine ja täiendamine.....	16	
2.1.4 Tootmis- ning riigikaitsemaadele ehitamise ning tootmis- ja riigikaitsehoonete kasutamise põhimõtted.....	17	
2.1.5 Muu maakasutuse ja ehitustegevuse reeglite täpsustamine.....	18	
2.1.5.1 Tuuleenergia kasutamine	18	
2.1.5.2 Piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele	19	
2.1.6 Maavarade kasutamine	20	
2.2 TEEDE JA TEHNILISE INFRASTRUKTUURI PROJEKTEERIMISREEGLITE TÄPSUSTAMINE	21	
2.2.1 Veemajandus- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamise tingimuste täpsustamine.....	22	
2.2.1.1 Sademete ja pinnavee ärajuhtimine	23	
2.3 KESKKONNA ERIPÄRAGA ARVESTAMINE JA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE ALADE TÄPSUSTAMINE	23	
2.3.1 Väärtuslikud alad ja nende ehitus ning maakasutustingimused.....	23	
2.3.1.1 Looduskaitse ja ettepanekud üksikobjektide kaitseala määramiseks	24	
2.3.1.2 Kaitsemata või nõrgalt kaitstud põhjaveega alad	25	
2.3.1.3 Roheline võrgustik	26	
2.3.1.4 Väärtuslikud maastikud, kaunid teelõigud ja ilusa vaatega kohad.....	28	
2.3.1.5 Sinine võrgustik – merekeskkond Hiiumaa ümber	28	
2.3.1.6 Miljööväärtuslikud alad.....	28	
2.3.1.7 Kultuurimälestised.....	29	
2.4 SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED.....	29	
3 RAKENDUSSÄTTED	32	
3.1 ETTEPANEK ROHEVÕRGUSTIKU TÄPSUSTAMISEKS	32	
4 KASUTATUD KIRJANDUS	34	
FOTOD		
LISAD		
LISA 1	PÄRAST ÜLDPLANEERINGU KEHTESTAMIST (17.01.2003) KEHTESTATUD ÜLDPLANEERINGUT MUUTVATE DETAILPLANEERINGUTE NIMEKIRI JA PAIKNEMISE SKEEM	
LISA 2	KÕRGESSAARE VALLAS ASUVATE KAITSEALUSTE OBJEKTIDE LOETELU	
LISA 3	KÕRGESSAARE VALLA KULTUURIMÄLESTISTE ALLA KUULUVATE KINNISMÄLESTISTE NIMEKIRI. KULTUURI- NING AJALOOLISE VÄÄRTUSEGA OBJEKTIDE LOETELU JA 20. SAJANDI VÄÄRTUSLIKU EHTUSPÄRANDI OBJEKTIDE LOETELU	
LISA 4	KÕRGESSAARE VALLAS ASUVATE MAARDLATE NIMEKIRI	
LISA 5	KÕRGESSAARE VALLAS KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD	
SKEEMID		
SKEEM 1	KÕRGESSAARE VALLA ROHEVÕRGUSTIK	M 1:50 000
SKEEM 2	KÕRGESSAARE ALEVIKU REOVEEKOGUMISALA	M 1:10 000
SKEEM 3	LÄUKA KÜLA REOVEEKOGUMISALA	M 1:10 000

KAARDID

ÜLDPLANEERINGU KOONDKAART

M 1:20 000

(TEEMAPLANEERINGU TINGIMUSI JA PEALE KÕRGESSAARE VALLA ÜLDPLANEERINGU
KEHTESTAMIST KEHTIMA HAKANUD ÜLDPLANEERINGUT MUUTVAID
DETAILPLANEERINGUID NING ÕIGUSLIKKE PIIRANGUID KAJASTAV KOONDKAART)

KOOSKÕLASTUSED

EESSÕNA

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering “Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine” on algatatud Kõrgessaare Vallavolikogu 08.06.2007. a otsusega nr 53 (vt *OTSUSED*). Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta on Kõrgessaare Vallavolikogu 08.02.2008. a otsus nr 66 (vt *OTSUSED*).

Kehtivat üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu eesmärgiks on maakasutusreeglite ja ehitustingimuste ajakohastamine Kõrgessaare vallas. Teemaplaneeringu aluseks on *Kõrgessaare valla üldplaneering* (kehtestatud 17.01.2003. a). Teemaplaneeringu vajalikkuse on tinginud üha kasvav ehitustegevus Kõrgessaare vallas ja vajadus tagada valla elanike püsiv elukvaliteet muutunud tingimustes. Planeeringuga viiakse muutunud seadusega vastavusse ka peale *Kõrgessaare valla üldplaneeringu* kehtestamise järel muutunud loodushoiu ja muinsuskaitse tingimused.

Käesolev teemaplaneering täpsustab eelkõige järgnevaid valdkondi:

- ehitustingimusi;
- detailplaneeringu kohustusega alasid;
- miljööväärtuslikke alasid;
- uute piirangutega alade maakasutusreegleid ja ehitustingimusi;
- maa sihtotstarbe määramise aluseid;
- maavarade kasutustingimusi;
- veemajandus- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamise tingimusi.

Planeering valmis AS Pöyry Entec, Kõrgessaare Vallavalitsuse ja Kõrgessaare Vallavolikogu Maa- ja ehituskomisjoni liikmete vahelises koostöös.

Teemaplaneeringu koostamise aluseks on olnud järgmised varasemad tööd ja materjalid:

- *Kõrgessaare valla üldplaneering*, koostanud AS Entec (nüüdse ärinimega AS Pöyry Entec), kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003. a määrusega nr 5;
- Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, Hiiu Maavalitsus, 2003;
- „Hiiu maakonna maakonnaplaneering: Hiiumaa arenguvision aastaks 2010”, koostanud Hiiu Maavalitsus ja Sihtasutus Tuuru, 1997-2001;
- *Kõrgessaare valla ehitusmäärus*, kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 14.03.2003. a määrusega nr 13;
- Kõrgessaare vallas kehtivad detailplaneeringud.

Planeeringu koostamist konsulteeris töögrupp koosseisus:

Kaur Lass	AS Pöyry Entec / OÜ Head projektijuht;
Merike Laas	AS Pöyry Entec tehnik-arhitekt;
Kadri Vaher	AS Pöyry Entec planeerija (osales töö algfaasis).

Kõrgessaare Vallavalitsuse ja volikogu poolt tegeles planeeringu koostamisega järgmine töögrupp:

Jaanus Valk	Kõrgessaare Vallavalitsus, vallavanem;
Arno Kuusk	Kõrgessaare Vallavalitsus, ehitusnõunik;
Kalle Viin	Kõrgessaare Vallavalitsus, maanõunik;

Katrin Sarapuu	Kõrgessaare Vallavalitsus, abivallavanem;
Aili Küttim	Vallavolikogu esimees (töö lõppfaasis, töö algfaasis kaastud kui volikogu maa ja ehituskomisjoni liige);
Harri Kattel	Vallavolikogu esimees (töö algfaasis);
Endel Evert	Vallavolikogu maa- ehitus- ja heakorrakomisjon;
Küllike Riisna	Vallavolikogu maa- ehitus- ja heakorrakomisjon.

AS Pöyry Entec ja Kõrgessaare Vallavalitsus tänavad kõiki, kes on oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidnud aega ja energiat võtta ühistest töökoosolekutest, eskiisversiooni avalikest aruteludest (13.08.2009. a ja 24.09.2009. a) ning vastu võetud planeeringu avalikest aruteludest (02.09.2010. a ja 06.09.2010. a) ja aidanud muul viisil kaasa käesoleva planeeringu valmimisele.

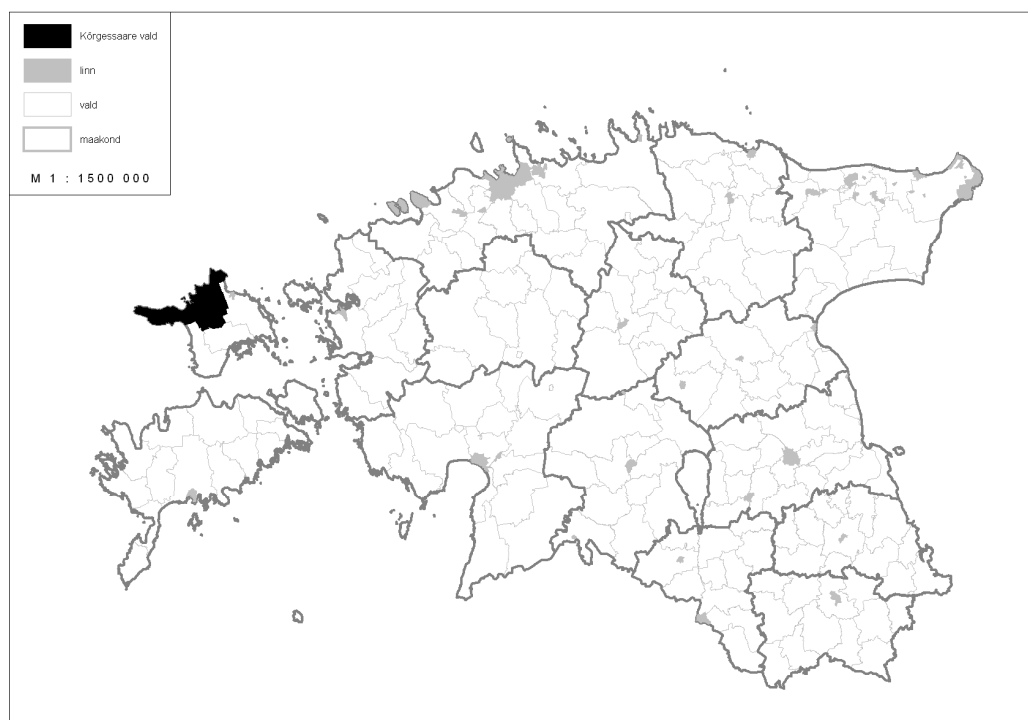
Samuti soovime meeldiva koostöö eest tänada Hiiu Maavalitsust ja Keskkonnameti Hiiu – Lääne – Saare regiooni Kärkla kontorit.

1 ÜLEVAADE KÕRGESSAARE VALLAST

Kõrgessaare valla üldandmed:

Asukoht:	Kõrgessaare vald asub Hiiumaal, saare põhja- ja läänesaosas, piirnedes meritsi Eesti Vabariigi riigipiiriga (vt <i>joonis 1</i>)
Naaberomavalitsused:	idas Pühalepa vald, lõunas Käina ja Emmaste vallad
Pindala:	379,5 km ² (ca 38% Hiiumaakoost)
Valla keskus:	Kõrgessaare alevik
Piirkondlikud keskused:	Kõrgessaare alevik, Lauka küla
Kaugus maakonna keskest:	Kõrgessaare alevik asub Kärdlast 18 km kaugusel
Administratiivne jaotus:	1 alevik ja 58 küla
Merepiiri pikkus:	ca 100 km
Valda läbivad maanteed:	Kärdla-Luidja ja Emmaste-Luidja tugimaantee, Puski-Kõpu-Ristna kõrvalmaantee
Elanike arv 01.10.2010	1316 elanikku
Rahvastiku tihedus:	hõre asustatus, ligikaudu 3,6 inimest/km ²

1.1 Kõrgessaare valla asukoht ja peamised arengusuunad



Joonis 1. Kõrgessaare valla asukoht Eesti haldusjaotuse kaardil

Kõrgessaare valda iseloomustavad järgmised omadused:

- ilus ja eripärane loodus (pikk rannajoon, suured metsaalad, looduskaitsealade rohkus, rekreatsiooniresursid) ja rikas kultuuripärand (palju kultuurimälestisi, Eestis ainulaadsed majakad, millest tuntuim on Kõpu tuletorn);
- sadamate ja lautrikohtade olemasolu;

- kaasaegsed kommunikatsioonivõrgud soodustamaks kohapealset ettevõtluse arengut ja ühenduse pidamist muu maailmaga;
- väljakujunenud teedevõrk.

Kauni looduse ja saarelisusest tuleneva eraldatuse tõttu nähakse Kõrgessaare valla võimalusena kujuneda hinnatud ning turvaliseks elamiskohaks ja tuntud turismipiirkonnaks. Täpsem ülevaade vallast on antud kehtivas Kõrgessaare valla üldplaneeringus ja arengukavas.

1.1.1 Lühivi ülevaade valla arengukavaga kinnitatud strateegilistest arengueesmärkidest

Vastavalt Kõrgessaare valla arengukavale on valla tulevikuvisioon 2013. aastaks:

Kõrgessaare vald on piirkondlikke eripärasusi arvestav, mitmekesise majandustegevusega, toimivate sadamatega, omalaadsete kultuuritraditsioonidega, loodussõbralik ning turvaline elamis- ja turismipiirkond.

Kõrgessaare valla arenguprioriteedid ja neile vastavad arengueesmärgid on:

- elanikkonna teenindamiseks vajaliku teedevõrgu korras hoidmine ning mustkatte all olevate teede hulga suurendamine;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tingimuste parandamine (Kõrgessaare alevik, Lauka küla) ning nende süsteemide laiendamine selleks ettenähtud piirkondadesse (Ristna, Kõpu, Kalana, Malvaste, Luidja);
- elanikkonna kinnistamine hariduse edendamise, täiendkoolituse, ettevõtluse ja ühepereelamute ehituse soodustamise läbi;
- olemasoleva inim-, tööstus- ja ettevõtluspotentsiaali kasutusele võtmine (täiendõppe, ressursside ning vabade hoonete kasutusse võtmise läbi);
- väike ja keskmise ettevõtluse eelistamine;
- turismi, ökoturismi, puhkemajanduse (Hüti klaasikoda, turismiinfopunktid, tuletornide kompleksid, jahisadamad, matkarajad jm) ja nendega seotud teeninduse väljaarendamine;
- perspektiivsete ehitusmaade (nii tööstusele, kui elamuehitusele) läbimõeldult ja ettevalmistatult kruntideks müümine ning seeläbi maksujõuliste elanike ja ettevõtjate arvu tõstmine (st uute töökohtade loomist);
- koostöö erinevate huvigruppide ja sõprusvaldadega;
- informatsiooni kättesaadavuse võimaldamine avalike internetipunktide kaudu ja külades interneti kättesaadavust võimaldavate projektide toetamine;
- jahi- ja kalasadamate arendamine vastavalt detailplaneeringutele, sadamate võrgustiku väljaarendamine, sadamateenuste mitmekesistamine ning laurikohtade taastamine;
- avada ja tagada juurdepääsud rannaaladele;
- alternatiivenergia kasutusele võtmine;
- võimalikult puhta ja atraktiivse ning inimsõbraliku elukeskkonna kujundamine.

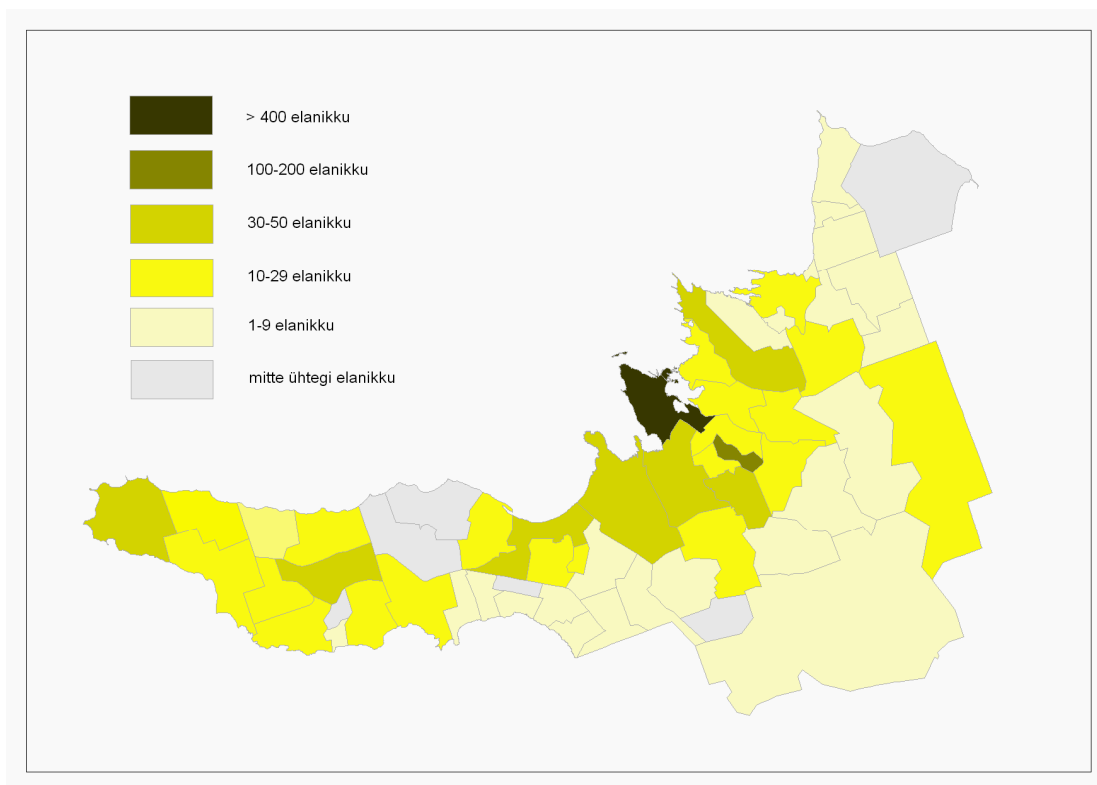
Käesoleva teemaplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisel on arvestatud Kõrgessaare valla arengu eesmärkide ja strateegiatega.

1.2 Elanike tihedus ja asustuse paiknemine

1.2.1 Rahvastiku jaotus valla lõikes

Kõrgessaare valla asustus on ebahütlaselt jaotunud ning hõre, keskmine tihedus on 3,6 elanikku/km² kohta. Võttes arvesse, et ligi pool elanikkonnast paikneb Kõrgessaare alevikus (tihedus 68 elanikku/km²) ja Lauka külas (tihedus 110 elanikku/km²), on ülejäänud territooriumil rahvastiku tihedus veelgi väiksem ehk 2,1 elanikku/km² kohta. Rahvastikuregistri andmetel puudub elanikkond kuues külas (Viitasoo, Palli, Heistesoo, Vilima, Lehtma ja Sülluste). Hõreda asustatuse on tinginud suurte metsamassiivide rohkus Kõrgessaare valla territooriumil.

Tihedamalt on asustatud Kõrgessaare, Lauka, Reigi ja Luidja piirkond, hõredamalt Kõpu ja Tahkuna poolsaar ning Hüti-Leigri piirkond (vt *joonis 2*). Selline ebahütlane asustus teeb valla kõigi piirkondade ühtlase arengu korraldamise keeruliseks.



Joonis 2. Kõrgessaare valla rahvastiku jaotus seisuga 01.01.2009. a

Elanike arv Kõrgessaare vallas väheneb ja elanikkond vananeb. Võrreldes 01.11.2001. a seisuga on elanike arv seisuga 01.10.2010. a langenud 225 võrra (1541-lt 1316-le, -14,6%). Vähenemine on toimunud kõigis vanusegruppides. See osundab senisest suuremale vajadusele tagada elanikkonna püsimiseks nende soove arvestav elukeskkond. Lähtuvalt sellest ja muutunud majanduslikust olukorrast on otstarbekas arvestada edaspidisel arendustegevusel ennekõike valla püsielanike eelistusi.

1.3 Teemaplaneeringuga määratava asustuse suunamise põhjendused

Looduslikult kauni ja atraktiivse ümbruse tõttu on Kõrgessaare valla asukoht soodne suvekodude rajamiseks ja turismi arendamiseks. See on üheks põhjuseks miks üldplaneeringu kehtestamise järgselt on olnud suur surve hooajalise kasutusega elamute arendamiseks. Tagamaks uute hoonete haakuvust valla senise loodus- ja elukeskkonnaga on vaja kehtivas üldplaneeringus toodud reegleid lähtuvalt kohaliku kogukonna huvidest muuta rangemaks ning olemasoleva keskkonna ja kohalike elanike eluviiside eripära arvestavaks.

Kõrgessaare vallas on täiendav asustuse suunamine ja maakasutus- ning ehitusreeglite täpsustamine läbi teemaplaneeringu vajalik, et:

1) Säiliksivad toimivad rohekoridorid, väärtuslik loodus- ja kultuurimälestised. Üldplaneeringu täpsustamine on vajalik, sest vahepeal on lisandunud kaitsealuseid objekte või on kaitsealused objektid saanud uued kaitse-eeskirjad. Muutunud oludega arvestamine tagab väärusliku elukeskkonna ja vallasiseste puhkamisvõimaluste säilimise arvestades nii seniste kui ka uute elanike vajadusi. Selleks on vajalik täpsustada ja täiendada looduskaitsealadele jäävate maavarade kasutamise tingimusi, kanda kaitsealused objektid kaardile, et nendega oleks hõlbus arvestada detailplaneeringute koostamisel jmt.

2) Tagada rahvaarvu kahanemise pidurdumine läbi elukeskkonna kvaliteedi hoidmise. Selgelt reguleerimata uusasustuste rajamine on tekitanud surve luua valda ajaloolise miljööga vähe haakuvaid uuetüübilisi väikeasumeid. See võib seada ohtu traditsioonilise looduslähedase elukeskkonna säilimise ning senised eluviisid. Seega on uute elamute ehitamiseks vaja kehtestada kruntidele senisest rangemad miinimumsuuruste piirangud ja suunata asustust selleks sobilikesse kohtadesse ning tagada senisest enamatel juhtudel või suurematel aladel detailplaneeringu kohustus.

Uute alade planeerimine nõuab rahalisi investeeringuid, mis on seotud:

- tehnilise infrastruktuuri (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas) rajamisega;
- teede korrashoiu tagamisega;
- ühistranspordi ja laste koolitranspordi korraldamisega;
- päästeteenistuse, kiirabi, politsei jne aastaringse juurdepääsu tagamisega;
- sotsiaalse infrastruktuuri kättesaadavuse tagamisega;
- üldkasutatavate puhkealade kasutatavuse tagamisega;
- prügiveo korraldamisega jne.

Kuna loetletud investeeringute kogu ulatuses tagamine ainult munitsipaalvahenditega on keerukas, tuleb arendatavatele aladele määrata üldplaneeringuga senisest täpsemad maakasutus- ja ehitusreeglid ja nende välja arendamiseks sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist maaomanikega vajalikud kokkulepped.

3) Tagada kaasaja nõuetele vastav tehniline infrastruktuur (veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemid jms) **ning inimväärne elukeskkond** (puhas keskkond, nõuete kohane joogivesi, reovee puhastamine).

4) Anda maaomanikele ja võimalikele investoritele selgem pilt turismi arendamise võimalustest valla territooriumil. Arvestades vallas olevat suurt looduskaitsealade ja metsa osakaalu on turismi arendamisel oluline teada tulevase arengu kavandamise suundi.

2 KÕRGESSAARE VALLA ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERING „MAAKASUTUSREEGLITE JA EHITUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE”

Käesolev peatükk on kehtiv olemasoleva *Kõrgessaare valla üldplaneeringu*¹ täpsustava ja täiendava üldplaneeringu teemaplaneeringuna. Siintoodud ehitus- ja maakasutusreegleid tuleb järgida edaspidi detailplaneeringute koostamisel, projekteerimisel, ehitamisel ja maakorralduslike toimingute läbiviimisel koos kehtiva üldplaneeringuga. Lisaks sellele tuleb lähtuda kehtivatest detailplaneeringutest ja *Kõrgessaare valla ehitusmäärusest* (kinnitatud Kõrgessaare Vallavolikogu 14.03.2003. a määrusega nr 13).

Vastavalt *planeerimisseadusele* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 67, 414; 2008, 16, 114; 30, 191; 2009, 3, 15; 19, 115) on üldplaneeringu teemaplaneeringu peamiseks eesmärgiks planeeritava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste täiendamine ja täpsustamine. Seega juhul kui käesolevas teemaplaneeringus on täiendatud või täpsustatud üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise, projekteerimise, ehitamise või maakasutamise kohta käivaid reegleid või detailplaneeringu kohustusega ala piiri vms ja need on rangemad või suuremad võrreldes seni kehtinud üldplaneeringus olnud reeglitega, tuleb edaspidi lähtuda käesoleva teemaplaneeringuga sätestatud reeglitest.

Kõrgessaare valla maa- ja veealade juhtfunktsioonid on toodud *üldplaneeringu koondkaardil*. Üldplaneeringu teemaplaneeringuga korrigeeriti üldplaneeringu kaarti järgmiste teemade osas eesmärgiga viia üldplaneering vastavusse kehtivate seaduste ja üldplaneeringut muutnud kehtestatud detailplaneeringutega:

- kultuurimälestiste- ja looduskaitsealad (sh hoiualad) ning objektid;
- miljööväärtuslikud alad;
- maardlad;
- detailplaneeringu kohustusega alade piirid.

Lisaks kanti *üldplaneeringu koondkaardile* üldplaneeringu kehtestamise järel kehtestatud detailplaneeringu lahendused ja muutunud õiguslikud piirangud.

2.1 Ehitustingimuste ja detailplaneeringu kohustusega ala piiride täpsustamine ning täiendamine

Tagamaks valla arengueesmärkide täitmist tuleb ehitus- ja arendustegevuse läbiviimisel lähtuda nii käesolevas teemaplaneeringus kui ka kehtivas „Kõrgessaare valla üldplaneeringus” määratud maakasutuse juhtfunktsioonidest ja maakasutus- ning ehitusreeglitest. Üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringu muutmisel (v.a teenindus- või sotsiaalfunktsiooniga hoonete kavandamine läbi detailplaneeringu) tuleb arendajal katta erakorralised kulud, mis tekivad sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamisel. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavate detailplaneeringute koostamisel lepivad Kõrgessaare Vallavalitsus ja arendaja või maaomanik eespool toodud kulude katmise põhimõtted kokku eraldi enne vastava detailplaneeringu algatamist.

¹ Kehtestatud 17.01.2003. a

Kõrgessaare Vallavalitsuse ja Volikogu eesmärk on hoida vallas kujunenud, valdavalt hajaasustusviisil asustusstruktuuri.

Kõrgessaare vallas on kompaktse hoonestusega alad piirkonnad, kus lähestikku on vähemalt 10 põhihoonet (elamut ja nende juurde kuuluvat üle 60 m² abihoonet, tootmishoonet, ärihoonet jms), kruntidega, mille suurus on alla 2 ha. Taolisi uusi kompaktse hoonestusega alasid ja ka uusi tiheasustusalasid ei lubata rajada ranna aladele. Selliste kompaktsemate alade rajamisel (v.a juhul, kui ala on olemasoleva tiheasutusala jätk väljapool ranna ulatust) on kohustuslik detailplaneeringu käigus läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), et tagada vallavalitsusele ja volikogule adekvaatne ülevaade detailplaneeringu elluviimisega kaasnevatest keskkonnamõjudest, ettenähtud reoveepuhastuse lahenduse toimivusest ja rakendatavusest ning seada detailplaneeringu elluviimiseks konkreetset keskkonnanõuanded.

Lagunenud, kasutusest väljalangenud ja hävinenud hoonete taastamine on käsitlev ehitamisena. Seda võib läbi viia hoone esialgse projekti taastamisprojekti või rekonstrueerimisprojekti² alusel. Juhul kui hoone taastamisel suureneb hoone ehitusmaht enam kui 33%, on vallal õigus enne rekonstrueerimisprojekti koostamist nõuda detailplaneeringu koostamist.

Nõuded hoonete välimusele ja ehitusõiguse täpsele ulatusele tuleb detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määrata detailplaneeringus, arvestades nii Kõrgessaare valla üldplaneeringus kui ka siinses teemaplaneeringus toodud reegleid. Detailplaneeringus tuleb määrata nii lubatav maa-pealsete, kui ka maa-aluste korruste arv. Kui seda ei ole määratud ei ole maa-aluste korruste rajamine lubatud.

Hajaasustuses, kus ei ole detailplaneeringu koostamise kohustust, antakse arhitektuursed ja ehituslikud tingimused projekteerimistingimustega, mis on vastavuses kehtivate üld- ja teemaplaneeringuga.

2.1.1 Arhitektuursed üldnõuded

Kõigi Kõrgessaare valda ehitatavate hoonete ja rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkretsesse kohta. Selleks on vaja hoonete ja rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Selle tagamiseks tuleb:

- detailplaneeringu algatamise taotlemisel Kõrgessaare Vallavalitsusele esitada planeerida soovitava ala hoonestust, maakasutust, teid jms kajastav põhimõtteline eeskiis;
- projekti koosseisus hoonestatud alal anda kõigi naaberhoonete tänava faasadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod ja hoo-

² Vastavalt *ehitusseadusele* (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131; 2005, 39, 308; 2006, 43, 326; 58, 439; 2007, 12, 66; 16, 77; 24, 128; 66, 408; 2008, 8, 58; 8; 59; 2009, 20, 132) on Ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine

nestamata alal vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas³.

Kõik projekteerimistingimuste alusel koostatavad ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Kõrgessaare Vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Vallavalitsus määrab vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Hästi läbitöötatud ja konkreetsele kohta sobitatud kestva väärtusega arhitektuursete lahendused saavad olla miljööväärtuslike alade püsimise ja tekkimise eelduseks.

Korterelamute rõdusid ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga ning Kõrgessaare Vallavalitsusega eelnevalt kooskõlastatud projekti alusel.

2.1.2 Elamuehituse põhimõtete täiendamine ja täpsustatud nõuded elamute ehitamiseks

Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) peavad Kõrgessaare vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtinud detailplaneeringuga või katastri järgi määratud maatulundusmaal (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala). Kehtivates detailplaneeringutes näidatud haljasala maa maaüksuste või kruntide muutmine elamumaaks ei ole lubatud ning selleks uuesti detailplaneeringuid ei algatata.

Valgel alal ja rohevõrgustiku aladel, kus ei ole detailplaneeringu koostamise kohustust, toimub elamute projekteerimine reeglina projekteerimistingimuste alusel, kuid lähtuvalt konkreetse koha eripärasest võib vald ka siis nõuda detailplaneeringu koostamist (nt ehitamisel väärtusliku maastiku alale või loodus- või kultuurimälestise ala või objekti lähedusse vms juhul).

Olemasolevate ühepereelamute või taluelamute olemasolul on lubatud neid rekonstrueerida ilma detailplaneeringuta sõltumata kinnistu suurusel eeldusel, et hoone maapealse osa kubatuur ei suurene esmakordsel rekonstrueerimisel üle 33% ega hoone uued osad ei lähe naaberkinnistule lähemale kui 10 m.

Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele eluhoonete projekteerimisel tuleb edaspidi tagada vähemalt 70% ulatuses krundi või maaüksuse pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine. Sest seni *Kõrgessaare valla üldplaneeringu* ptk 3.8.1 määratud metsaala säilitamise kriteerium ei taganud metsase ala üldilme säilimist.

Kõigi uute elamualade siseste teede kruntide miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.

Üleujutustest tingitud riskide vähendamiseks peab uue kavandatava hoone (v.a sadama hooned, paadikuurid, puhastid või pumplad) asukohas olema olemasoleva maapinna kõrgus vähemalt +1,50 m absoluutkõrgusel (kõrgus siin ja edaspidi on

³ Fotod ja vaated tuleb esitada värviliselt. Fotode ebateravuse või vähese arusaadavuse korral külastab valla spetsialist vajadusel projekteeritavat krunti kohapeal. Kui tuvastatakse fotode ja tegeliku olukorra erinevus on vallavalitsusel õigus peatada projekti edasine menetlemine kuni selle vastavusse viimiseni tegeliku olukorraga.

antud Balti süsteemis ja see peab olema määratud topo-geodeetilise alusplaani alusel). Võimaliku üleujutuse riskide ennetamiseks peab elamispinna põranda absoluutkõrgus Kõrgessaare vallas olema vähemalt +2,0 m absoluutkõrgusel. Hoonete elektripaigaldised peavad asuma vähemalt +2,5 m absoluutkõrgusel. Soovitatav on alla +2,5 m absoluutkõrguse paiknevad hoonekonstruktsioonid rajada veekindlatena. Elamute ja nende abihoonete ehitamine ning maapinna täitmine on keelatud hoonestamata korduvalt üleujutatavatel ranna-aladel. Korduva üleujutusega ala piiriks loetakse Kõrgessaare vallas tavaline veepiir⁴, sellega tuleb arvestada edaspidiste detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel. *Üldplaneeringu koondkaardil* olev ehituskeeluvöönd on illustratiivne ja nii selle, kui ka veekaitsevööndi ja piiranguvööndi asukoht tuleb igakord tuvastada vastavalt tegelikele looduslikele oludele ehk määrata detailplaneeringu ja projekti koosseisus olevatel joonistel täpse M 1:1000 või M 1:500 koostatud topo-geodeetilise alusplaani alusel.

Krundi pinna kõrguse muutmine üle 0,2 m, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Detailplaneeringu järgsete rohkem kui 3 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud), veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid ja tuletõrjeveevõtu kohad.

2.1.2.1 Elamutega seotud mõisted

Käesoleva üldplaneeringu teemaplaneeringu tähenduses on:

ELAMU alaliseks elamiseks ehitatud ja sellena kasutatav hoone, milles kogu pind või vähemalt pool sellest on ette nähtud alaliseks elamiseks.

ÜHEPEREELAMU (varem kasutatud ka mõisteid eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaalelamu või üksikelamu, taluelamu vms) on ühel krundil või maaüksusel paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvilad või suvemajad, mis on vastavalt seaduse nõuetele kohandatud aastaringseks elamiseks.

KAKSIKELAMU (varem kasutatud ka mõistet paarismaja vms) moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvutiasetseva krundi piirile küljети kokkuehitatud ühepereelamut. Kaksikelamuks loetakse ka muu kahe korteriga elamu, mis on kahe pere elamiseks projekteeritud või hiljem sobitatud elamu, kus on kaks korterit (nt iseloomustavad sellist maja kaks kööki, kaks garaaži, eraldi peasissepääsud vms tunnused kuigi hoone võib paikneda ühel krundil).

RIDAEELAMU moodustavad kolm või enam ühepereelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal sektsioonil on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, nt tule müüri,

⁴ Põhikaardile kantud veekogu piir (sh mere rannajoon).

autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal.

KORTERELAMU on kolme või enama korteriga elamu, mille korterid paiknevad üksteise peal või küljes (nt korruselamu, galeriimaja vms).

AIAMAJA, SUVILA on ühe korteriga hooajaliselt kasutatavaks projekteeritud ja ehitatud hoone, mida ei kasutata aastaringselt alaliseks elamiseks ning mis ei pea vastama täielikult elamule seatud nõuetele.

ABIHOONE (varem kasutatud ka kõrvalhoone) on elamu, suvila või aiamaja juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (nt puukuur, saun, garaaž, jäätmehoone, vundamendiga kasvuhuone, võrgukuur, paadikuur vms).

PAADIKUUR on paatide ja püüniste hoidmiseks ja elamiseks mitte kasutatav soojustamata hoone.

Juhul, kui ehitusloa taotlemiseks esitatud projektis on tunnused, mis viitavad muule elamu tüübile kui ühepereelamule, lähtutakse planeerimisel ja projekteerimisel vastavatüübilisest hoonest, mis siin on defineeritud.

2.1.1.2 Nõuded elamukrundi või elamu ehituseks taotletava maaüksuse suurusele ja piirangud olemasoleva elamumaa jagamisele

Käesoleva teemaplaneeringuga kehtestatakse Kõrgessaare valla erinevates piirkondades minimaalsed lubatud kruntide või maaüksuste suurused uute ühepereelamute rajamiseks. Uueks ühepereelamu krundiks teemaplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist. Elamule ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile või maaüksusele ei ole võimalik, v.a kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegu on olemasoleva elamu rekonstrueerimisega. Elamule ehitusõiguse taotlemiseks tuleb väiksemad krundid või maaüksused kas liita või koostada nende hoonestamiseks üldplaneeringu muutmise põhjendusi sisaldav detailplaneering.

Minimaalsed ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suurused on edaspidi määratud teemaplaneeringuga järgnevalt⁵:

- olemasolevatel tiheasustusaladel ja Lauka külas minimaalselt 2 500 m²;
- *Üldplaneeringu koondkaardil* oleval elamumaal ja elamuehituse reservmaal ja kompaktse hoonestuse alal minimaalselt 1 ha;
- kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.

Peale käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist ei ole ka elamukruntide reaalsadeks jagamine olemasolevate elamute puhul lubatud, kui jagamisel moodustuks väiksem krunt, kui siin sätestatud. Olemasoleva elamukrundi jagamine on lubatud väiksemaks erandina ainult sellisel juhul, kui see toimub vastavuses enne käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist kehtima hakanud detailplaneeringuga või on seotud kinnisasja kaasomandi lõpetamisega.

⁵ Seni kehtiv Kõrgessaare valla üldplaneering andis ptk 3.8 ainult krundi miinimumnõude

Kaksikelamu krundi suurus peab olema 1,5 kordne ühepereelamu krundi suurus ja kaksikelamuid võib ehitada ainult Lauka külas ja Kõrgessaare alevikus.

Korterelamu krundi suurus ühe korteri kohta peab pindalalt olema analoogne naab-
ruses asuvate korterelamute kruntide suuruslega ühe korteri kohta ja uusi korterela-
muid on lubatud planeerida ainult Lauka külas ja Kõrgessaare alevikus.

Elamukruntide miinimumsuuruste määratlemise ja uute paariselamute ning korter-
elamute rajamise võimaluste piiramise põhjuseks on vältida liialt tiheda asustuse
tekkimist ja säilitada juba välja kujunenud asustusstruktuuri ja keskkonda (sh rohe-
list võrgustikku).

Kuna elamukrundi minimaalne laius on määratud *Kõrgessaare valla üldplaneerin-
gu* ptk 3.8, siis käesoleva teemaplaneeringuga täpsustatakse seda nõuet, seades lisa-
tingimuse, et rannani ulatuva krundi või maaüksuse miinimumlaius peab olema
70 m lähtuvalt eesmärgist tagada rannal hajusam asustus.

Maaüksuste enam kui kaheks jagamine (sh üks hooviala elamumaana ja ülejäänud
maa maatulundusmaana) elamuehituse jaoks ei ole lubatud ilma detailplaneerin-
guta.

2.1.2.3 Nõuded elamute parameetritele, elamumaa jagamisele ja elamu asendile

Maksimaalne ehitusalune pind taluhoonetega või elamuga maaüksusel võib ilma
detailplaneeringuta rajatavate hoonete puhul olla kokku kuni 3% maaüksuse suu-
rusest.

Käesolev teemaplaneering täpsustab *Kõrgessaare valla üldplaneeringu* ptk 3.8
sätestatud ehitamise kaugust krundile järgmiselt:

- maapealse ehitise kaugus krundipiirist kompaktse hoonestusega alal on mi-
nimaalselt 5 m;
- maapealse ehitise kaugus krundipiirist muudel juhtudel on krundi tee pool-
sest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt
20 m.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu ptk 3.8 on antud soovituslik majagruppide vahe-
kaugus ja kohustuslik kahe maja miinimumkaugus. Käesoleva teemaplaneeringuga
täpsustatakse üldplaneeringut ja seatakse täiendavalt kohustuslik elamute vahekau-
gus järgmiselt:

- kompaktse hoonestusega aladel ja tiheasustusosalal asuvatel elamutel peab va-
hekaugus olema 20 m;
- muudel juhtudel peab elamute või elamugruppide vahekaugus olema 50 m.

Üldplaneeringut täiendatakse samuti piiranguga, et hajaasustuses on vähemalt viie
elamuga majagrupi kohustuslik minimaalne vahe teiste majagruppidega 100 m.

Detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määratakse edaspidi kõigi lubatud
hoonete arv krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringus määratule täiendavaid
hooneid ilma uut detailplaneeringut koostamata projekteerida ei lubata. Abihoonete
asukohad detailplaneeringu kohustuseta alal tuleb näidata kinnistu asendiplaanil,
mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.

Juhul kui kehtiva või koostatava detailplaneeringuga on ühepereelamu või kaksikelamu krundile ette nähtud enam hooneid kui üks, tohib krundile rajada ühe elamu ja detailplaneeringus toodud hoonete arvust ühe võrra vähem abihooneid, v.a kui detailplaneeringus on sätestatud teisiti. Selline nõue kehtestatakse, et vältida abihooneks planeeritud hoonete kasutamisele võtmist elamutena. Detailplaneeringu järgselt rajatav elamute arv ei tohi olla suurem kui planeeringus lubatud, sest selisel juhul võidakse ületada antud piirkonna keskkonnataluvuse piir.

Edaspidi tuleb detailplaneeringutes määratleda konkreetsele hoone tüübile vastav maa liik. Näiteks tuleb ridaelamute ehitamiseks mõeldud maa määratleda ridaelamumaana. Ridaelamu või muud enam kui kahe korteriga elamu puhul tuleb detailplaneeringus kindlaks määrata ka korterite arv.

Paaris aiamajad ja suvilad ei ole Kõrgessaare vallas ilma detailplaneeringus otseselt määratleda lubatud ja selleks väljastatakse ehitusluba vaid juhul, kui detailplaneeringus on otseselt antud paarishoone rajamise õigus.

Kaksikelamu või muud enam kui kahe korteriga elamud, ridamaja või nende tunnustele vastavat hoonet võib edaspidi projekteerida ainult selleks detailplaneeringuga ette nähtud krundile.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu ptk 3.8 täpsustatakse, määrates ühepereelamu, kaksikelamu, ridamaja ja suvila ning nende juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrguseks Kõrgessaare vallas edaspidi 8,0 m olemasolevast maapinnast, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti. Paadikuuri ehituskõrguseks võib olla maksimaalselt 6,0 m olemasolevast maapinnast.

Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (vaated loodusobjektidele või miljööväärtuslikele aladele). Projektis tuleb kajastada, kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada.

2.1.3 Üldkasutatavate, puhke- ja ärihoonete ehitamise ning üldkasutatava maa ja ärimaa kasutamise põhimõtete täpsustamine ja täiendamine

Uute üldkasutatavate hoonete ja rajatiste (sh tornide, mastide) püstitamiseks tuleb detailplaneering koostada *üldplaneeringu koondkaardil* määratud detailplaneeringu kohustusega alal. Muudel juhtudel võib vallavalitsus üldkasutatava hoone rajamiseks nõuda detailplaneeringu algatamist.

Puhkehoonete rajamisel rakendatakse edaspidi *Kõrgessaare valla üldplaneeringu* ptk 3.9.1 toodud nõudeid ärihoonele.

Üldkasutatavate, puhke- ja ärihoonete ehitamiseks detailplaneeringu koostamine ei ole kohustuslik väljapool riikliku kaitse all olevaid maa-alasid (sh *üldplaneeringu koondkaardil* näidatud detailplaneeringu kohustusega alal)⁶, kui:

⁶ Sellega viiakse *Kõrgessaare valla üldplaneeringu* ptk 3.9.1 vastavusse kehtiva *planeerimisseaduse* ja *ehitusseadusega*.

- soovitakse ehitada kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoonet olemasolevale ärimaale;
- mitme hoonega hoonestatud krunt jagatakse nende hoonete omanike vahel;
- olemasoleva kinnistu jagamise sooviga ei kaasne hoonete ehitamise soovi;
- olemasoleva krundi või -kinnistu jagamise tulemusena tekib transpordimaa või üldmaa;
- rajatakse vabas õhus paiknevaid spordi või puhkerajatisi, mille juurde ei pea kuuluma hooned (mängu- või spordiväljakud, -platsid, lõkke- ja piknikukohad, pargid jms).

Puhke- ja ärimaade planeerimisel tuleb järgida lisaks Kõrgessaare valla üldplaneeringu ptk 3.9.1 toodule ka järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad ning vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus;
- enam kui 30 külastajaga puhkeotstarbeliste ärihoonete juurde tuleb tagada bussi parkimise võimalus;
- avalikult kasutatava (nt teenindushooned, kauplused vms) või puhkeotstarbelise ärihoonete kavandamisel alla 2,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 2,5 m absoluutkõrgusega. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 2,5 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena;
- kõigi uute ärihoonete parkimine tuleb lahendada krundi siseselt;
- ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist, st üle aastast majutusteenust pakkuvad majutusasutused), kui detailplaneering seda ette ei näe.

Kõrgessaare valda on tehtud ettepanek rajada Läänemerd ja selle majakaid tutvustab teemapark. Käesoleva teemaplaneeringuga teemapargi täpset asukohta ei määrata. Teemapargi koostamiseks on otstarbekas koostada detailplaneering, kus määrata peamised külastajate liikumissuunad, parklad, teenindushoone(te) täpne paigutus. Teemapargi rajamine on otstarbekas lähtuvalt vajadusest luua eeldused turistide pikemaajaliseks viibimiseks Kõrgessaare vallas ja tagada mitmekesisem puhkamisvõimaluste loomine.

2.1.4 Tootmis- ning riigikaitsemaadele ehitamise ning tootmis- ja riigikaitseliste hoonete kasutamise põhimõtted

Tootmismaale uute tootmishoonete ja enam kui 8 m kõrguste ning 20 m pikkuste rajatiste rajamiseks ning kõigi uute riigikaitseliste objektide rajamiseks on detailplaneeringu kohustus.

Detailplaneeringu koostamine tootmismaal ei ole kohustuslik väljapool riikliku kaitse all olevaid maa-alasid (sh üldplaneeringu kaardil näidatud detailplaneeringu kohustusega alal), kui:

- soovitakse ehitada kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga alla 5 m kõrgust väikehoonet olemasolevale tootmismaale;
- mitme tootmishoone või rajatise hoonestatud krunt jagatakse nende hoonete ja rajatiste omanike vahel;
- tootmismaa kinnistu jagamise sooviga ei kaasne hoonete ehitamise soovi;

- krundi või kinnistu jagamise tulemusena tekib transpordimaa või üldmaa;
- olemasolevate tehnoarajatiste rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

Riigikaitse- ja tootmismaa planeerimisel, kavandamisel ja kasutamisel tuleb lisaks Kõrgessaare valla üldplaneeringu ptk 3.9.1 toodule järgida järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis, kust peab selguma hoonete paigutus ja tegevuse spetsiifika. Kui neist lähtuvalt ilmneb olulise keskkonnamõju avaldumise võimalikkus on vallavalitsusel õigus algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) detailplaneeringule;
- detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent;
- tootmismaa detailplaneerimisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhvervöönditena. Kui tootmisala või riigikaitse objekt külgneb elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada vähemalt 50 m laiused haljastatud puhvertsoonid;
- detailplaneeringu koosseisus peavad lähtuvalt kavandatava tootmistegevuse spetsiifikast olema kajastatud konkreetset ja põhjalikud keskkonnatingimused, mis loovad aluse kontrollida hilisemat projekteerimist ja ehitamist;
- Kõrgessaare vallas ei ole tootmismaadel lubatud tegevused, mis on loetletud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15) §6 lg 1 v.a mere süvendamine üle 10 000 m³. Lisaks sellele ei ole Kõrgessaare vallas lubatud rajada keemiatööstust (v.a. plastdetailide või –toodete tootmine ja olmekeemia tootmine) ja keemiaternale, plahvatusohtlike ladusid vms millega kaasneb olulises mahus õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk või muu keskkonnaprobleem;
- tootmishoonete kavandamisel alla 2,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 2,5 m absoluutkõrgusega. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 2,5 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena;
- tootmishoonete teenindamiseks ja tootmishoonete töötajate ja küllastajate jaoks ning riigikaitse objektide toimimise ja küllastamise tagamiseks vajalik parkimine tuleb lahendada krundi siseselt.

Kaitsejõududel on huvi Kõpu poolsaarele rajada merele orienteeritud harjutusala. Selle jaoks üldplaneeringus maad ei reserveeritud. Harjutusala tuleb leppida vallaga kokku üldplaneeringust eraldiseisvalt.

2.1.5 Muu maakasutuse ja ehitustegevuse reeglite täpsustamine

Ajutise ehitise püstitamisel peab arvestama sobivust looduskeskkonnaga ja vältima selle kahjustumist või saastamist. Ajutisi ehitisi võib rajada ainult kirjaliku nõusoleku või ehitusloa alusel.

2.1.5.1 Tuuleenergia kasutamine

Tuuleenergia kasutamiseks sobilikud kohad (reservmaad) tuulegeneraatorite paigaldamiseks kajastuvad *üldplaneeringu koondkaardil*. Kõrgessaare vallas loetakse tuulepargiks ehk tuulepargi alaks tuulegeneraatori alune maa ja sellest 500 m raadiusesse jääv maismaa või veeala ümber tuuliku igas suunas. Käesolev teemaplaneeringuga loobuti senistest perspektiivsetest tuulepargi aladest Ninaotsas ja Nina

saarel ning Kootsaare nina piirkonnas, sest nendel aladel on looduskitsealased piirangud.

Tuulegeneraatorite paigaldamisel Kõrgessaare vallas tuleb lähtuda järgmistest tingimustest:

- üle 0,1 MW tuulegeneraatorite püstitamiseks tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH);
- üle 0,1 MW ja enam, kui ühte majapidamist teenindavaid või elektrivõrku energiat müüvad tuulegeneraatorid ei tohi rajada elamutele lähemale kui 500 m ja neid võib rajada ainult *üldplaneeringu koondkaardil* näidatud aladele (Kõrgessaare sadama juures ja Tahkuna poolsaare tipus). Täpne tuulikute ja hoonete vaheline kaugus võib olla ka suurem ja määratakse täpselt detailplaneeringu KSH tulemusel ning see peab olema kajastatud detailplaneeringus olevates keskkonningimustes;
- alla 0,1 MW tuulegeneraatoreid võib paigaldada oma majapidamise tarbeks vallavalitsusega kooskõlastatud projekti või kehtestatud detailplaneeringu alusel. Juhul kui tuulegeneraator jääb naaberkinnistul olevale elamule lähemale kui 250 m tuleb projekt eelnevalt kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga.
- Kõrgessaare valda tohib püstitada ainult uusi tuulegeneraatoreid. Kasutatud tuulegeneraatorite püstitamine Kõrgessaare valda ei ole lubatud. Sellise piirangu seadmise eesmärk on tagada parima võimaliku tehnoloogia kasutamine ning vältida vananenud või suurema keskkonnamõjuga lahendusi.

2.1.5.2 Piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele

Elamute, avalikult kasutatavate ärihoonete (majutushooned, puhkeotstarbelised muud hooned, bürood jms) ja ühiskondlike hoonete rajamisel tuleb arvestada vallas olevate tööstusaladega, kalmistutega, maanteedega jms.

Tootmisega seotud hoonete, transpordikoridoride, kõrgete tehniliste ehitiste, tuulegeneraatorite jms ümber on reeglina vajalik tagada kaitsekuja, kuna tootmise või objekti iseloomust sõltuvalt võib keskkonnaprobleemiks olla nii müra, õhusaaste, lõhn, elektromagnetkiirgus vms, aga ka nt varjude langemine (raadioside mastid, tuulegeneraatorid) vms faktor, mis põhjustab inimestele ebamugavustunnet. Teemaplaneering annab soovituslikud või kohustuslikud minimaalsed vajalikud puhvertsoonid *Tabelis 1*. Tabelis toodud vahemaasid tuleb rakendada ka uue objekti rajamisel olemasolevate elamute kõrvale. Tabeli teises veerus toodud kaugust arvestatakse siis kaugusena olemasolevast elamust kavandatava objektini.

Tabel 1. Objekti soovituslikud või kohustuslikud kaitsekujad olemasolevast elamust, majutushoonest või ühiskondlikust hoonest

Objekt	Min elamu, majutushoone või ühiskondliku hoone kaugus objektist*	Märkused
Tootmishooned	25-100 m	Kohustuslik vähemalt 25 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga
Kalmistud, kus toimub matmine	100 m	Kohustuslik kaugus kalmistu krundi piirist
Raadioside mastid, kõrged mastid ja postid jmt	100 m	Kohustuslik

Üle 10 m kõrgused vaatlus- või vaadetornid	50 m	Soovituslik, erandeid on lubatud teha detailplaneeringu alusel
Tuulegeneraatorid võimsusega üle 0,1 MW	500 m	Kohustuslik minimaalne kuja enam kui ühte majapidamist teenindaval tuulegeneraatoril. Soovitavalt võiks kuja olla kaks korda suurem
Alla 0,1 MW võimsusega tuulegeneraatorid	250 m	Kohustuslik minimaalne kuja naaberkrundil oleva elamu või detailplaneeringu alusel kehiva hoonestusalani.
Riigimaanteed	50 m	Soovituslik, erandeid on lubatud teha detailplaneeringu alusel
Valla teed ja erateed hajaasustuses	10 m	Kohustuslik uute hoonete rajamisel
Elamu- ja suvilakvartalite siseteed (hooviala teed) tiheasustusel	5 m	Kohustuslik uute hoonete rajamisel

*Märkus: Kui puudub kinnistu või krunt, siis võetakse kaugus krundipiiri ettepaneku järgi

Tootmishoonete ja kalmistute puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastust juhtudel kus see on võimalik.

Eetilistel kaalutlustel (müra vältimine kalmistutel jms) kui ka põhjavee ülemiste kihtide reostusohu tõttu on vajalik piirata elamuehitust vahetult kalmistutega külgnevatel aladel. Vastavalt Sotsiaalministri 28.12.2001. a määrusele nr 156, *tervisekaitse nõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele* (RTL 2002, 9, 87; 2007, 32, 563) tuleb uute matmispaikade rajamisel ja kasutuses olevate matmispaikade laiendamisel moodustada sanitaarkaitseala. Sanitaarkaitseala moodustamisel tuleb arvesse võtta *veeseaduse* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 62, 396; 66, 408; 2009, 1, 2; 3, 15; 20, 131) § 28 ja Keskkonnaministri 16.12.1996. a määruse nr 61, *veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord* (RTL 1997, 3, 8; 2004, 96, 1500; 2009, 11, 131) nõudeid. Kõrgessaare valla surnuaedade sanitaarkaitseala määratakse läbi käesoleva planeeringu puhvertsoon 100 m.

Raadiomastide, tuulegeneraatorite, kõrgepinge elektriliini postide jms puhul on kuja kehtestamise aluseks elanike ohutus, meeldiva elukeskkonna tagamine ning vajadus vältida varjude langemist elamute aedadesse.

2.1.6 Maavarade kasutamine

Maavaradest leidub valla territooriumil liiva, kruusa, turvast, paekivi ja savi. Olulist tähtsust omandavad liiva ja turba kaevandamine. Olemasolevaid kruusliiva ja liiva varusid kasutatakse ehitustegevuseks.

Looduskaitsealadel (nii kaitse- ja hoiualadel) ei ole uute maardlate kasutuselevõtt või laiendamine reeglina lubatud. Maardlate kasutuselevõtmiseks või laiendamiseks väljapool kaitse- ja hoiualasid tuleb koostada keskkonnamõju hindamine, kuna

Kõrgessaare valla eesmärk on tagada olemasolevate maavarade säästlik kasutamine ja tagada samal ajal väärtusliku miljöö säilimine.

Kaevandusloa omanikul on kohustus maavaru kaevandamisega rikutud maa ala peale kaevandustegevuse lõpetamist korrastada korrastamisprojekti alusel enne kaevandamisloa kehtivusaja lõppemist.

Maavarade kaevandamist lõhkamisega Kõrgessaare vallas ei peeta Kõrgessaare Vallavalitsuse poolt lubatavaks, sest kaevandamisel tuleb eelistada tehnoloogiaid, mille puhul kahjud keskkonnale ja isikutele oleks minimaalsed. Täpsemat kaevandamise tehnoloogia valikut tuleb kaaluda igakord lähtuvalt majanduslikest ja tehnilistest põhjustest ning arvestades keskkonnakaitse tingimusi ning kasutatava tehnoloogia mõju ümbruskonnale (sh elanikele).

Keskkonnaministeerium võib lubada maardla aladel maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat püsiva iseloomuga tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimist ja maavarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

LISAS 4. Kõrgessaare vallas asuvate maardlate nimekiri, on ära toodud maardlate geoloogilised tingimused ning põhimaavara ja kaasmaavara kasutamise võimalused.

2.2 Teede ja tehnilise infrastruktuuri projekteerimisreeglite täpsustamine

Detailplaneeringu järgse rohkem kui 3 krundiga⁷ elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, puurkaev(ud), vee- ja kanalisatsioonitrassid ja/või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid ning liinid ja tuletõrje veevõtu kohad.

Detailplaneeringut koostades või hajaasustuses väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala maakorralduslike toimingute tegemisel, tuleb tagada olemasolevad juurdepääsud (naaber)maaüksustele. Rohkem kui kolme krundi teenindamiseks olevale/kavandatud juurdepääsuteele tuleb määrata avalik kasutus.

Igas koostatavas detailplaneeringus tuleb kajastada võimalusi ühistranspordi kasutamiseks – planeerida kergliiklusteed või liikumisrajad bussipeatuseni ja näidata detailplaneeringus või selle kontaktvööndi skeemil lähimate bussipeatuste asukohad.

Kõik maanteed kaitsevööndi jäävad detailplaneeringud, millega taotletakse teedele uute peale või mahasõitude rajamist, tuleb kooskõlastada tee omaniku esindajaga. Tee kaitsevööndisse kavandatavate arenduste detailplaneeringud ning ehitiste projektid tuleb tee omanikuga täiendavalt kooskõlastada.

Paralleelselt riigimaanteedega planeeritavad uued kaablid tuleb projekteerida väljaspool teemaad kulgevatena.

⁷ Seda tuleb tõlgendada kui detailplaneeringut, millega on moodustatud vähemalt kolm krunti, st nõue ei kehti kui detailplaneering on koostatud vaid ühe või kahe elamukrundi jaoks

Riigimaanteede sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooned) ületab maanteeliiklusest põhjustatud müratase suure tõenäosusega kehtestatud normtasel. Seega on vajalik tervise kaitseks *rahvatervise seaduse* (RT I 1995, 57, 978; 1996, 3, 56; 49, 953; 1997, 37/38, 569; 1999, 30, 415; 88, 804; 2001, 23, 128; 2002, 32, 187; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 90, 521; 2003, 26, 156; 160; 2004, 45, 315; 75, 520; 87, 593; 2005, 24, 179; 2006, 28, 211; 55, 405; 2007, 1, 1; 12, 66; 22, 114; 24, 127; 63, 397; 2008, 58, 329) §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511), esitatud normmüratasemete tagamiseks vajalikud meetmed. Sanitaarkaitsevööndi mõjuala määramise aluseks on perspektiivne liiklussagedus. Arendaja peab vajalikud meetmed nendele nõuetele mittevastavuse korral tarvitusele võtma omal kulul.

Perspektiivse kestvusratsutamise raja paiknemist Tahkuna poolsaarel on teemaplaneeringu koostamise käigus võrreldes üldplaneeringus määratuga muudetud. Teemaplaneering esitab raja paiknemise üldise põhimõtte, raja täpsemaks planeerimiseks ja kasutuselevõtuks koostatakse täiendav projekt ning kooskõlastatakse see maaomanike ja muude seotud osapooltega.

2.2.1 Veemajandus- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamise tingimuste täpsustamine

Uus ehitatava hoone või rajatis peab liituma ühiskanalisatsiooniga Kõrgessaare alevikus ja Lauka külas määratud reoveekogumisalal (vt *SKEEM 2. Kõrgessaare aleviku reoveekogumisala* ja *SKEEM 3. Lauka küla reoveekogumisala*). Perspektiivselt on ühiskanalisatsioon kavas rajada Kõpu, Kalana, Malvaste ja Luidja külla, kus peale ühiskanalisatsiooni valmimist on kohustus kõik uued hooned liita kanalisatsioonivõrguga. Kanalisatsioonivõrgu rajamist, laiendamist ja kasutamist ning ühisveevarustuse väljaehitamist ja kasutamist jms reguleeritakse täpsemalt Kõrgessaare valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavas.

Talupidajatele ja üksikmajapidajatele (hajaasustuses) tuleb soovitada väikepuhastusseadmete kasutamist. Kaitsmata põhjaveega ja nõrgalt kaitstud aladel võib alternatiivina reoveekäitluse lahendamiseks kasutada kogumismahuteid (mahuti kasutaja peab tõendama sealjuures tekkiva reoveekoguse äravedu, säilitades äravedamist tõendavad kviitungid, lähim purgimisvõimalus on Kõrgessaare puhastis⁸) ja keskmiselt kaitstud aladel on lubatud reovee puhastamiseks kasutada imbväljakuid või filterväljakuid (filterväljakul bioloogiliselt puhastatud heitvett võib immutada).

Käesoleva üldplaneeringu teemaplaneeringu tähenduses on:

IMBVÄLJAK (imbpeenar, imbkraav) on ühises täidisekehas paiknevate jaotustorudega süsteem mehhaaniliselt eelpuhastatud reovee maasse immutamiseks.⁹

FILTERVÄLJAK (filterpeenar, filterkraav, pinnasfilter) on pinnaspuhasti, mis koosneb algpuhastatud reovett maa-alusesse liivfiltrisse juhtivast ja filtrit läbinud

⁸ Purgimissõlme toodava reovee hulk ja reostuskoormus ei tohi ületada 5% puhasti ööpäevasest võimsusest.

⁹ *Keskkonnasõnaraamat EnDic 2004*, Finnish Environment Institute (SYKE), 2004 lk 142

reovett ärajuhtivast torustikusüsteemist.¹⁰ Läbi filtri imbunud vesi koguneb reeglina väljavoolukaevu ja voolab sealt suublasse. Filtriväljaku kaugus peab reeglina olema elamust vähemalt 10 m¹¹. Filtriväljaku suubla puudumisel saab selle kasutatavaks muuta rajades heitveele immutamiseks imbväljaku.

2.2.1.1 Sademete ja pinnavee ärajuhtimine

Liigvesi ja vihmaveed tuleb ära juhtida kraavide baasil või immutada omal krundil. Kinnistute kõvakattega pindade osakaal võiks olla võimalikult väike, et sademevee imbumine ei oleks takistatud.

Vastavalt *ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele* (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280; 2009, 3, 15) loetakse sademete, dreanaaživee ning muu pinnase ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni osaks. Seetõttu peab kohalik omavalitsus reguleerima ka sademeveekanaliseerimise alast tegevust oma territooriumil, sõlmides vajadusel sellekohase halduslepingu ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni valdajaga.

2.3 Keskkonna eripäraga arvestamine ja miljöövärtuslike alade täpsustamine

Kõrgessaare valla üheks omapäraks on hästi säilinud ja mitmekesine looduskeskkond. Valla territooriumil on 8 kaitseala ja palju üksikuid kaitstavaid loodusobjekte. Natura 2000 võrgustikku kuuluvad kõik kaitse- ja hoiualad. Väärtuslike maastikke on kokku 15 ning muinsuskaitsealuseid kultuurimälestiste hulka kuuluvaid kinnismälestisi on 182.

Kõrgessaare valla üheks eesmärgiks on loodus- ja elukeskkonna säästlik kasutamine, selle tagamiseks on oluline säilitada kohalik asustusstruktuur (välja kujunenud külakeskused, teedevõrgustik jms), kultuurmaastikud ja maastikumuster ning tagada valdavalt hajus hoonestus.

2.3.1 Väärtuslikud alad ja nende ehitus ning maakasutustingimused

Ruumilisel planeerimisel on olulised nii loodus kui kultuuriline keskkond, sest maastik, millega planeerimine tegeleb, on eelkõige inimtegevuse ja looduse koostoiu tulemusel tekkinud kultuurmaastik.

Teemaplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste väärtuslike ja säilitatavate aladega:

- kaitstavad loodusalad ja -objektid, sh pargid;
- Natura 2000 raames määratud hoiualad;
- kaitsemata või nõrgalt kaitstud põhjaveega alad;
- roheline võrgustik;

¹⁰ *Keskkonnasõnaraamat EnDic 2004*, Finnish Environment Institute (SYKE), 2004, lk 337;

¹¹ Soovitused filtriväljaku ja pinnafiltri rajamiseks on toodu Ehitame kirjastuse poolt avaldatud raamatus: *Omaveevärg ja omakanalisatsioon*, K. Alasi, Ü. Heinsaar, M. Kriispalu, A. Kuusik, M. Metsur, Tallinn 2001, lk 115-116, samas raamatus lk 118 on toodud ka põhimõttelised lahendused imbsüsteemide rajamiseks maa alla lk 110-114 ja maa peale lk 118

- väärtuslikud maastikud ning ilusate vaadetega teelõigud ja vaatekohad;
- sinine võrgustik – merekeskkond Hiiumaa ümber;
- kultuurimälestised ja nende piiranguvööndid.

Lisaks eelpoolnimetatule on kogu Hiiu maakond osa Lääne-Eesti Saarestiku Biosfääri Kaitsealast, mille eesmärgiks on looduse säilitamine ning teadusuuringute, keskkonnaseire ja loodushariduse korraldamine tagamaks säästvat ja tasakaalustatud looduskasutust piirkonnas. Biosfääri kaitseala varasemad tsoneeringud on tänaseks enamikus realiseerunud kaitsealade või hoiualadena (Natura 2000 võrgustik). Programmiala üldvööndis (väljaspool kaitsealaid) ei ole Hiiumaal, sh Kõrgessaare vallas kehtestatud mingeid vastavaid piiranguid maakasutusele ega ehitus- või majandustegevusele.

2.3.1.1 Looduskaitse ja ettepanekud üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks

Kõigi Kõrgessaare vallas asuvate kaitsealuste alade ja üksikobjektide kirjeldused ja seadustega seotud dokumentide loetelud asuvad *LISAS 2. Kõrgessaare vallas asuvate kaitsealuste objektide loetelu*. Planeeringu koostamise ajal oli Kõrgessaare valla kaitse- ja hoiualade üldpindala kokku 11 325 ha.

Üldised reeglid kaitsealade kaitse ja kasutamise kohta sätestab *looduskaitseseadus* (RT I 2004, 38, 258; 53, 373; 2005, 15, 87; 22, 152; 2006, 30, 232; 2007, 25, 131; 62, 396; 2008, 34, 211; 56, 314; 2009, 3, 15; 28, 170; 35, 232). Kaitsealavööndites rakendatavad kitsendused ja kohustused sätestatakse kaitseala kaitse-eeskirjas.

Kõrgessaare vallas asuvad kaitsealad on (vt täpsemalt *Lisa 2*):

- Tahkuna looduskaitseala;
- Pihla-Kaibaldi looduskaitseala;
- Kõrgessaare looduskaitseala;
- Paope looduskaitseala;
- Leigri looduskaitseala;
- Luidja maastikukaitseala;
- Kõpu looduskaitseala;
- Tihu looduskaitseala.

Vabariigi Valitsuse 08.09.2005. a määrusega nr 233 *Hoiualade kaitse alla võtmine Hiiu maakonnas* (RT I 2005, 51, 401; 2007, 39, 277; 2009, 7, 48) alusel on Kõrgessaare vallas kaitse alla võetud järgmised hoiualad (vt täpsemalt *Lisa 2*):

- Vanajõe hoiuala;
- Hirmuste hoiuala;
- Kõpu-Vaessoo hoiuala;
- Paope loo hoiuala;
- Pihla-Kurisu hoiuala;
- Suureranna hoiuala;
- Kõrgessaare-Mudaste hoiuala;
- Hiiu madala hoiuala (asub valla naabruses meres).

Kõrgessaare vallas on looduskaitse all Kõrgessaare park.

Üksikobjekti ümber on 50 m laiune piiranguvöönd, kui kaitse alla võtmise otsusega ei ole kehtestatud väiksemat laiust. Üksikobjektide rühma ümbritseva piiranguvööndi sisepiir kulgeb mööda servmiste objektide välispunkte ühendavat mõttelist joont, kusjuures objektide rühma alune maa kuulub samuti piiranguvööndisse.

Keelatud on kaitse alla võetud üksikobjekti kaitse-eeskirjaga vastuolus olev või objekti seisundit või ilmet kahjustada võiv tegevus, kui seda ei tingi objekti säilitamiseks või objektist tekkiva kahju vältimiseks rakendatavad abinõud.

Kaitstavad looduse üksikobjektid Kõrgessaare vallas on (vt täpsemalt *Lisa 2*):

- Tahkuna hiidrahn;
- Kandle mänd;
- Ungrukivi;
- Mihkli sanglepp (Must lepp);
- Põhja e punane tamm (Mihkli põhja tamm);
- Härjakivi;
- Sülluste must mänd;
- Sang- ja halli lepa hübriid (Heistesoo lepp);
- Heistesoo (Soosaare) kased;
- Unikivi;
- Mägipää (Mägipe) rändrahn;
- Ülendi pärn e Pühapärn (Ülendi niinepuu);
- Kõpu (Lepistepao, Kõrgessaare) suurkivi;
- Suurikpõllu suurkivi;
- Põrgukivi;
- Kurisu neeluauk;
- Karmu püramiidkadakas – kuna see objekt on looduses hävinud (kuivanud), tehakse käesoleva teemaplaneeringuga ettepanek lõpetada objekti kaitse- režiim.

Kõik kaitstavad alad ja objektid on kantud *üldplaneeringu koondkaardile* vastava tingimärgiga. Kaitstavate loodusobjektide ümber on reeglina kavandatud madala intensiivsusega maakasutus.

Üldplaneeringu *Lisas 2* on esitatud ettepanek võtta üksikobjektidena looduskaitse alla järgmised objektid: Viita kadakas, Hirmuste pahklik mänd, Silde tammed, Kalseste küla poopuud, Kiduspe jalakas, Kõpu mänd, Leigri kadakas ja Hirmuse nn kraater koos puistuga.

Vt ka ptk 2.3.5 *Puhkealade hooldussoovitused* lk 16, Hiiumaa maakonna teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*.

2.3.1.2 Kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega alad

Põhjavee säilimine ja säästlik kasutamine on Kõrgessaare valla ja Hiiu maakonna saarelise asendi tõttu erilise tähtsusega. Kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel paiknevad looduslikud alad on osa Hiiumaa rohelistest võrgustikust.

Nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel tuleb ehitamisel ja majandustegevuse arendamisel kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks vastavalt *veeseadusele*. Selleks tuleb igas konkreetsetes detailplaneeringus või projektis ette näha konkreetset keskkonnatingimused (projekteerimistingimustes olevad nõuded kaitsmata põhjaveega ala kaitse tagamiseks).

2.3.1.3 Roheline võrgustik

Hiiu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*¹² on Hiiu maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb funktsioneerivaks tervikuks ühendatud tugialadest ja koridoridest. Roheline võrgustik täpsustab bioloogilise mitmekesisuse toimimise struktuuri ning loob eeldused loodushoidlikuks ja tasakaalustatud arendustegevuseks. Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks on eelkõige loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatud ruumi struktuuri tagamine.

Rohelise võrgustiku aladel toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine, korvamine, ennetamine, ja koosluste areng looduslikkuse suunas, see kõik toodab bioloogilist mitmekesisust ja tagab stabiilse keskkonnaseisundi. Rohelise võrgustiku aladel toimivad inimese jaoks elutähtsad keskkonda kujundavad protsessid (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jm).

Käesoleva teemaplaneeringuga on Hiiu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* määratud rohelist võrgustikku kohandatud vastavalt Kõrgessaare valla teemaplaneeringu mõõtkavale. Seetõttu on võrgustiku alade ja koridoride piire täpsustatud (vt *KAARDID Üldplaneeringu koondkaart ja Kõrgessaare valla rohevõrgustiku kaart*), et parandada võrgustiku kui terviku sidusust. Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud olulised looduskooslused, kaitse- ja hoiualad, vallale iseloomulikud sidusad metsad (osa neist on majandusmetsad, mille kasutamiseks seadusega ettenähtud korras on lubatud ka edaspidi metsamajanduseesmärkidel), ning väärtuslikud maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik maakondlikke ja valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik.

Rohevõrgustiku aladel juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- väärtuslike maastike, ökosüsteemide ja liikide kaitse (juhul, kui ala kattub kaitse- või hoiualaga);
- looduslikel ja pool-looduslikel aladel (sh kaitsealad) looduslähedase ehk ökoloogilise majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimine (nendel aladel tuleb vältida intensiivset metsamajandust ja alade ilme täieliku muutmist ning korraldamata ja suunamatut turismi);
- riigimetsa alade ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine vaba-aja veetmise (matkamise, turism, marjade ja seente korjamine vms) seadusega ettenähtud korras;
- kultuurmaastike ökoloogilise, kultuurilis-ajaloolise, esteetilise ja identiteeti toetava väärtuse säilitamine;
- keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine;
- loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumistruktuuri tagamine.

Rohevõrgustiku piiride täpsustamisel lähtuti sellest, et võrgustik hõlmaks endas ka vajalikke puhveralasid. Seda lähtuvalt soovist piirata ehitustegevust väljapool *üldplaneeringu koondkaardil* määratud ehitustegevust võimaldavaid alasid.

Käesoleva teemaplaneeringuga määratud roheline võrgustiku alad on kavandatud järgmiste ehitus- ja maakasutustingimustega:

¹² Hiiu Maavalitsus, 2003

- roheline võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist;
- rohevõrgustiku aladel tuleb vältida kompaktse asustuse tekkimist ja ulatuslikumaid uusehitisi (va talukohad ja üksikud elamud hajaasustusviisil). Säilitada tuleb rohevõrgustiku terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist. Peamiseks nõudeks on see, et olemasolevate looduslike ja/või pool-looduslike alade või olemasoleva metsa osatähtsus rohevõrgustikul ei tohi langeda alla 80% maaüksuse pindalast;
- rohevõrgustiku alal ei tohi uus elamu paikneda naaberkiinnistul olevale elamule lähemal kui 100 m;
- erateede, kergliiklusteede, jaotusvõrkude ja krundi siseste joonehitiste rajamine rohevõrgustiku alal tuleb kooskõlastada Kõrgessaare Vallavalitsusega;
- olulist roheline võrgustiku muutmist ettenägeva tegevuse (ehitamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmise suunas, mis võimaldab intensiivset maakasutust ja metsa püsivat eemaldamist) kavandamisel tuleb koostada keskkonnamõtjude hindamine;
- roheline võrgustiku aladel on ei ole lubatud prügilate, sõjaväepolügoonide, jäätmeheidlate, uute tootmishoonete (v.a väiksemad põllumajandusliku tootmise hooned ja rajatised) jm kõrge keskkonnariskiga ehitiste rajamine;
- rohevõrgustiku aladele jäävad veekogud ja nende kaldad tuleb säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni (kahe järsult erineva maastikuosise või koosluse siirdevöönd, mis sisaldab mõlema elemente ja seepärast keskkonnalt komplekssem või liigirikkam kui kumbki neist) olemasolu ja säiliks seis- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena;
- veekogude kuju (voolusängi) muutmist (lihtsustamine) tuleb vältida, kuna see vähendab nende ökoloogilist tähtsust roheline võrgustiku osana;
- roheline võrgustiku aladel võib jätkata olemasolevate metsa ja põllumaade sihtotstarbelist kasutamist;
- väärtuslikel ranna- ja puisniitudel on soovitatav säilitada/taastada traditsiooniline majandustegevus – karjatamine ja niitmine;
- looduslikud pinnavormid tuleb säilitada;
- rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega mis võimaldab väiksematel loomadega alal vabalt liikuda;
- detailplaneeringud ja projektid, mis kavandavad joonehitisi (avalikuks kasutuseks olevate teede asukohad, põhivõrgu elektriliinid jt tehnovõrkude magistraaltrassid), näevad ette looduslike veekogude õgvendamist või voolusängi muutmist vms vee erikasutust rohevõrgustiku alal tuleb kooskõlastada Kõrgessaare Vallavalitsuse, Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooniga ja Hiiu Maavalitsusega;
- olemasolevate kaevanduste kasutamine jätkub kavandatud ulatuses nende ammendumiseni;
- olemasolevate kaevanduste laienemine peab lähtuma roheline võrgustiku paiknemisest. Maardlaga kattuvale rohevõrgustiku alale kaevandamislubade andmine ja taotlemine toimub õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

2.3.1.4 Väärtuslikud maastikud, kaunid teelõigud ja ilusa vaatega kohad

Hiiu maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on määratletud Kõrgessaare valla alale jäävad väärtuslikud maastikud.

2.3.1.5 Sinine võrgustik – merekeskkond Hiiumaa ümber

Sinine võrgustik kajastub Hiiu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*.

2.3.1.6 Miljööväärtuslikud alad

Miljööala näol on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkondi. Sellised piirkonnad kätkevad endis nii kultuuriajaloolisi kui sotsiaalseid väärtusi millede säilitamine on oluline nii kultuuri kui ka rahvusliku või kohaliku identiteedi seisukohalt.

Miljöö tähendab materiaalselt ja vaimset ümbrust, meeleolu, atmosfääri, ümbritsevat kliimat, loodus- ja kultuurikeskkonda jms. Seega on miljöö nii materiaalne kui tunnetatav keskkond. Kuna keskkond ei ole vaid väline nähtus, vaid sisaldab inimest, on ka miljöö seotud inimese tunnetusega. Keskkonna tunnetus sõltub vaataja kogemustest, teadmistest, väärtustest kultuurilisest taustast, ootustest ja vajadustest.¹³

Miljööd võivad kujundada näiteks hoonestusstruktuur, teedevõrk, avanevad vaated, haljastus, arhitektuur, ka väikevormid ja piirded. Hoonestusstruktuuri puhul on peetud väärtuslikuks traditsioonilise külatüübi säilimist, samuti omapärast või ajaloolist krundistruktuuri, traditsioonilist õuestruktuuri. Teedevõrgu puhul on väärtustatud seda, kui teed on maastikku- ja ajaloolist trajektoori järgivad, õgvendamata, kergesti orienteeruvad, vaateelamusi pakkuvad, funktsioneerivad jms. Vaadetest on väärtustatud elamuslikke, avatud, täis kasvamata vaateid, käiguteedelt avanevaid ajaloolisi vaateid jm. Väärtustatud on ajaloolisi hooneid, hoonete autentsust ja ühtsust, oma funktsioonide säilimist. Haljastusest on väärtustatud maastikku ilmetavaid üksikute või gruppidena kasvavaid põlispuid, alleesid, vanu mõisaparke jne. Kokkuvõtvalt on väärtuslikuks peetud neid alasid, mis on üldmuljelt terviklikud ja harmoonilised ning mis peegeldavad erinevaid ajalooperioode ja konkreetse piirkonna asustus- ja arhitektuurilugu. Ala, kus väärtuste kontsentratsioon miljöö on suurem, on määratud miljööväärtuslikuks.

Käesoleva teemaplaneeringuga täpsustatakse olemasolevate miljööväärtuslike alade piire ning pindalade suurendamist, arvestades peale üldplaneeringu kehtestamist kaasnenuid uute muinsuskaitseobjektide, piiranguvööndite ning looduskaitsealade moodustamisega kaasnenud piirangutega.

Käesoleva teemaplaneeringuga määratud miljööväärtuslikud alad on toodud *üldplaneeringu koondkaardil*. Täiendavalt määrati miljööväärtuslikuks alaks Kõrgessaare sadama tee piirkond (vt *Fotod*).

¹³ Lilian Hansar, Miljööväärtused linnas. Keskkonnaministeerium, 2004.

2.3.1.7 Kultuurimälestised

Ajaloo-, arheoloogia- ja arhitektuurimälestiste kaitse ehk muinsuskaitse on oluline kultuurilise järjepidevuse ja rahva ajaloomälu säilimise aspektist. Kõrgessaare valla eesmärgiks on kaasa aidata ajaloo- ja kultuurimälestiste, kohanimede ning muinsuspärandi säilimisele.

Säilitamist, tähistamist ja läbimõeldud eksponeerimist vajavad kõik Kõrgessaare valla ajaloo-, arheoloogia- ja arhitektuurimälestised. Käesoleva teemaplaneeringuga täiendatud *üldplaneeringu koondkaardil* on välja toodud kõik Kõrgessaare vallas paiknevad kinnismälestised, nende hulgas on 139 arhitektuuri-, 10 ajaloo- ja 33 arheoloogiamälestist. Kõrgessaare valla kinnismälestiste loetelu on toodud *Lisas 3. Kõrgessaare valla kultuurimälestiste alla kuuluvate kinnismälestiste nimekiri*. Kõik *Lisas 3* toodud kultuurimälestised on kantud *üldplaneeringu koondkaardile* vastava tingimärgi ja registrinumbriga. Iga kultuurimälestise puhul peab arvestama selle piiranguvööndiga. Lisaks on *Lisas 3* loetelud kultuuri- ja ajaloolise väärtusega objektid ja Muinsuskaitseameti ettepanekul Kõrgessaare vallavalitsuse poolt läbi vaadatud ja korrigeeritud 20. sajandi väärtusliku ehituspärandi objektide nimekiri.

Sagedast avalikku kasutust leidvad kultuurimälestiste maa-alad on Kõrgessaare park, Lauka mõisa park ja Reigi pastoraadi park.

Muinsuskaitsele nõuded eeldavad muinsuskaitsealuse objekti ajaloolise struktuuri säilitamist, mälestise domineerimist või silma paistmist ning vaadeldavuse võimaldamist ümbruskonnast, eelkõige põhilähenedussuundadest ja läheduses paiknevatest maanteedelt. Muinsuskaitse all oleval objektil ja selle kaitsevööndis lubatud tegevused on toodud *muinsuskaitseaduses* (RT I 2002, 27, 153; 47, 297; 53, 336; 63, 387; 2004, 25, 171; 2007, 12, 66; 2008, 3, 24; 51, 287).

Kinnismälestise kaitsevööndiks on reeglina 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Ajaloolise terviku moodustavatel või lähestikku asuvatel mälestistel võib olla ka ühine kaitsevöönd.

Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal asuva kinnismälestise juurde on igalvõimalusel vaba juurdepääs. Eraõiguslik isik, kelle kinnisasjal mälestis asub või kelle kinnisasja tavakohane juurdepääsutee mälestiseni viib, peab tagama igaühe vaba läbipääsu mälestiseni päikesetõusust loojanguni. Mälestiseks olevasse ehitisse või selle õue pääseb omaniku või valdaja lubatud ajal ja korras.

Mälestist võib konserveerida, restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitsele järelevalve all.

Mälestise silueti nähtavuse ja vaadeldavuse tagamiseks tuleb detailplaneeringut koostades arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud eritingimusi.

2.4 Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused

Planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 67, 414; 2008, 16, 114; 30, 191; 2009, 3, 15; 19, 115) järgi on üld- ja seda täiendava teemaplaneeringu üheks eesmärgiks

seatud kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine.

Teemaplaneeringu ellurakendamisel tuleb toetada säästliku arengu põhimõtetele rajatud arengusuundi, nagu elamu- ja ettevõtluspiirkondade arenduse kvaliteedi suurendamine, terviklahenduste lõpuni viimine, elukeskkonna kvaliteedi tagamine, töökohtade tagamine vallas kohapeal ning ratsionaalsem ressursi- ja energiakasutus. Looduskaitse- ja hoiualadel tuleb juhendada lisaks olemasoleva keskkonna väärtustest, st arvesse võtta riigi poolt läbi viidud uuringuid ja seiretulemusi¹⁴.

Kõrgessaare valla teemaplaneering seab järgmised säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused:

- detailplaneeringu järgse enam kui 3 krundiga elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, puurkaev(ud), vee- ja kanalisatsioonitrassid ja/või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid ning liinid ja tuletõrje veevõtu kohad;
- hoonestusalade ja neid teenindava infrastruktuuri rajamisel ning põllu- ja metsamaade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine;
- äri- ja puhkemaade ning hoonete kavandamisel tuleb täita teemaplaneeringu *ptk 2.1.3* seatud tingimusi, riigikaitseliste- ja tootmishoonete ning -rajatiste kavandamisel tuleb täita teemaplaneeringu *ptk 2.1.4* seatud tingimusi, et tagada ohutu ja elamisväärne keskkond vallaelanike jaoks;
- valgel alal on lubatud metsa- või põllumajandusmaa sihtotstarbega maaüksused või elamumaa hajaasustus viisil. Seal on elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus piiratud ja sätestatud *ptk 2.1.2.2*;
- elamute eraldamiseks tootmis- ja tööstusaladest ning elava liiklusega teedest tuleb tagada rohelised puhervööndid;
- kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine;
- planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehislake elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Selle tagamiseks tuleb hoonestuse rajamisel kõrghaljastuse või väärtusliku haljastuse naabruses (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirde-tarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel. Kui kõrghaljastusega alale plaanitakse alla 1 ha suurusi krunte tuleb detailplaneeringu käigus läbi viia haljastuse hinnangu koostamine;
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada nii detailplaneeringute, kui ka ehituspro-

¹⁴ Seaduse kohaselt on kõigi hoiualade moodustamiseks läbi viidud põhjalikud uuringud, mida saab tasuta Keskkonnaministeeriumilt ja mille alusel hoiualade moodustamine on motiveeritud vastavas kaitse alla võtmist sätestavas õigusaktis

jektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigutamisel hoone-
tesse;

- teedevõrgu loomisel peab kasutama võimalikult suures ulatuses olemasolevaid teid. Väärustiku maastikuga aladel tuleb vältida olemasolevate teede õgvendamist;
- liiklusohutuse ja kommunikatsioonide paigaldamise tagamiseks peab elamuala sisese teekrundi miinimum laius olema vähemalt 10 m;
- suuremate avalike või äri ja tööstusobjekte teenindavate parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid;
- hajaasustuses on lubatud imbväljaku või filterväljaku rajamine elamute kanaliseerimiseks, kui elamukrundi või elamuga maaüksuse suurus on üle 1 ha ning tavapärase põhjavee tase on vähemalt 1,2 m sügavusel maapinnast ja põhjavesi on kaitstud;
- ühepereelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust. Maakütte kollektorite paigaldamisel kasutada säilitatava loodusega alal väikseid ehitusmasinaid (paigaldussügavus ca 80-100 cm). Maaküte mahutada torustiku paigaldamise skeemide koostamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid/seadmeid;
- alla 2,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga;
- kallasraja ulatuses ei ole lubatud reeglina rajada piirdeid. Mere ääres ei tohi piire merele paikneda lähemal kui 50 m tavapärasest veepiirist. Erandina on rannal lubatud piirata sadamate territooriumi, kuid sellisel juhul tuleb tagada kallasrajal liikujate suunamine ümber sadama kinnise ala ja karjamaasid, kuid sellisel juhul tuleb tagada kallasrajal liikujale võimalus piirde ületamiseks (nt puidust trepi abil) või piirdest läbipääsuks (avatav ja suletav värav karjaaias);
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses *jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Olmejätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Oluline on jäätmemajanduse organiseerimine matkaradade ääres, rannas, ujumiskohtades jt avalikult käidavates paikades, et prügi ei satuks loodusesse.

3 RAKENDUSSÄTTED

Varem kehtestatud detailplaneeringute alusel jätkatakse projekteerimist ja ehitusluba väljastamist.

Kõikide nende detailplaneeringute puhul, mille menetlus on pooleli tuleb arvesse võtta lisaks kehtivatele *Kõrgessaare valla üldplaneeringule*, *Kõrgessaare valla osa Kõrgessaare poolsaare üldplaneeringule* ja *Kõrgessaare valla osa Ristna üldplaneeringule* ka käesolevat teemaplaneeringut. Juhul kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringu teemaplaneeringuga tuleb see viia vastavusse teemaplaneeringuga enne kui see esitatakse vastuvõtmiseks, avalikustamiseks või kehtestamiseks va juhul, kui Kõrgessaare Vallavolikogu on konkreetse planeeringu algatanud otseselt käesolevat teemaplaneeringut muutva detailplaneeringuna koos vastava muutmisevajadust kajastava motivatsiooniga esitamisega juba detailplaneeringu algatamise faasis.

Käesolev teemaplaneering kehtib kehtestamise järel koos *Kõrgessaare valla üldplaneeringuga* (koostanud AS Entec, kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003. a määrusega nr 5). Teemaplaneering täiendab ja täpsustab kehtivaid üldplaneeringuid, mistõttu võimalike vastuolude puhul käesoleva teemaplaneeringu ja *Kõrgessaare valla üldplaneeringu*, *Kõrgessaare valla osa Kõrgessaare poolsaare üldplaneeringu* või *Kõrgessaare valla osa Ristna üldplaneeringu* vahel tuleb lähtuda teemaplaneeringu sätetest. Kõigi kehtivate üld- ja teemaplaneeringutega tuleb arvestada edasisel detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel.

Käesoleva üldplaneeringu teemaplaneeringu *Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine* osaks olev üldplaneeringu koondkaart (Teemaplaneeringu tingimusi ja peale Kõrgessaare valla üldplaneeringu kehtestamist kehtima hakanud üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid ning õiguslikke piiranguid kajastav koondkaart) on edaspidi kehtiv täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu kaardina. *Kõrgessaare valla üldplaneeringu* kaart on seega kehtiv niivõrd, kui võrd see on kooskõlas käesoleva üldplaneeringu teemaplaneeringu kaardiga.

Käesoleva üldplaneeringu elluviimise majanduslikud võimalused sõltuvad valla arengukavas kavandatud tegevustest ja eelarves kavandatavatest võimalustest. Eraomanike, arendajate või riigi initsiatiivil algatatavate detailplaneeringute rahastamiseks sõlmib vald omaniku või detailplaneeringu algatamise taotlejaga planeeringu rahastamise kokkuleppe ja täpse korra vastavalt seadustes ja *Kõrgessaare valla ehitusmääruses* sätestatud korrale. Vastav leping sõlmitakse enne iga detailplaneeringu kehtestamist. Erahuvides või riigi huvides arendatavate alade välja ehitamine toimub reeglina arendaja enda vahenditest. Omavalitsuse eelarvelistest vahenditest kavandatavate ehitiste jaoks detailplaneeringute koostamiseks ja nende väljaehitamiseks nähakse ette vahendite vajadus arengukavas ja valla eelarves,

3.1 Ettepanek rohevõrgustiku täpsustamiseks

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada kehtivat Hiiu maakonna teemaplaneeringut *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*.

Käesoleva planeeringuga on rohelist võrgustiku muudetud läbi selle laiendamise ja täpsustatud vastavalt *Kõrgessaare valla üldplaneeringu* täpsusastmele. Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud väärtusliku maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik maakondlikke ja valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Täpsustatud rohevõrgustiku alade paiknemine on toodud *Kõrgessaare valla rohevõrgustiku skeemil*.

4

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Hiiu maakonna maakonnaplaneering: *Hiiumaa arenguvision aastaks 2010*. Hiiu Maavalitsus ja Sihtasutus Tuuru, 1997-2001, Kärdla;
2. Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maa-kasutust suunavad keskkonnatingimused*. Hiiu Maavalitsus, 2003, Kärdla;
3. *Hiiumaa valdade ühine jäätmekava*. OÜ Hendrikson ja Ko, 2005, Tartu;
4. *Keskkonnasõnaraamat EnDic 2004*, Finnish Environment Institute (SYKE), 2004;
5. *Kõrgessaare valla arengukava 2007-2013*. Kõrgessaare Vallavolikogu 10.10.2008. a määrus nr 60;
6. *Kõrgessaare valla ehitusmäärus*. Kõrgessaare Vallavolikogu 14.03.2003. a määrus nr 13;
7. *Kõrgessaare valla üldplaneering*. AS Entec, 2002, Tallinn. Kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003. a määrusega nr 5;
8. *Kõrgessaare valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava*. Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2007. a määrus nr 39;
9. *Kõrgessaare valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri*. Kõrgessaare Vallavolikogu 13.06.2008. a määrus nr 57;
10. *Läänesaarte alamvesikonna asulate vee- ja kanalisatsioonirajatiste rekonstrueerimise ja laiendamise uuring*. AS Eesti Veevärk Konsultatsioon, 2003;
11. *Miljööväärtused linnas*. Hansar, Lilian, Keskkonnaministeerium, 2004;
12. *Omaveevärk ja omakanalisatsioon*, K. Alasi, Ü. Heinsaar, M. Kriispalu, A. Kuusik, M. Metsur, Tallinn 2001;
13. *Planeeringute leppemärgid*. Keskkonnaministeerium, 2002;
14. *Soovitused üldplaneeringu koostamiseks*. Toimetaja Lass, Kaur, koostanud AS Entec, Keskkonnaministeerium, 2000.

Seadusandlik taust

1. *Ehitusseadus* (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131; 2005, 39, 308; 2006, 43, 326; 58, 439; 2007, 12, 66; 16, 77; 24, 128; 66, 408; 2008, 8, 58; 8, 59; 2009, 20, 132);
2. *Jäätmeseadus* (RT I 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408; 2009, 3, 15);
3. *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus* (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15);
4. *Looduskaitse seadus* (RT I 2004, 38, 258; 53, 373; 2005, 15, 87; 22, 152; 2006, 30, 232; 2007, 25, 131; 62, 396; 2008, 34, 211; 56, 314; 2009, 3, 15);
5. *Muinsuskaitse seadus* (RT I 2002, 27, 153; 47, 297; 53, 336; 63, 387; 2004, 25, 171; 2007, 12, 66; 2008, 3, 24; 51, 287);
6. *Planeerimisseadus* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 67, 414; 2008, 16, 114; 30, 191; 2009, 3, 15; 19, 115);
7. *Rahvatervise seadus* (RT I 1995, 57, 978; 1996, 3, 56; 49, 953; 1997, 37/38, 569; 1999, 30, 415; 88, 804; 2001, 23, 128; 2002, 32, 187; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 90, 521; 2003, 26, 156; 160; 2004, 45, 315; 75, 520; 87, 593; 2005, 24, 179; 2006, 28, 211; 55, 405; 2007, 1, 1; 12, 66; 22, 114; 24, 127; 63, 397; 2008, 58, 329);

8. *Säästva arengu seadus* (RT I 1995, 31, 384; 1997, 48, 772; 1999, 29, 398; 2000, 54, 348; 2005, 15, 87; 2008, 48, 267; 2009, 12, 73);
9. *Teeseadus* (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312; 61, 479; 2006, 30, 232; 2007, 14, 70; 15, 76; 45, 319; 63, 398; 66, 408; 2008, 56, 314; 2009, 15, 93);
10. *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 62, 396; 66, 408; 2009, 1, 2; 3, 15; 20, 131);
11. *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus* (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280; 2009, 3, 15).

Interneti allikad

1. maps.comap.ee/hiiumaa/ - Hiiumaa kaardiserver
2. www.egk.ee/egk/?r=r8&ra=r8_2_2_2 - Eesti Geoloogiakeskuse andmebaasid
3. www.entec.ee - AS Pöyry Entec koduleht
4. www.envir.ee - Keskkonnaministeeriumi koduleht
5. www.headandlead.com/Planeerimine - lingikogu planeeringualasest infost OÜ Head kodulehel
6. www.hiiuloodus.ee - Hiiumaa kaitsealade administratsioon
7. www.korgessaare.ee/ - Kõrgessaare vald
8. <http://loodus.keskkonnainfo.ee/w5/> - EELIS
9. www.mv.hiiumaa.ee/ - Hiiu Maavalitsus
10. www.siseministeerium.ee/public/tais2010.pdf - Üleriigiline planeering Eesti 2010
11. www.smt.edu.ee/materjalid/hiiu_maastikud/index.html - Hiiumaa väärtuslikud maastikud

FOTOD



Foto 1. Uueks miljööväärtuslikuks alaks määratud Kõrgessaare sadama tee piirkond on terviklik ala mis algab Viinaköögi hoone juurest. Foto: Kaur Lass



Foto 2. Vaade Kõrgessaare sadama tee piirkonna elamutele Sadama suunalt. Foto: Kaur Lass



Foto 3. *Kõrgessaare sadama tee piirkonna elamud on ühtse stiiliga – elamutel on säilinud algne välisviimistlus ja akende jaotus. Senist lubikrohvi ja akendejaotust tuleb alal säilitada. Otstarbekas oleks tagada hoonele ka ühtne katusekattematerjal ja värv (nt valtsplekkkatus). Foto: Kaur Lass*



Foto 4. *Vaade Tahkuna tuletornile (rajatud 1875. a). Vasakul paistab parv-laeval Estonia hukkunutele pühendatud mälestussammas – metalltorn kellaga. Foto: Kaur Lass*



Foto 5. Vaade Ristna tuletornile (rajatud 1874. a). Foto: Kaur Lass



Foto 6. Vaade Kõpu tuletornile (rajatud 1531. a, kõrgusega merepinnast 102 m). Foto: Kaur Lass