

Detailplaneeringu

koostamise korraldaja: Hiiumaa Vallavolikogu
huvitatud isik: Hiieveere OÜ
koostamise aeg: 11.detsember 2019
töö number: DP19-02
koostamise algatamine: Hiiumaa Vallavolikogu
17.oktoober 2019 otsus nr 157
vastuvõtmine: Hiiumaa Vallavolikogu
otsus nr
kehtestamine: Hiiumaa Vallavolikogu
otsus nr

Õngu küla Pikaranna maaüksuse detailplaneering

Arhitekt:
Projektijuht:

Margus Veskimeister
Arno Kuusk

Kärdla, 2019

Sisukord

I Seletuskiri

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

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

III Joonised	Tugiplaan
	Detailplaan

Üldosa

Õngu küla Pikaranna maaüksuse detailplaneering on koostatud Hiiumaa Vallavolikogu 17.oktoober 2019 otsuse nr 157 "Pikaranna detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine" alusel. Detailplaneeringus käsitletakse planeeringualana kogu Pikaranna maaüksust (katastritunnus 17501:001:0178) ja vajalikus ulatuses selle lähiümbrust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on planeeritava maa-ala sihtotstarbe muutmine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, infrastruktuuri määratlemine ning üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringust huvitatud isiku soov on rajada maa-alale unikaalne hoonete kompleks, kus pakutakse teenuseid, mis hõlmavad kõiki elu aspekte (sh toitumine, meelerahu, keha tasakaal, fitness jne). Algse kontseptsiooni kohaselt on kompleksis kuni 10 tuba, kuhu majutatakse korraga kuni 20 inimest, mis tagab minimaalse mõju loodusele. Kompleksi klientuur on hoolikalt valitud ning suuri avalikke sündmusi ei korraldata.

Planeeritav ala on hoonestatud. Krundil kehtis varasemalt 2003. aastal kehtestatud detailplaneering, millega vähendati ehituskeeluvööndit õueala ulatuses 100 meetrile, et taastada vana talukompleks. Kuna käesoleva detailplaneeringu koostamise perioodil on muutunud planeeritud hoonestuse iseloom, asus Keskkonnaamet seisukohale, et senist ehituskeeluvööndi vähendamist ei saa uue hoonestuse püstitamiseks aluseks võtta ning tuleb taotleda uus ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek. Planeeritav maaüksus paikneb vastavalt Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu koostamise kohustusega haja-asustusalalal väärtusliku miljöoga piirkonnas. Planeeringuala lõunapoolne osa ulatub suures osas Tihu maastikukaitseala Õngu sihtkaitsevööndisse, kuid käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse hoonestusala asukohta, kuhu sihtkaitsevööndi kitsendused ei ulatu ning eeldatavalt hoonestusala ega planeeritud tegevused omakorda ei avalda olulist mõju kaitsealale.

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

Hoonestusala ja hoonestuse püstitamiseks vajalike tingimuste määramine on toimunud avaliku protsessina läbi ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ja üldplaneeringu muutmise koostöös puudutatud ja huvitatud isikute, kohaliku omavalitsuse ning riigiasutustega.

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

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

1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Koostatud detailplaneering ei näe ette planeeritava Õngu küla Pikaranna maaüksuse jaotamist uuteks kruntideks ega selle välispiiride ja pindala muutmist. Peale detailplaneeringu kehtestamist jäävad varasemad määrangud kehtima senistel tingimustel.

Planeeritava maaüksuse merepoolse piiri ja seeläbi pindala muutmine võib peale detailplaneeringu kehtestamist toimuda Maa-ameti katastri-, kõlviku- ja kaldajoone asukoha andmete täpsustamisel.

2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala krundile on määratud üks 5400 m² suurune hoonestusala¹ maaüksuse põhjaossa. Hoonestusala suuruse ja asukoha valikul ning piiritlemisel on lähtutud järgnevatest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb valdavalt endise talukoha õueala piires;
- õuealani ulatub olemasolev juurdepääsutee;
- hoonestusala paikneb Tihu maastikukaitseala Õngu sihtkaitsevööndi piirist vähemalt 100 m eemal;
- hoonestusala lähipiirkonnas ei paikne naaberkinnistute hooneid, mille tuleohutus- või muu kuja võiks mõjutada hoonestuse asukohta;
- hoonestusalasse planeeritud hoonete püstitamisel on võimalik ära kasutada olemasolevat looduslikku olukorda – hooned ehitatakse olemasolevale lagedale alale, kus on juba varasemalt hooned paiknenud, puudub vajadus täiendavaks puude raieks;
- planeeritud hoonete tehnovõrkudega varustamisel on võimalik ära kasutada olemasolevaid tehnovõrke (maaküttetorustik, elektrivarustus, puurkaev).

Planeeritud hoonestusalal paikneb üks olemasolev hoone ning teise hoone vundament. Hoonestusalale on planeeritud üks põhihoone, milles majutus-, olme- ja erineva funktsiooniga viibimisruumid, lisaks püstitatakse abihoonetena majutus- ja puhkefunktsiooniga “külalismajad” ning “puumajad”. Ühe planeeritud kompleksi abihoonena teisaldatakse olemasolev palkhoone krundi hoonestusala piires teise asukohta.

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

Hoone² tunnustele vastav ehitis või selle osa peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud hoonestusala sees. Kuna planeeritud hoonestusala ümbritseb igast küljest ranna ehituskeeluvöönd, siis peavad ka terrass, varju- või katusealune või muu ruumilist mahtu omav

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

² Hoone - hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

ehitis või selle osas, mida ei saa käsitleda hoonena, paiknema hoonestusala sees.

3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga on määratud krundi hoonestusale ehitusõigus. Planeeritud hoonestuse olemust ja mahtu määravad tingimused tuleb aluseks võtta ehitusprojektide koostamisel ning hoonete püstitamisel.

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

Kui planeeringus toodud määrangute elluviimine jääb hilisemasse perioodi kui viis aastat kehtestamisest, tuleks dokumendi ajakohastamise kinnituseks taotleda kohalikult omavalitsuselt täiendavad projekteerimistingimused.

3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

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

Krundi sihtotstarbeks määratakse detailplaneeringuga 5% majutushoone maa (BM) ja 95% looduslik haljasmaa (HL). Antud sihtotstarbega maale tohib püstitada hoone või hooned, mis olemuselt vastavad lühiajalise majutus- ja toitlustushoone tüübile (nt hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla jms), nendega seotud abihooned ning rajada hoonete teenindamiseks vajaliku tehnilise taristu (juurdepääsu- ja liikumisteed, tehnosüsteemid ja -trassid jne).

Katastriüksuse sihtotstarbed määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist Keskkonnaministri määruse "Katastriüksuse määramise kord" alusel, soovituslikud sihtotstarbed 5% ärimaa (002; Ä) ja 95% maatulundusmaa (011; M).

3.2. Hoonete suurim lubatud arv

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

Hoonete suurim lubatud arv planeeritud hoonestusala: 10

Olulise avaliku huviga rajatise maa-alale ei planeerita.

3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Krundi hoonete suurim lubatud ehitisealune³ pind: 1100 m².

Ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud krundi ning hoonestusala asukohta, hoonestusala suurust ning planeeritud hoonestuse kasutusotstarvet ja iseloomu. Hoonetes paiknevate

³ Ehitisealuseks pinnaks loetakse hoonealust pinda – hoone maapealse osa hoone maapealse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal

ruumide täpne funktsioon ning maht määratakse ehitusprojektiga.

Detailplaneeringuga määratud suurima ehitisealuse pinna sisse ei arvestata hoone katuseräästast, hoone küljes või kõrval olevat terrassi, kaldteed või treppi, maapinnale mittetoetuvat väikest varikatust ega hoone mahulisi kujunduslikke elemente.

Põhihoonena käsitletava hoone suurima lubatud ehitisaluse pinna osakaal kogu krundile määratud maksimaalsest ehitisealusest pinnast ei tohi ületada 80%. Planeeritud abihoonete funktsioonidena nähakse eelkõige majutushooneid, puhkeruumi, sauna, kuuri või mitu samast funktsiooni koos.

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

3.4. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: kuni 9,0 m

Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus: kuni 2 korrust

Krundi hoonestusalale planeeritud abihoonete maksimaalne kõrgus kuni 6 m. Abihooned peavad olema mahult väiksemad ja madalamad, et rõhutada krundi põhihoone mahtu. Eeldades, et planeeritavate hoonete alust ja lähiümbruse maapinna kõrgust osaliselt muudetakse ja niiskusrežiimi tagamiseks ja sajuvete majast eemale juhtimiseks tõstetakse, tohib planeeritud hoonestuse maksimaalne absoluutkõrgus olla kuni +11,0 m ning planeeritud abihoonete maksimaalne absoluutkõrgus kuni +8,0 m.

Planeeritud hoonete esimese korruse põrandapind peab olema vähemalt +2,0 m kõrgusel.

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

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

4.1. Elekter

Planeeritava maaüksuse sissesõidutee servas paikneb Vanajõe jaotusalajaam, mis saab toite Lauka 35/10 alajaama KÕPU:LAU toitefiidrist. Jaotusalajaama kõrval paikneb olemasoleva maaüksuse liitumiskilp, millest hooneni kulgeb maakaabelliin.

Krundile planeeritud hoonete, rajatiste ja seadmete toimimiseks vajaliku elektrivarustuse rajamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 337635. Tingimuste kohaselt vahetatakse peakaitsme suurendamiseks välja Vanajõe alajaamas trafo ja kinnistul olev liitumiskilp ning liitumiskilbist kuni objektini tuleb näha ette maakaabel.

Kui olemasoleva maakaabli tehnilised näitajad võimaldavad, võib elektritoiteks kasutada olemasolevat liitumiskilbi ja olemasoleva palkhoone vahel olevat maakaablit. Vajadusel rajatakse uus maakaabel - liitumiskilbist kuni planeeritud hoonestuse peakilbini rajab vajaliku

taristu omal kulul kinnisasja omanik või liitumise taotleja krundi elektrivarustuse- või hoone ehitusprojekti alusel.

Elektrivõrgu projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ nõuetega madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks⁴. Tööde teostamine elektripaigaldiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult tehnovõrgu valdaja esindajaga.

Planeeritud maakaablile määratakse kaitsevööndiks piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

4.2. Küte

Soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoonete projekteerimise käigus. Soojusega varustamiseks kasutatakse kas osaliselt või täies ulatuses maa-alale rajatud maaküttetorustikku. Kuna hoonestusala on n-ö näoga edela- ja läänesuunas, mille ees puid ei kasva, tasub alternatiivina kaaluda ka päikesekütet, -paneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

Hoonete projekteerimisel lähtuda määrusest "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"⁵.

4.3. Veevarustus

Krundil paikneb puurkev nr PRK0020543. Kuna kaev on ühe kinnisasja vajadusteks, mille tarbimine on väiksem kui 10 m³ ööpäevas, ei moodustata ümber kaevu sanitaarkaitseala vaid määratakse 10 m raadiusega hooldeala.

Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut).

4.4. Kanalisatsioon

Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus põhjaveekiht on keskmiselt kaitstud⁶.

Hoonestusalale planeeritud hoonetest on vaja kanaliseerida hoonete olmevesi. Kanaliseerimiseks kasutatakse kas maa-aluseid kogumismahuteid, mida tuleb regulaarselt tühjendada, või lokaalset kohtpuhastit, kus mikroorganismid lagundavad reovees olevad organilised ained ja puhastavad heitvee, mis immutatakse. Immutussüsteemi töökindluse tagamiseks võib immutussüsteemi aluse maa-ala maapinda tõsta.

Kanalisatsioonirajatised rajatakse krundi hoonestusalast väljapoole, hoonestusala ja mere vahele. Kanalisatsioonisüsteemi täpsel asukohavalikul tuleb arvesse võtta, et sellele oleks võimalik vajadusel tühjendusauto või muu -tehnikaga lähedale sõita - kogumismahuti vajab tühjendamist vastavalt kasutuskõrvaldusele, kohtpuhasti vastavalt tootjapoolsele kasutusjuhendile (keskmiselt kord aastas).

Puhasti rajamisel arvestatavad nõuded:

- kuja⁷ ulatus – kinnise puhasti korral vähemalt 5 m;

⁴ "Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks"

⁵ <https://www.riigiteataja.ee/akt/122082019002>

⁶ Eesti Põhjavee kaitstuse kaart - <https://www.envir.ee/sites/default/files/kaitstusekaart400.pdf>

⁷ Kuja – kanalisatsiooniehitiste (v.a torustik) lubatud kõige väiksem kaugus hoonest, joogivee salv- või

- peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

4.5. Side

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

Vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkujalt täiendavad tehnilised tingimused.

5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Ehituslikud tingimused on määratud tagamaks, et ehitised ja hooned püstitataks loodusvarade säästva kasutamise põhimõtteid järgides, arvestaks kasutajate tervise ja keskkonnaga, oleks konstruktiivselt püsivad, energiasäästlikud ja -tõhusad ning ohutud nii juurdepääsude kui kasutamise osas.

Detailplaneeringu alal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada ning kõik materjalid tuleb planeeringualale transportida kaugemalt ning tarbida säästlikult. Planeeritud tegevusel puudub oluline mõju üleüldisele loodusvarade kasutamisel.

Ehituslikult tuleb takista metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

Uute hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rõhku panna energiatõhususele ja tarbimise säästlikkusele.

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuldkartev). Kõik hooned tuleb varustada automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemiga.

Planeeritud hoonestuse moodustavad peamiselt majutus- ja puhkefunktsiooniga hooned, mis kuuluvad kasutusotstarbe järgi tuleohu II kasutusviisi alla⁸. Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda iseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"⁹ ning 17.07.2015 määrusest nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"¹⁰.

Standardi EVS 812-6:2012 "Tuletõrje veevarustus" kohaselt peab iga hoonestatud kinnistu olema tulekahju kustutamiseks varustatud tuletõrjeveega. Kuna hajaasustuses on suurte vahemaade tõttu ühisveevõrgu väljaehitamine tehniliselt ja ökonoomiliselt ebaotstarbekas, siis rajatakse tuletõrjevee saamiseks planeeritavale maa-alale veevõtukaev, mis ühendatakse imitarnetoru kaudu maaüksusel paikneva tiigiga.

II kasutusviisiga ehitiste puhul, mille kogupindala üle 800 m² kuni 1600 m², arvestatakse väliskustutusvee normvooluhulgaks 15 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Välise tulekustutusveevõtukoht ei tohi paikneda hoonetele ja rajatistele lähemal kui 30 m ning kaugemal kui 100 m. Looduslikus veekogus peab olema sõgavust vähemalt 1,5m ning tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega (sh ka veekogu katva

puurkaevust ning muuks kui joogiveeotstarbeks kasutatavast puurkaevust

⁸ https://www.riigiteataja.ee/akt/1301/1201/8012/Lisa1_21112018.pdf#

⁹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/130112018012>

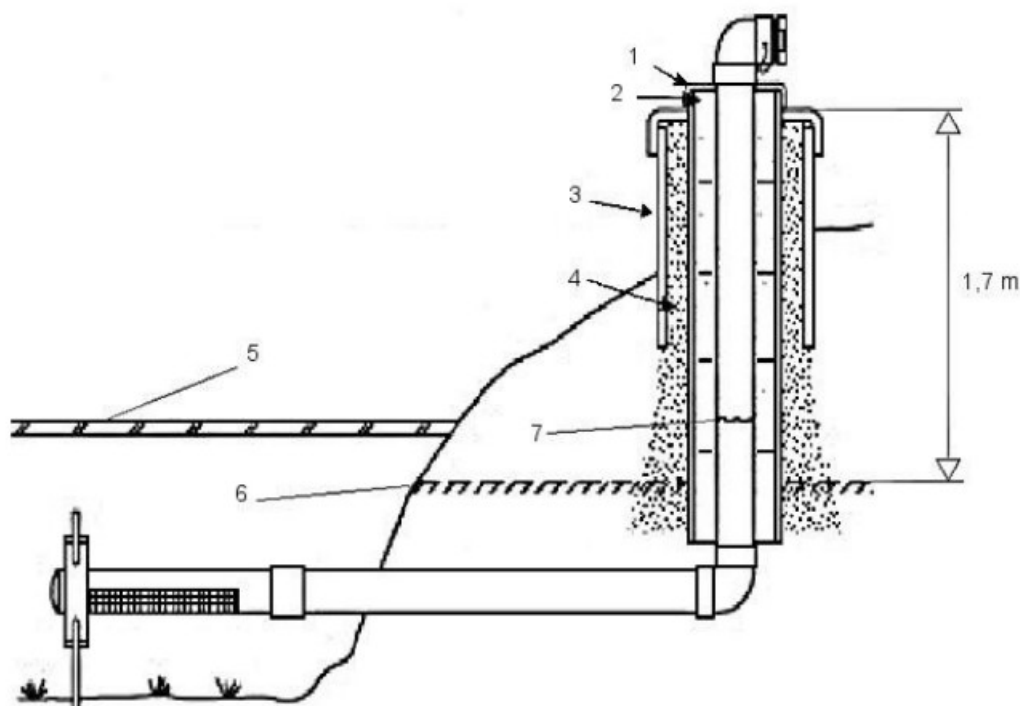
¹⁰ <https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007>

jääkatte korral).

Päästetehnika juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat juurdepääsuteed, mida tuleb vajadusel rekonstrueeritakse selliselt, et selle miinimum laius oleks 3,5 m ning konstruktsioon kannaks päästetehnikat ja muud rasketehnikat. Juurdepääsutee ning juurdepääsud hooneteni peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Päästetehnikale vajalik manööverdamisala (minimaalselt 12x12m) rajatakse krundi põhjaossa, juurdepääsuteega külgnevale maa-alale.

EVS 812-6:2012



Selgitused

1. 250 mm toru
2. 100 mm soojustusvahtu
3. 380 mm toru koos kattega
4. maapinna täidis
5. jääkate
6. maapinna külmumispiir
7. veepind tõusutorus

Joonis C.3 — Kuiva hüdrandi paigaldus koos soojustusega (vaata [3])

Joonis 1: Väljavõte EVS 812-6:2012: Kuiva hüdrandi paigaldus

6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused on määratud, et planeeritud hooned ja rajatised sobituksid ümbritsevasse keskkonda.

Tingimuste määramisel on lähtutud hoonestusala asukohast, suurusest, planeeringuala ja selle lähipiirkonna hoonestuslaadist, ehitusõigusega määratud ehitusmahtudest ning soovist püstitada planeeringualale kaasaegne ja piirkonda sobiv hoonestus.

Planeeringualale püstitatavate ehitiste põhilised arhitektuuri- ja kujundusnõuded:

- kõikide hoonestusalaale püstitatavate hoonete materjalikasutus, arhitektuurne vorm ja -stiil peavad olema sarnased;
- hoonete välisfassaadidel kasutada kas looduslike materjale (nt puit, kivi), väärismetalle, tsinki, vaske vms kaasaegse arhitektuuriga sobituvaid lahendusi. Fassaadi värvilahenduste määramisel mitte kasutada erksavärvilisi ja looduskeskkonnas silmatorkavaid värvitoone;
- planeeritud ehitiste materjalikasutus ja arhitektuurne vorm peavad nii olemuselt kui visuaalselt kaasaegsed; ei ole lubatud viimistlusmaterjalide imiteerimist;
- ehitised tuleb projekteerida ja püstitada keskkonna- ja energiasäästlikest põhimõtetest lähtuvalt - nt maa- ja päikesekütte kasutamine, sadevete kogumine jne;
- iga hoone asukohavalikul tuleb arvestada, et sellele oleks tagatud sõidukiga ning päästetehnikaga juurdepääs ja vajadusel tehnilise teenindamise võimalus;
- hoonete asukohavalikul tuleb arvesse võtta hoone fassaadi paiknemist ilmakaarte suhtes;
- krundi või selle osa võib piirata piirdeaiaga. Piirdena kasutada traditsioonilist maapiirkonda sobivat statsionaarset piiret, mille kõrgus jääb vahemikku 1,2..1,5 m. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning selle laad peab sobituma planeeritud hoonestuse üldise laadiga. Juurdepääsu- ja/või sissesõiduteega paralleelse kulgemise korral peab piirde ja tee vahele jääma vähemalt 1,5 m;
- hooned projekteerida ja püstitada kelp- või viilkatustega, mille kalle jääb vahemikku 30°..50°. Katusekattematerjalina eelistada naturaalseid materjale (nt laast, kimm, sindel, roog vms), tumedat kivi, väärismetalle, tsinki, vaske vm kaasaegse arhitektuuriga sobituvaid materjale. Kõikide hoonete põhimahud projekteerida ja püstitada samade katusekallete ja katusekattematerjalidega;
- madalamates asukohtades rajatakse hooned või rajatised postidele. Üksikutes asukohtades võib olla vajalik lokaalne maapinna tõstmine, kuid üldist maapinna olulist kõrguse muutmist ei planeerita; krundile planeeritud hoonete sokli kõrgus 0,3..0,5 m maapinnast.

7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Lähim riigitee 84 Emmaste-Luidja tee paikneb planeeringualast linnulennul ca 1,4 km kaugusel, millest kuni planeeringualani kulgeb olemasolev ca 2 km pikkune tee. Riigiteelt maha keerates kulgeb ca 700 m ulatuses avaliku kasutusega tee Putkaste metskond 47 maaüksusel ning seejärel kulgeb tee planeeringualani mööda erakinnistuid (Randmetsa, Anna, Veskimetsa, Kukesene, Rõhuva). Detailplaneeringu lähteseisukohtade kohaselt täiendavaid juurdepääsuteid planeeringuala juurdepääsuks ei planeerita. Olemasolev tee on rajatud piirnevate kinnistute omanike poolt kooskõlastatud projekti alusel 2002. aastal.

Planeeritud hoonestusala parkimine on lahendatud täies ulatuses planeeritud krundi territooriumil. Planeeringuga on ette nähtud rajada vähemalt 15 parkimiskohta (ühe parkimiskoha arvestuslik suurus 5 m x 2,5 m), mida kasutavad nii hoonetekompleksi töötajad kui kliendid. Parkimiskohad rajatakse nii hoonete juurde kui ka krundi sissesõidutee äärde krundi põhjaosas. Krundisisteste liikumisteede ja parkimiskohtade täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Nii juurdepääsuteed kui planeeringualal paiknevat teed (või nende erinevas pikkuses lõike) tuleb vajadusel rekonstrueerida, et sõidukite poolt kasutatav tee oleks kogu ulatuses vähemalt 3,5 m laiune ning kandevõime piisav, et tagada ehitusmasinate, jäätmeveoki, lumetõrje-, pääste- või muu rasketehnika juurdepääs ning manööverdamisala. Igakordne tee omanik peab tagama, et juurdepääsuteena kasutatav tee oleks piisava laiuse, kandevõime ja manööverdamist võimaldav (sh vastutuleva sõiduki möödalaskmine, rasketehnika ümberpööramine jne.).

Planeeringuala põhjaossa tuleb rajada vähemalt 12 m x 12 m suurune päästetehnika manööverdamisala, mida ei saa samaaegselt kasutada parkimisalana.

Suurte sõidukite juurdepääsu tagamiseks peab iga teele jääva ristumisala raadius olema minimaalselt 5 m. Ristumisalade rekonstrueerimisel, laiendamisel või teeäärsete alade või kraavide puhastustööde teostamisel tuleb arvesse võtta asjaolu, et nähtavus peab olema tagatud igas suunas.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Alates 2020.aastast hakkab Hiiumaa valla territooriumil kehtima kinnistupõhine jäätmete ära andmise süsteem, mille raames saavad korraldatud jäätmeveoga nii eraisikud kui ettevõtted jäätmevedajale üle anda nii segaolmejäätmed, pakendijäätmed, biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmed, aia- ja haljastusjäätmed ning suurjäätmed. Kinnistul tekkivate olmejäätmete äraandmine on kohustuslik, teiste jäätmeliikide äraandmine on võimalik ja täiendava tasu ees.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- erinevad jäätmeliigid tuleb krundil kohapeal sorteerida;
- ehitusperioodil tuleb kasutatud ehitus- ja viimistlusmaterjalide pakendid nõuetekohaselt koguda ja jäätmekäitlejale üle anda;
- kõik ehitusjäätmed tuleb toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina vald);

- ehitustegevuse lõppedes tuleb hoonete ümbrus haljastada ja heakorrastada;
- hoonete eesmärgipärasel kasutamisel tekkivad segaolemejäätmekogud tuleb sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale. Pakendijäätmekogud tuleb koguda ning kas viia pakendijäätmete tasuta kogumiskohta või anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale.

Hiiu maakonnaplaneering 2030+ kohaselt jääb planeeringuala roheline võrgustiku ala koosseisu. Õngu-Mänspe-Haldi II klassi väärtuslik ala hõlmab Õngu ja Mänspe põliskülasid Mardihansu lahe ääres ning Haldi nina rannaniite. Hinnangute kohaselt sobib ala puhkamiseks/suvitamiseks ning on heaks lähtekohaks matkadele Kõpu- või sise-Hiiumaa suunas. Kasutustingimuste kohaselt sobib küla suvilaehituseks, kuid uusi hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada. Hooldussoovituste kohaselt tuleb teega piirnevad külapõllud ja rohumaad hoida kasutuses (niitmine, karjatamine), et säilitada ala esteetilist ja ajaloolist väärtust, ala vanemaid okasmetsi oleks soovitatav majandada püsimeetsana.

Planeeringuala lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Õngu sihtkaitsevööndis, kuhu planeeringuga tegevusi ei planeerita ning seeläbi eeldatavalt mõju maastikukaitsealale puudub. Detailplaneeringu koostamise perioodil on lähtutud põhimõttest, et krundi hoonestuse püstitamise ja maa-ala kasutamisega kaasneb hooliv suhtumine ka nendesse krundi osadesse, kuhu aktiivne tegevus ei ulatu (nt hoonestusalast lõunasse jääva metsa ja rannaääre koristamine, Õngu sihtkaitsevööndis paiknevatele jugapuudele sobivate tingimuste säilitamiseks on vajalik jugapuu latvade vabastamine teiste puude alt jne).

Tihu looduskaitseala kaitse-eeskirja¹¹ järgi on Õngu sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärgiks ökosüsteemi arengu tagamine üksnes loodusliku protsessina. Olemasolevat olukorda arvestades on kogu kaitsealal lubatud inimestel viibida, pidada jahti, korjata marju, seeni ja muid metsa kõrvalsaadusi, kuid ei ole lubatud telkimine ja lõkke tegemine ega rahvaürituste korraldamine – need tegevused oleksid erinevatel täiendavate tingimuste täitmisel võimalikud vaid kaitseala valitseja nõusolekul ja määratud asukohtades. Kaitseala valitseja nõusolekul on lubatud sihtkaitsevööndis kaitsealuste liikide elutingimuste säilitamiseks vajalik tegevus.

Üldiste tingimuste kohaselt on sõidukiga sõitmine lubatud vaid kaitseala teedel, väljaspool teid on lubatud sõidukiga liikuda vaid kaitse-eeskirjas loetletud juhtudel. Kaitseala territooriumil ei ole lubatud majandustegevus, loodusvarade kasutamine, kalapüük, maaparandussüsteemi hoiutööd, teede, tehnovõrkude ja ehitiste püstitamine ning pilliroo ja adru varumine.

9. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad. Planeeringuga on määratud kehtivast seadusandlusest tulenevad kujad:

- naaberkrundidel paiknevate hoonete omavaheline kuja on üldjuhul minimaalselt 8 m. Juhul kui ühel krundil paiknevad hooned ja nende osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetele kohalduvatest arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks, võivad ühel krundil asuvad hooned paikneda teineteisele lähemal kui 8 m;
- kinnise puhasti kuja on vähemalt 5 m, see peab paiknema joogiveekaevude suhtes

¹¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/13294669>

allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;

- tarbevee kaevule määratakse 10 m raadiusega hooldeala, mida käesolevas planeeringus on käsitletud kujana.

10. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine

Planeeringuala lääneosas paikneva ca 1,2 km pikkuse kallasraja¹² laiuseks on 10 meetrit, kallasraja laiust arvestatakse põhikaardile kantud veekogu piirist. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse¹³ kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Üldlevinud praktika kohaselt tagatakse avalik juurdepääs kallasrajale mõistlike vahemaade tagant nende maaüksuste kaudu, mis piirnevad lautrikohtadega. Lähtuvalt asjaolust, et kehtiva Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole planeeritavale maa-alale lautrikohta ette nähtud, ei ole käesoleva detailplaneeringuga määratud kallasrajale avalikku juurdepääsu läbi planeeringuala. Üldplaneeringuga määratud lähim lautrikoht paikneb ca 150 m põhjas, Õngu küla Jõeääre maaüksusel.

Planeeringuga nähakse ette krundile planeeritud hoonete ja kallasraja vahele jalgraja rajamine (materjalikiks looduslik kruus, laius mitte enam kui 1 m).

11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

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

Hoonestuse projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda põhimõtetest:

- hoonestusele ei ole võimalik märakamatult ligi pääseda – hoonestust või hoonestusala piirav aed on sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus, võimalusel välditakse tagumisi juurdepääsusi;
- hoonete vahelisel õuealal on liikumisele reageeriv välisvalgustus, hoone sissepääs on varustatud hämaraanduriga valgustiga;
- hooned on varustatud automaatse tulekahju- ning valvesignalisatsioonisüsteemiga, soovituslikult on territooriumi juurdepääsutee ning kompleksi põhihoone juures videovalvesüsteem;
- krunt on korrastatud ja haljastatud;

¹²Kallasrada - kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks

¹³ <https://www.riigiteataja.ee/akt/Ke%C3%9CS>

- kui kompleksi mingid hooned on pikemat aega aktiivsest kasutusest väljas, on akende ees katted;
- ukSED on alati suletud, välisustel on turvalukud.

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

Planeeritaval alal ei asu keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndeid vajavaid rajatisi ning planeeritav maakasutus ei kujuta keskkonnale ohtu.

Planeeringualale planeeritava puhkekompleksi rajamine ei suurenda oluliselt vee, pinnase ega õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, lõhna ega jäätmete teket. Eeldatavalt tekivad kompleksi kasutamisest eelkõige olmejäätmed, mis sorteeritakse ja antakse üle jäätmevedajale.

Et tagada planeeringualal müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused, tuleb lähtuda järgnevatest põhimõtetest:

- ehitiste rajamisel ja püstitamisel kasutatakse kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- peale ehitustööde lõppemist rajatakse kõrg- ja madalhaljastus. Tehnovõrkude rajamisel hävinenud haljastus taastatakse;
- krundi põhihoonestuse asukohavalik ja arhitektuurne lahendus on selline, et hoones oleks tagatud piisav aastaringne looduslik valgus;
- olmejäätmete kogumise ja äraveo tagamiseks paigutatakse krundile konteinerid ja sõlmitakse leping jäätmevedajaga;
- hoonete omanikud ja kasutajad peavad tagama, et võimalik müra-, vibratsiooni- ja õhusaaste jäävad lubatud piiridesse;
- kõik planeeritud tehnovõrgud rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- järgitakse detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi, mis on kehtivat seadusandlust ja normatiive silmas pidades eeldatavalt väikseima keskkonnamõjuga lahendused.

13. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine

Ranna või kalda ehituskeeluvööndi suurendamine või vähendamine on üldplaneeringu või Looduskaitseaduse alusel määratud nõuete erandlik muutmine, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke, milleks on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine, ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning

väljakujunenud asustusest.

Käesoleva detailplaneeringuga on Looduskaitseseaduse¹⁴ § 40 alusel vähendatud 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndi mahtu 5400 m² suuruse maa-ala ulatuses. Varasemalt krundil kehtinud Rohuniidi maaüksuse detailplaneeringuga vähendati¹⁵ ehituskeeluvööndit 135 m pikkusel lõigul 100 m-ni rannajoonest. Käesoleva detailplaneeringuga on taotletud uut nõusolekut senisest suurema hoonestusala planeerimiseks ja samas ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Looduskaitseseaduse kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusel (LKS § 38 lg 1 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius meresaartel 200 m). Kuna Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, loetakse korduva üleujutusega ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon, millest tuleb hakata ehituskeeluvööndi piiri arvestama. Seega paikneb kogu planeeritav maaüksuse täies ulatuses ranna ehituskeeluvööndis ja ilma täiendava nõusolekuta ehituskeeluvööndi piiri vähendamiseks ei ole planeeringualale võimalik midagi ehitada.

Kehtiva üldplaneeringuga määratud keeluvööndi ulatus ei kulge mööda looduslikku piiri ega arvesta senise inimtegevuse tulemusi. Ehituskeeluvööndi vähendamine ja seeläbi Emmaste valla üldplaneeringu muutmine on vajalik, et võimaldada endise taluõue territooriumist välja kasvanud tegevusi ja mõistlikku maakasutust alal, kus juba on olnud inim mõjutusi ning mis ei sega ranna kaitse eesmärke.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel on võetud arvesse, et:

- planeeritud hoonestusala paikneb maa-alal, kus on varasemalt olnud inimtegevust (endine taluõu) ning asukohas, mis on väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe ning maastikukaitseala;
- krundile planeeritud hoonestusala asukoht ega suurus ei mõjuta eeldatavalt merd ega selle randa, kuna kogu hoonestusala jääb inimtekkelise ala piiresse ning hoonestusala ja mere vahele jääb ca 100 m laiune puhvertsoon;
- ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Hoonestuse planeerimisele püstitatakse hoonetekompleks, milles pakutakse lühiajalise majutuse teenust väikesele hulgale klientidele, mistõttu ei suurene piirkonna rahvaarv ega püsikoormus rannaalal oluliselt. Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ja tehnovõrkude rajamine jne), kuid kuna planeeritud alal on juba varasemast inimtekkelised objektid (hoone ja vundament, puurkaev, alajaam, tehnovõrgud jne) ning juurdepääsuks ja liikumiseks saab kasutada olemasolevaid teid, siis on inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju pigem ajutine ega ole märkimisväärse ulatusega;
- ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav, sest planeeritav hoonestusala paikneb maaüksuse kõige maismapoolsemas servas, kus maapind kõige kõrgem;
- ranna kaitse eesmärk on rannal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

¹⁴ <https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019021>

¹⁵ Keskkonnaministri nõusolek 15.07.2003 kiri nr 16-6/5513

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

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

Planeeritud hoonestusala on haljastatud, osaliselt kaetud kõrghaljastusega ning määratud maa-alale, kus elupaigatüüpe pole. Planeeritud hoonestusmahtude püstitamiseks puudub vajadus metsa raadamiseks, haljastuse eemaldamiseks vms taimestiku osakaalu vähendamiseks. Hoonete aluse pinna ettevalmistamisel kaevatakse üles maa-ala, kus on olnud varasemalt ehitustegevust ja inimtekkelist mõju. Peale tööde lõppu hoonete ümbruse maapind haljastatakse.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

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

Planeeritud hoonestusala ja selle lähiümbruse maapind on tasase reljeefiga ning maapinna absoluutkõrgus jääb piirkonnas vahemikku +0,50..+2,14 m. Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist ei oma negatiivset mõju, sest planeeritava hoonestusala maapind on rannast kõrgemal ning ei korduva üleujutusega ala piir ei ulatu hoonestusalani.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

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

Planeeritaval maaüksusel on valdavateks kõlvikuteks määratud muu maa, looduslik rohumaa ja metsamaa. Hoonestuse püstitamise järgselt kõlvikute suurus ega osakaal ei muutu, kasutusele võetakse paariprotsendiline osa Muu maa kõlvikust. Kuna kogu planeeritav maaüksus on pindalalt väga suur, siis ei ole kõlvikusisese maakasutuse mõningane muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

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

Planeeritava hoonestusalani ulatub olemasolev kattega tee, mida saab kasutada sõidukitega liiklemiseks ning juurdepääsuks, planeeritud hoonestusalal paikneb puurkaev, maaküttetorustik ja lähiümbruses on jaotusalaajaam ning elektri maakaablid. Hooneid teenindavad uued tehnovõrgud rajatakse olemasolevate tehnovõrkude lähedusse või asukohtadesse, kus need ei kujuta keskkonnale täiendavat olulist negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

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

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal. Detailplaneeringu kohaselt on planeeritud hoonestusala merele kõige lähemas kohas ca 100 m kaugusel. Planeeringuala lähipiirkonda

jäävatel Mardihansu lahega piirnevatel aladel on mitmeid olemasolevaid hooneid, mis jäävad rannast 100..140 m kaugusele ning on seeläbi võrreldavad planeeringuala hoonestusala tingimustega. Lähtuvalt eeltoodust võib öelda, et ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud piirkonna asustusega.

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

- Planeeringuala kinnistule määratakse notariaalne isiklik kasutusõigus tehnovõrkude valdaja kasuks maaüksusel paiknevate maakaablite ning jaotusalajaama talumiseks.

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

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

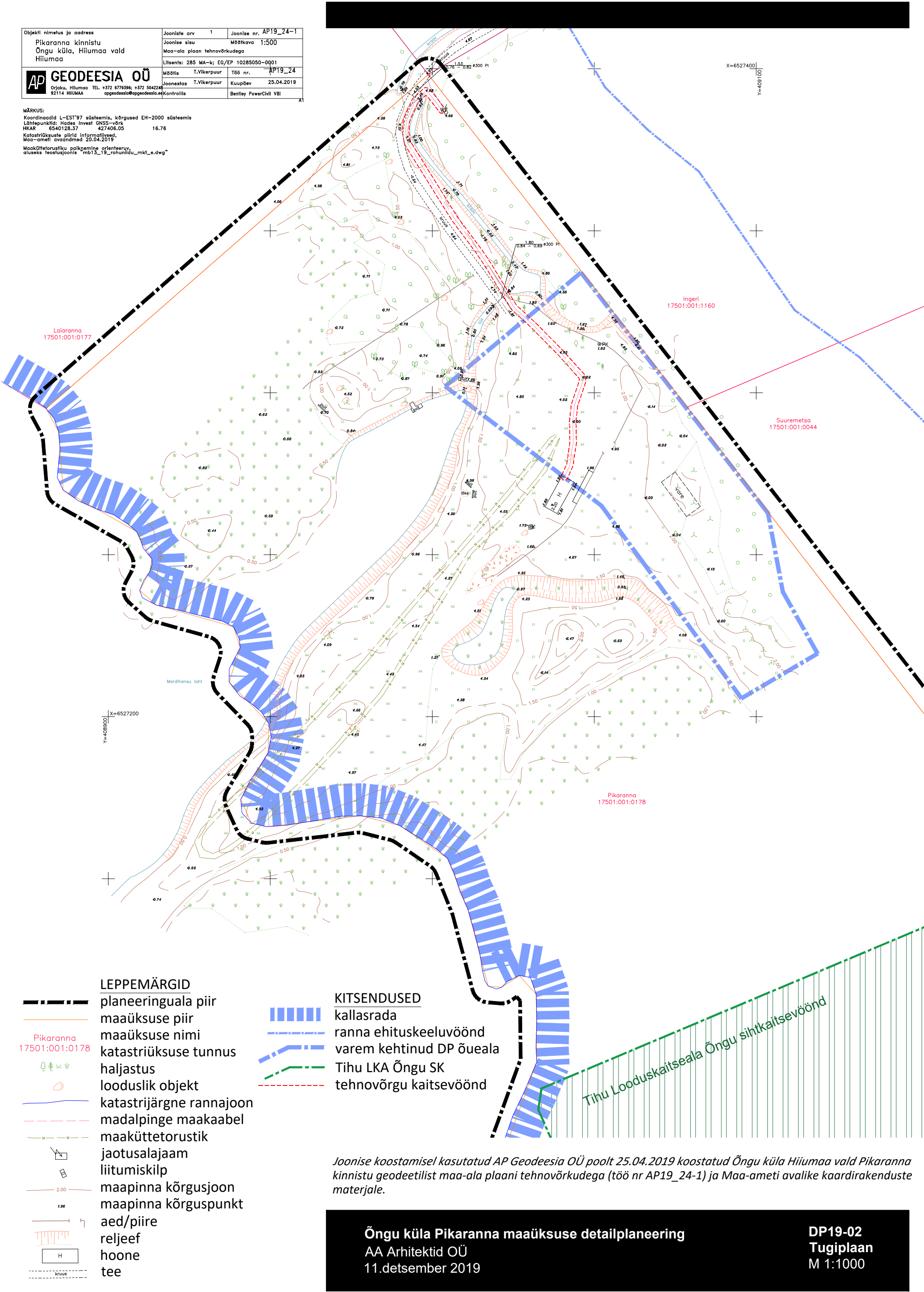
16. Üldplaneeringu muutmine

Detailplaneeringu koostamise hetkel kehtib üldplaneeringuna Emmaste valla üldplaneering. Seoses haldusreformi käigus endistest Hiiumaa valdadest ühinenud Hiiumaa valla moodustamisega on alustatud Hiiumaa valla üldplaneeringu koostamisega, mistõttu esitab käesolev detailplaneering ettepanekud koostamisel olevasse Hiiumaa valla üldplaneeringusse alljärgnevates osades:

- määrata planeeritava maa-ala ulatuses planeeritud hoonestusala juhtfunktsiooniks ärimaa ning ülejäänud maa-alale haljasmaa;
- vähendada planeeringualale ulatuvat ranna ehituskeeluvööndit planeeritud krundi hoonestusala ulatuses (pindala 5400 m², vt detailplaneeringu peatükk 13, vt detailplaneeringu Detailplaan);
- määrata planeeringualani ulatuv eratee avaliku kasutusega teeks.

Objekti nimetus ja aadress	Jooniste arv	Joonise nr.
Pikaranna kinnistu	1	AP19_24-1
Õngu küla, Hiiumaa vald	Joonise sisu	M88%kava 1:500
Hiiumaa	Maa-ala plaan tehnovõrkudega	
	Litsents: 285 MA-k; EG/EP 10285050-0001	
AP GEODEESIA OÜ	M88%is	T.Vikerpuur
Orjaku, Hiiumaa	T68 nr.	AP19_24
TEL +372 5779396; +372 5042248	Joonestas	T.Vikerpuur
92114 HIUMAA	Kuupäev	25.04.2019
apgeodesia@apgeodesia.ee	Kontrollis	Bentley PowerCivill V8i

MÄRKUS:
Koordinaadid L-EST'97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis
Lähiepunktid: Hades Invest GNSS-võrk
HKAR 6540128.37 427406.05 16.76
Katastrüksuste piirid informatiivsed,
Maa-ameti avaldamised 20.04.2019
Maakõttetorustiku paigutamine orienteeruvalt
aluseks teostusjoonis "mb13_19_rohuniidu_mkt_e.dwg"



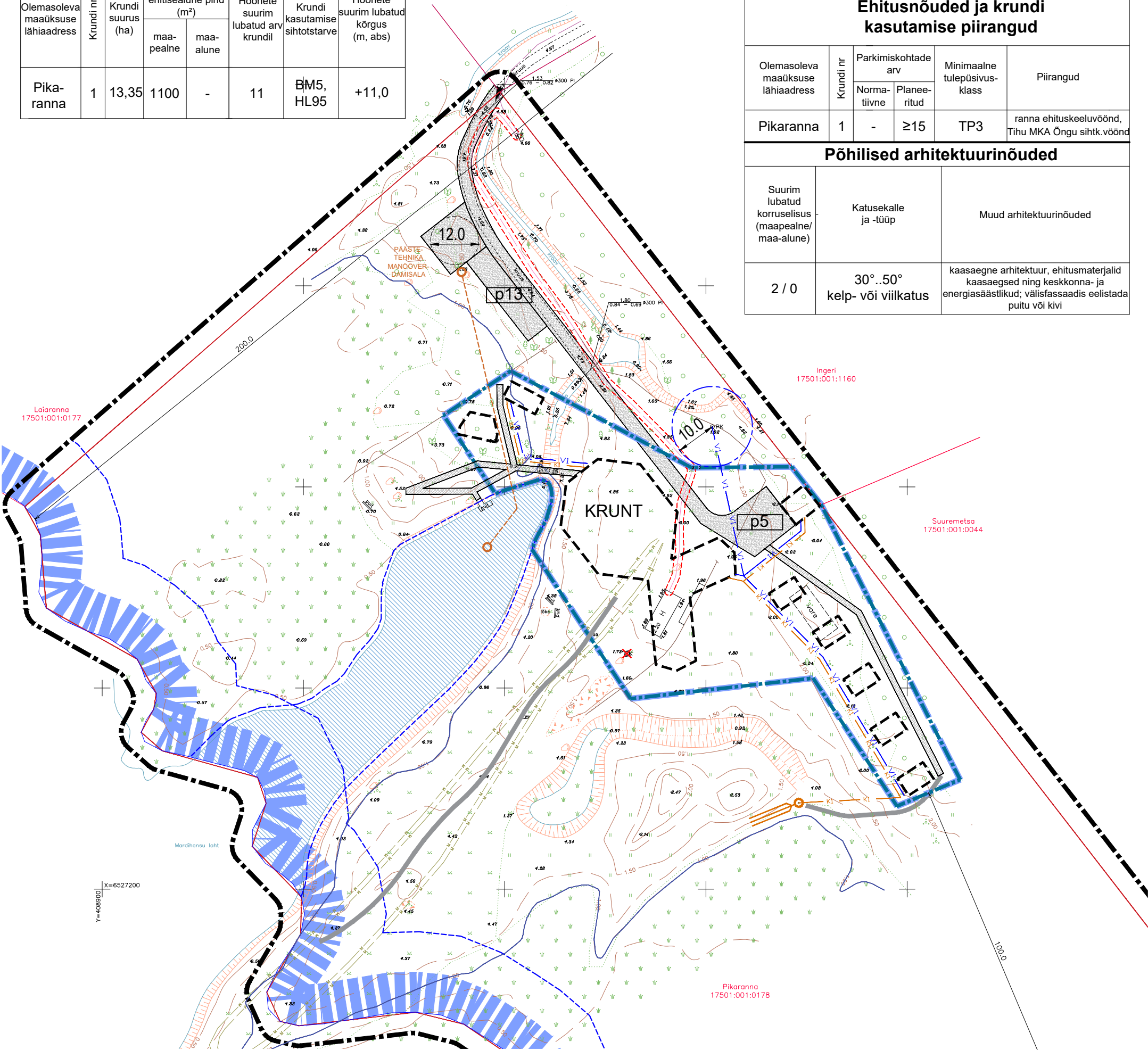
Joonise koostamisel kasutatud AP Geodeesia OÜ poolt 25.04.2019 koostatud Õngu küla Hiiumaa vald Pikaranna kinnistu geodeetilist maa-ala plaani tehnovõrkudega (töö nr AP19_24-1) ja Maa-ameti avalike kaardirakenduste materjale.

Õngu küla Pikaranna maaüksuse detailplaneering
AA Arhitektid OÜ
11. detsember 2019

DP19-02
Tugiplaan
M 1:1000

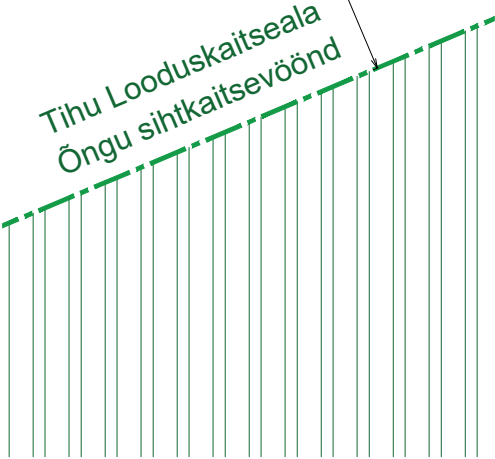
Krundi ehitusõigused						
Olemasoleva maaüksuse lähiaadress	Krundi nr	Krundi suurus (ha)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²)		Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve
			maa-pealne	maa-alune		
Pika-ranna	1	13,35	1100	-	11	BM5, HL95
					Hoonete suurim lubatud kõrgus (m, abs)	
					+11,0	

Ehitusnõuded ja krundi kasutamise piirangud				
Olemasoleva maaüksuse lähiaadress	Krundi nr	Parkimiskohtade arv		Piirangud
		Norma-tiivne	Planee-ritud	
Pikaranna	1	-	≥15	ranna ehituskeeluvöönd, Tihu MKA Öngu sihtk. vöönd
Põhilised arhitektuurinõuded				
Suurim lubatud korruselisus (maa-pealne/ maa-alune)	Katusekalle ja -tüüp		Muud arhitektuurinõuded	
2 / 0	30° ..50° kelp- või viilkatus		kaasaegne arhitektuur, ehitusmaterjalid kaasaegsed ning keskkonna- ja energiasäästlikud; välisfassaadis eelistada puitu või kivi	



- LEPPEMÄRGID**
planeeringuala piir
maaüksuse piir
maaüksuse nimi
katastriüksuse tunnus
haljastus
looduslik objekt
katastrijärgne rannajoon
madalpinge maakaabel
maaküttetorustik
jaotusalaajaam
liitumiskilp
maapinna kõrgusjoon
maapinna kõrguspunkt
aed/piire
reljeef
hoone
tee
tiik
-

- KITSENDUSED**
kallasrada
ranna või kalda veekaitsevöönd
Tihu LKA Öngu SK
tehnovõrgu kaitsevöönd
1,0 m kõrgusjoon (korduva üleujutusega ala piir)
-
- PLANEERITUD**
krundi piir, ligipääs krundile
ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks
hoonestusala
hoone soovituslik paiknemine
sõidutee, liikumistee
jalgrada
tehnotrass (vesi, kanalisatsioon)
tuletõrje veevõtusüsteem (kaev, imitarnetoru, hüdrant)
-



Joonise koostamisel on kasutatud AP Geodeesia OÜ 25.04.2019 koostatud Öngu küla Hiiumaa vald Pikaranna kinnistu geodeetilist maa-ala plaani tehnoorkudega (töö nr AP19_24-1) ja Maa-ameti avalike kaardirakenduste materjale.

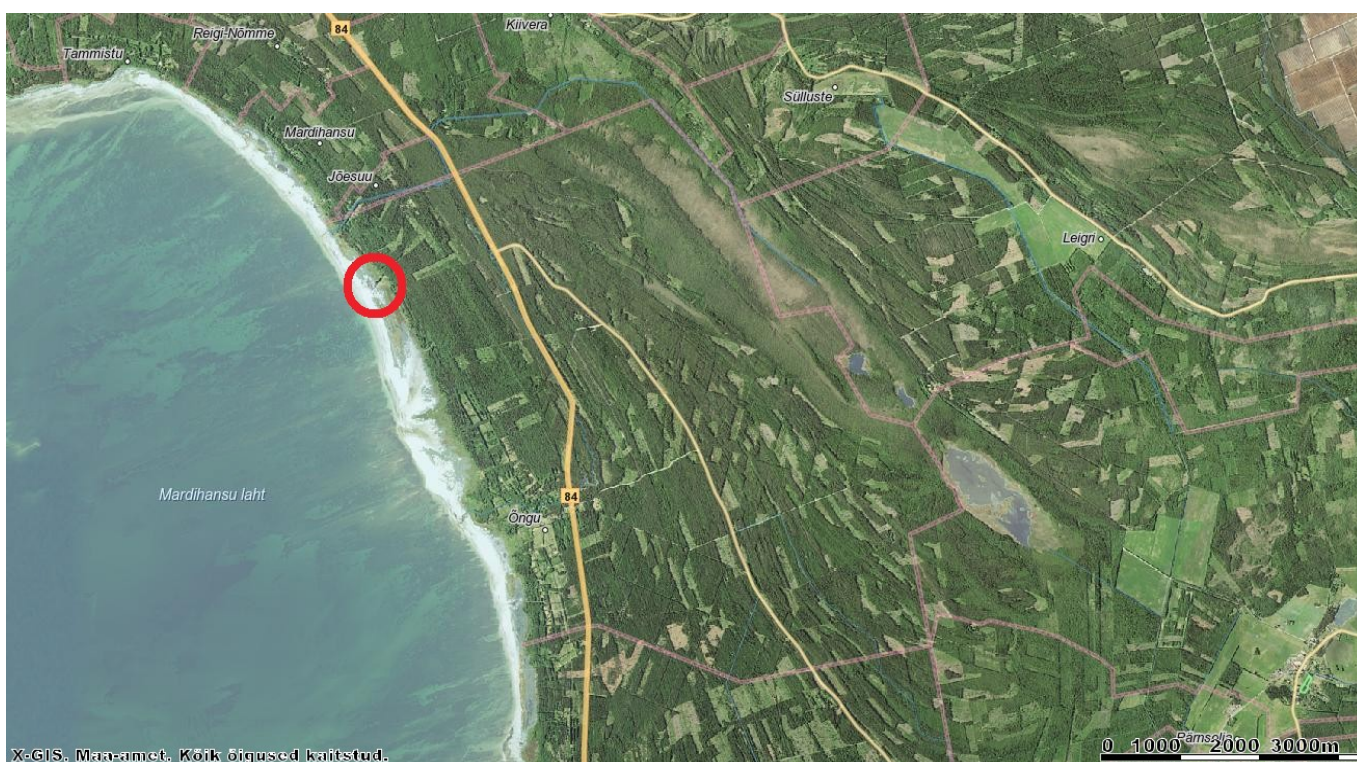
Öngu küla Pikaranna maaüksuse detailplaneering
AA Arhitektid OÜ
11.detsember 2019

DP19-02
M 1:1000

Lisa 1 – Olemasoleva olukorra kirjeldus

Pikaranna maaüksuse detailplaneering käsitleb planeeritava alana Õngu küla Pikaranna maaüksust ja vajalikus ulatuses selle lähipiirkonda. Planeeringuala paikneb Hiiu maakonna Hiiumaa valla Õngu küla loodeosas.

Planeeringuala kontaktvööndiks, millel on planeeringualaga samased looduslikud ja tehnilised tingimused, saab lugeda Õngu küla loodeosa Mardihansu lahega piirnevaid alasid, kus madal ranna-ala läheb üle metsamaaks. Üksikud hoonestatud krundid paiknevad hajusalt küla läbiva riigitee ning ranna vahel. Piirkonnas on palju riigimetsa kinnistuid, kuid ka eraomandis maaüksusi.



Planeeringuala asukoht Õngu küla territooriumil

Olulisemate objektide kaugus planeeringualast (lennul):

- Kõrgessaare osavalla keskus (kauplus, lasteaed, perearst, sularaha-automaat, jahisadam) – 12 km;
- Emmaste osavalla keskus (kauplus, lasteaed-põhikool, sularaha-automaat, perearst, tankla) – 22 km;
- Sõru sadam – 21 km;
- Kärda linn (haigla, perearstikeskus, pangad, postkontor, gümnaasium) – 24 km;

- Heltermaa sadam – 36 km.

Õngu küla paikneb Emmaste osavalla loodeosas, Emmaste ja Kõrgessaare osavaldade piirilal. Lembit Valter, kes on Torontos kirjutanud ja kirjastanud kaks raamatut oma kodukoha ja ümbruskonna mälestusist¹, on täheldanud, et Õngu külas oli üheksa talu ja talu nime järgi nimetati ka inimesi. Õngu rannaküla nimele eestikohast lahendust pole ta leidnud ja nimi on varieerunud mitmel erikujul. 1583.a. oli Enni, 1590 Eniall, 1686 Öhnnio. 1693 Engo, 1712 Önnio, 1732 Önjo, kõnekeeles on veel Õngu, Önja. On arvamusi, et nimi võib pärineda Ahvenamaa rootsikeelsest ühiskonnast.

Osaliselt jääb Õngu küla põhjaossa Vanajõe org, mis siinsel maastikul üsna ootamatu pinnavorm – niigi tasasest maapinnast allapoole laskumine näib üsna võimatu. Vanajõgi on külmaveeline ja geoloogiliselt väga põnev ning siin avanevad meeliköitvad vaated neljale liivapaljandile. Jõgi voolab kogu ulatuses läbi inimasustuseta soode ja metsade. Vanajõe orus kasvav liigirikas segamets on hea näide sellest, kuidas metsa liigiline koosseis sõltub looduslikest tingimustest. Hiiumaale asustatud euroopa naarits on Vanajõe ääres leidnud endale mõnusa elupaiga².

Õngu külast voolab läbi Õngu jõgi, mis saab alguse saare südame lähedastest soodest ja paljudest väikestest allikakestest. Jõgi voolab läbi Õngu luitestiku, mõnes kohas on ta üsna sügav. Ka siin on vesi puhas ning siingi käib kudemas lõhe. Ülalpool maanteeväljal taastati kunagine tamm ja selle taga asub ilus paisjärv. Vaatamisväärsed on Õngu jugapuud. Üks neist, harilik jugapuu (kõrgus 6 m), asub Õngu küla Veski pere õues. Jugapuid on ka küla ümbruses. Kaitse alla on võetud küla tuulik, mis on ehitatud 1922. a³.

01.jaanuar 2019 seisuga oli külas 41 elanikku. Valdav osa hoonestatud alasid paikneb küla lõunaosas, peamised hooned on elamud ja nende juurde kuuluvad või neid teenindavad abihooned. Kuna maa- ja omandireformi käigus jäeti paljud elukondlikud hooned põllumajandusmaaga samade maaüksuste koosseisu ning elamute ümber eraldi krunte ei moodustatud, on üsna tavapärane, et elamute alune maa on maakatastrisse kantud maatulundusmaa sihtotstarbega.

Piirkonna maapinna reljeef on madalast rannikualast kirde suunas tõusev. Kui küla põhja-lõunasuunaliselt läbiva riigitee juures võib maapinna kõrgus olla keskmiselt 12...15m üle merepinna, küla põhjaosas paiknevate Leemeti mägede juures ulatub kõrgus 20..25m üle merepinna.

Planeeringualana käsitletava Pikaranna maaüksuse piirinaabrid:

- põhjas: Laiaranna ja Rõhuva maaüksused;
- idas: Ingeri, Suuremetsa, Putkaste metskond 101, Mardi, Luiteründi ning Putkaste metskond 77 maaüksused;
- lõunas: Putkaste metskond 164 maaüksus;
- läänes: Mardihansu laht.

Putkaste metskond 47 maaüksusel paikneva tee ja planeeringuala vahele jääv ning üle Randmetsa, Anna, Veskimetsa, Kukesene ja Rõhuva maaüksuste kulgev juurdepääsutee on Emmaste valla üldplaneeringu kohaselt planeeritud avaliku kasutusega eratee.

¹ Põlvkonniti tagasi ajalukku - <https://www.eesti.ca/polvkonniti-tagasi-ajalukku/article3322>

² RMK Vanajõe oru õpperada - <https://loodusegakoos.ee/kuhuminna/puhkealad/hiiumaa-puhkeala/1319>

³ Õngu küla tutvustus - <http://www.eestigiid.ee/?CatID=90&ItemID=649>

Planeeritava maaüksuse andmed:

Maakond	Hiiumaa
Omavalitsus	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Õngu küla
Lähiaadress	Pikaranna
Katastriüksuse tunnus	17501:001:0178
Registreerimise aeg	01.juuli 2014
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	13,35 ha
looduslik rohumaa	4,29 ha
metsamaa	1,79 ha
muu maa	7,27 ha
Registriosa	221333
Hinnatsoon	H0175001 81,89%
Viljakustsoon	V0175002 81,89%

Ehitisregistri andmetel paikneb Pikaranna maaüksusel abihoone (EHR kood 120679654) ja puurkaev (EHR kood 220725778). Olemasoleval õuealal on olemas ka vana hoone vundament, mida ehitisregistri andmestik ei kajasta.

Ingeri, Pikaranna ja Rõhuva maaüksuste ühise piirimärgi juurde on rajatud Vanajõe alajaam ning selle juures paikneb ka planeeritava maaüksuse liitumiskilp 54909LK, kust on olemasoleva abihooneni veetud maakaabel. Olemasoleva abihoone ette on rajatud maaküttesüsteemi toimimiseks vajalik torustik.

Õuealast lõunapool paikneb Tihu maastikukaitseala Õngu sihtkaitsevöönd. Tihu looduskaitseala kaitse-eesmärk on:

1.) vähese inim mõjuga loodusmetsade, soode, jõe ja järvede ning Limneamere-aegsete pinnavormide kaitse, luitemetsade säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse;

2.) liigi, mida nõukogu direktiiv 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta nimetab I lisas ning mis on ühtlasi I kaitsekategooria liik, kaitse;

3.) elupaigatüüpide, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta nimetab I lisas, kaitse. Need elupaigatüübid on: metsastunud luited (2180)³, huumustoitelised järved ja järvikud (3160), jõue ja ojad (3260), rabad (7110*), siirde- ja õõtsiksood (7140), liigirikkad madalsood (7230), vanad loodusmetsad (9010*), soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080*) ning siirdesoo- ja rabametsad (91DO*);

4.) nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liigi, mis on ühtlasi I kaitsekategooria liik, ning II lisas nimetatud liigi, mis on ühtlasi II kaitsekategooria liik, elupaikade kaitse.

Õngu sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on ökosüsteemi arengu tagamine üksnes loodusliku

protsessina. Õngu sihtkaitsevööndis on jugapuudele sobivate tingimuste säilitamiseks vajalik jugapuu latvade vabastamine teiste puude alt.

Looduskaitseaduse (LKS) kohaselt on meresaartel ranna ehituskelluvööndi laius 200 meetrit. Korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. LKS alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga – kuna Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, tuleb ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama ühe meetri samakõrgusjoonest.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks on veekogu kaldaalal veekaitsevöönd, mille ulatus Läänemerel on 20 m. Tegevusi veekaitsevööndis reguleerib Veeseaduse § 29⁴.

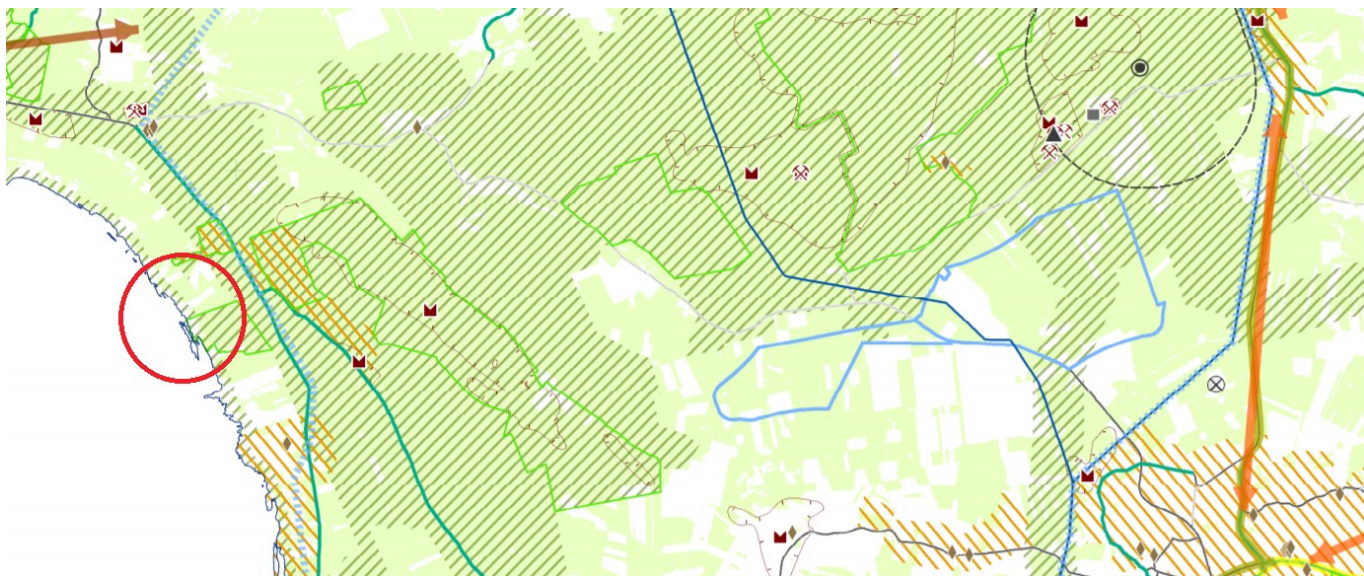
Ranna piiranguvööndi ulatus Läänemere rannal on 200 m. Tegevusi ranna piiranguvööndis reguleerib Looduskaitseaduse § 37⁵.

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

Piirkonna põhjaveekiht on keskmiselt kaitstud.

Hiiu maakonnaplaneering 2030+ kohaselt jääb planeeringuala roheline võrgustiku ala koosseisu. Õngu-Mänspe-Haldi II klassi väärtuslik ala hõlmab Õngu ja Mänspe põliskülasid Mardihansu lahe ääres ning Haldi nina rannaniite. Siinne rand oli iseseisvusajal üks tähtsamaid metsamaterjali väljaveo laadimisplatse. Põllumajandus on piirkonnas pea täielikult hääbunud, rannaniidud võsastunud ja madalal liivasel rannal levib jõudsalt pilliroog.

Maakonnaplaneeringu kohaselt sobib küla suvilaehituseks, kuid uusi hooneid tuleb hoolikalt maastikku sobitada. Hooldussoovituste kohaselt tuleks teega piirnevaid külapõldusid ja rohumaid hoida kasutuses (niitmine, karjatamine), et säilitada ala esteetilist ja ajaloolist väärtust. Ala vanemaid okasmetsi oleks soovitatav majandada püsimetsana.



Väljavõte Hiiu maakonnaplaneeringu põhijooniselt

⁴ <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017050>

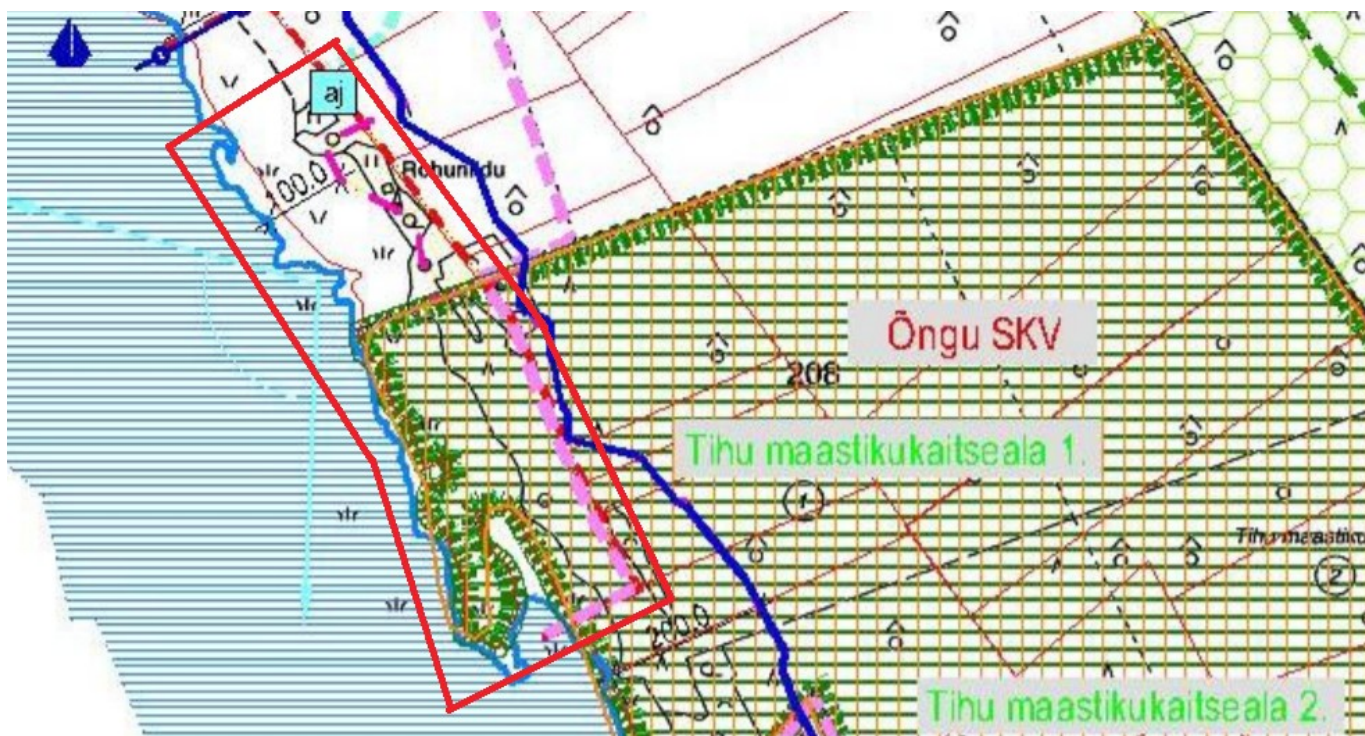
⁵ <https://www.riigiteataja.ee/akt/LKS>

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu koostamise kohustusega hajaasustusalal.

Planeeritaval alal ega selle läheduses ei asu muinsuskaitsealuseid objekte.

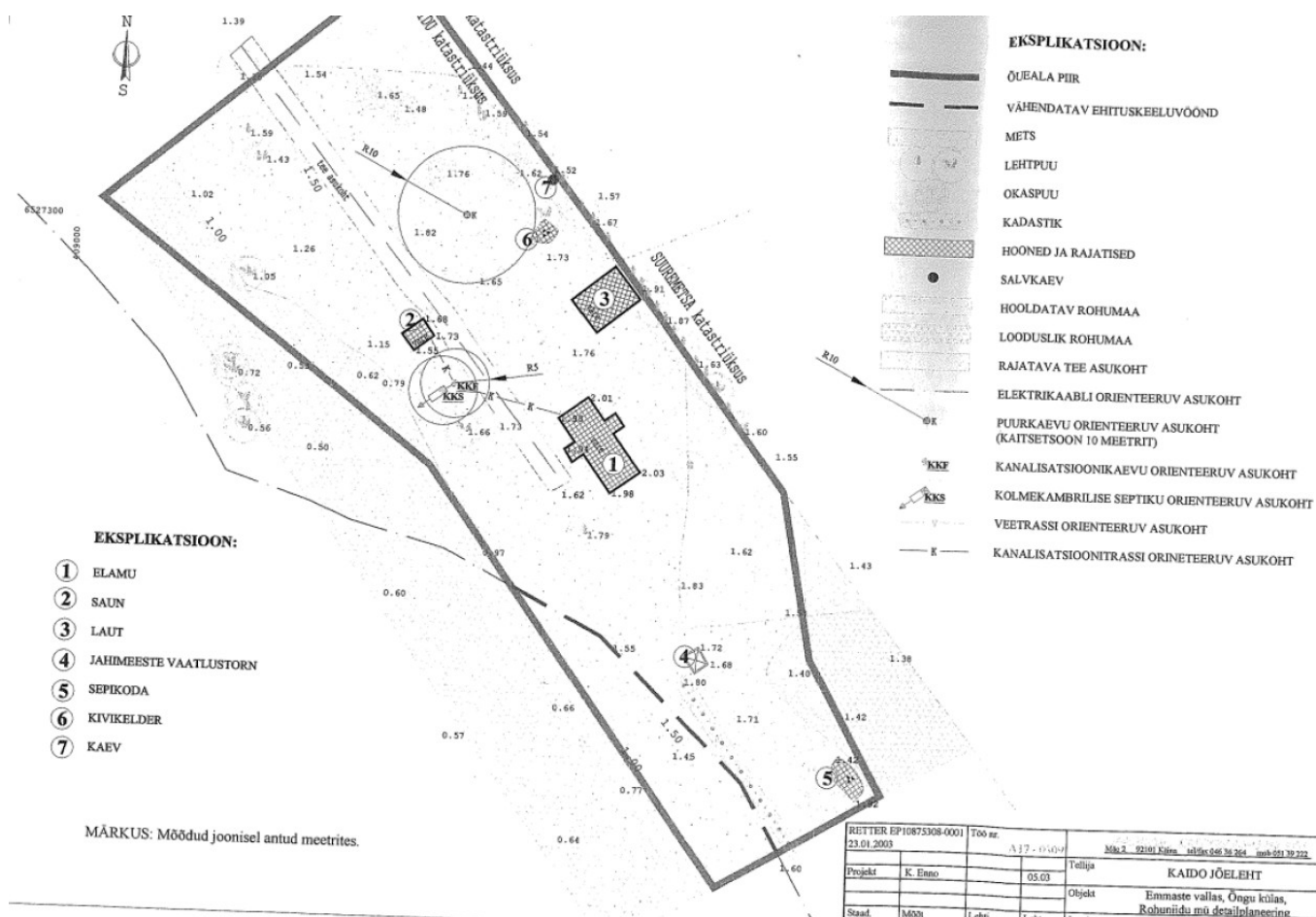
Emmaste valla üldplaneeringu määrangud, millega tuleb muuhulgas arvestada detailplaneeringu koostamisel:

- ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilimine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie;
- puhkemajandust arendatakse Vanajõe ümbruses;
- planeering ei keela üksikute hoonete rajamist praeguse asustuse ümbruses või mujal hajaasustusega alal, kus seda võimaldavad kehtivad piirangud;
- eratee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge 10 m kuni 50 m;
- ehitusõigust omav uus krunt peab olema vähemalt (st. mitte alla) 1,0 ha;
- merega piirnevatel kruntidel peab olema ehitusõiguse taotlemiseks rannal vähemalt 50 m krundi laiust;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi jne.). Vältida tuleb imiteerivaid materjale.



Väljavõte Emmaste valla üldplaneeringust

Enne üldplaneeringu kehtestamist (mai 2003) on alal kehtestatud Rohuniidi katastriüksuse detailplaneering, millega nähti ette Pikaranna ja Laiaranna katastriüksuste moodustamine. Detailplaneeringuga vähendati taluõue taastamiseks ranna ehituskeeluvööndit ca 135 m pikkusel lõigul õueala ulatuses 100 meetrile rannajoonest.



Väljavõte Rohuniidi maaüksuse detailplaneeringust (kehtestatud 2003)

Lisa 2 – Detailplaneeringu elluviimine

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

1. Juurdepääsutee rekonstrueerimine, parkla ja manööverdamisala rajamine

Töö sisu:

Planeeringuala juurdepääsuteena jääb kasutusse Putkaste metskond 47 maaüksusel paikneva avaliku kasutusega tee ja planeeringuala vahele jääv ning üle Randmetsa, Anna, Veskimetsa, Kukeseene ja Rõhuva maaüksuste kulgev juurdepääsutee. Nii üle naaberkinnistute kulgevat juurdepääsuteed kui planeeringualal paiknevat teed (või nende erinevas pikkuses lõike) tuleb vajadusel rekonstrueerida, et tee oleks kogu ulatuses vähemalt 3,5 m laiune ning selle kandevõime piisav, et tagada ehitusmasinate, jäätmeveoki, lumetõrje-, pääste- või muu rasketehnika juurdepääs ning manööverdamisala. Igakordne tee omanik peab tagama, et juurdepääsuteena kasutatav tee oleks piisava laiuse, kandevõime ja manööverdamist võimaldav (sh vastutuleva sõiduki möödalaskmine, rasketehnika ümberpööramine jne.).

Planeeringualale tuleb rajada kompleksi kliente teenindavad parkimiskohad (vähemalt 15 tk) ning vähemalt 12 m x 12 m suurune päästetehnika manööverdamisala, mida ei saa samaaegselt kasutada parkimisplatsina.

Erinevate teede ristumiskohas tuleb vajadusel teostada puhastustöid, et ristumiskohas oleks tatud nõuetekohane nähtavus mõlemas suunas.

Osapoolte kohustused:

Kuniks juurdepääsutee ei ole määratud avaliku kasutusega teeks, peab vastavad tööd tellima ja finantseerima tee omanik (või kokkuleppel tee omanikuga muu huvitatud isik).

Omandisuhted:

Üle Randmetsa, Anna, Veskimetsa, Kukeseene ja Rõhuva maaüksuste kulgev juurdepääsutee on eraomandis. Planeeringu kehtestamise järgselt teealuse maa omandisuhted ei muutu. Kui antud tee määratakse avaliku kasutusega erateeks, sõlmitakse kohaliku omavalitsuse ja eratee omaniku vahel leping, mille alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu. Tee kasutamise ulatus ja tingimused määratakse poolte vahel vastavas notariaalses lepingus.

2. Elektriühenduste rajamine

Töö sisu:

Hoonestuse ehitustööde teostamise ajaks ning hilisemaks hoonete kasutamiseks võib olla vajadus olemasolevast liitumiskilbist kuni hoonestuseni uue elektriühenduse rajamiseks.

Osapoolte kohustused:

Elektriühenduse rajamisega seotud ehitustööd tellib ja finantseerib kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

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

Olemasolevast elektriühendusest suurema ajutise elektriühenduse korral lepitakse täpsemad omandisuhted ja tingimused kokku vastavas lepingus.

3. Hoonete projekteerimine

Töö sisu:

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

Osapoolte kohustused:

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

Omandisuhted:

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

4. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine

Töö sisu:

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

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

Osapoolte kohustused:

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

Omandisuhted:

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

5. Ehitustööde teostamine

Töö sisu:

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

Osapoolte kohustused:

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

Omandisuhted:

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

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

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



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kärdla

17. oktoober 2019 nr 157

Pikaranna detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamise kohta Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Öngu külas asuval Pikaranna, katastritunnusega 17501:001:0178, registriosa nr 221333, pindalaga 13,35 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, katastriüksusel. Planeeringuala hõlmab kogu kinnistut (lisa 3).

Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on:

1. sihtotstarbe muutmine: 5% ärimaa (majutusehitiste maa), 95% maatulundusmaa;
2. hoonestusala ja ehitusõiguse määramine majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks;
3. infrastruktuuri määratlemine;
4. üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.9.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal väärtusliku miljöoga piirkonnas. Alal on tegemist vana taluõuega.

Enne Emmaste valla üldplaneeringu kehtestamist mais 2003 on alal kehtestatud Rohuniidu katastriüksuse, mille jagamise tulemusena tekkisid Pikaranna ja Laiaranna katastriüksused, detailplaneering, millega on vähendatud ehituskeeluvööndit õueala ulatuses 100 meetrile (lisad 5 ja 6). 2005 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringus on antud vähendamise arvestatud. Kuna 2003 kehtestatud Rohuniidu kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks oli vana taluõue taastamine (sellest lähtuvalt kooskõlastati ehituskeeluvööndi vähendamine), aga uue planeeringuga soovitakse senist planeeringulahendust muuta nii hoonestusala, ehitisealuse pinna kui hoonete kasutusotstarbe osas ehk rajada majutushoone, siis lähtudes Keskkonnaameti 26.7.2019 kirjast nr 6-5/19/154-2 on amet seisukohal, et varem antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib Rohuniidu katastriüksuse planeeringu lahendusele. Selle muutmisel aga kehtib seadusjärgne ehituskeeluvööndi ulatus ning uuele planeeringule tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Seega detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ka üldplaneeringu muutmine, üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine.

LKS § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Looduskaitseaduse § 35 lõike 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui

korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kuna Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, siis tuleb Pikaranna katastriüksusel ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama ühe meetri samakõrgusjoonest (ühe meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). Ühe meetri samakõrgusjoonest arvestatuna jääb Pikaranna katastriüksuse hoonestatav ala kogu ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Arvestades eeltoodut taotletakse Pikaranna katastriüksuse perspektiivse hoonestatava ala osas Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Kehtiv Emmaste valla üldplaneering on nähtaval

<http://www.emmaste.ee/documents/3582507/3605701/Emmaste+%C3%BCldplaneeringu+p%C3%B5hijoonis+%28Leht+4-5%29.pdf/c1e61dde-24e8-40ba-aef1-fd5750bd5902>

Planeeritav ala jääb 84 Emmaste-Luidja riigimaanteest ca 2 km kaugusele mere poole piirnedes Mardihansu lahega. Alale toimub ligipääs 84 Emmaste-Luidja riigimaanteelt üle Putkaste metskond 47, katastritunnusega 17501:001:0380; Randmetsa, katastritunnusega 17501:001:0981; Anna, katastritunnusega 17501:001:0083; Kukesene, katastritunnusega 17501:001:1120 ja Rõhuva, katastritunnusega 17501:001:0490, katastriüksuste mööda olemasolevat juurdepääsuteed. Selle planeeringuga täiendavaid juurdepääsuteid ei planeerita. Eratee osas sõlmitakse servituudilepingud.

Kogu vana taluõue hoonestus on hävinud, säilinud on vundamendid. Planeeringuga moodustatakse 5460m² suurune õueala ja määratakse ehitusõigus ehitistealuse pinnaga kokku 1100m². Ehitisregistri andmetel asuvad Pikaranna katastriüksusel abihoone (ehr kood 120679654) ja puurkaev (ehr kood 220725778) ning on olemas liitumine elektrivõrguga ja paigaldatud maaküttekabel.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi (lisa 4) jääb kogu planeeringuala ranna- või kalda ehituskeeluvööndisse. Emmaste valla üldplaneeringus on alal ehituskeeluvööndit vähendatud 100 meetrile (lisa 5).

Pikaranna katastriüksuse lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Õngu sihtkaitsevööndis (lisa 3). Planeeritava hoonestusala ja looduskaitseala vahele jääb ca 100 m laiune riba, mille tõttu planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale. Planeeritaval alal ega selle läheduses ei asu muinsuskaitsealuseid objekte. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teha.

Üldplaneeringu järgi on perspektiivsel hoonestusalal tegemist detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaaga. Detailplaneeringuga muudetakse olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve 5% ärimaaks (majutushoone maa) ja 95% maatulundusmaaks. Planeeringualale moodustatakse hoonestusala majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks.

Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisaduse § 124 lõigetes 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

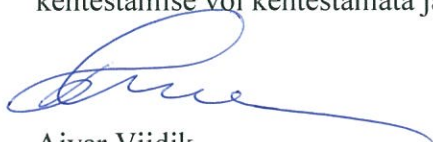
14.8.2019 Pikaranna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhindangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike.

Lähtudes eeltoodust, planeerimisaduse § 4 lõigetest 1 ja 2, § 9, § 10 lõikest 1, § 11, § 12, § 142, looduskaitseaduse § 5, § 34, § 35, § 37, § 38, § 39, § 40, veeseaduse § 29,

keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33, maakatastriseaduse § 18¹ lg 2 punktist 5 ja lõikest 9, Emmaste valla üldplaneeringust, Keskkonnaameti 26.7.2019 kirjaga nr 6-5/19/154-2 antud seisukohast ja Keskkonnaameti 10.09.2019 kirjaga nr 6-5/19/154-4 antud korduvast seisukohast ning esitatud taotlusest,

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Hiiumaa vallas Õngu külas asuval Pikaranna, katastritunnusega 17501:001:0178, pindalaga 13,35 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, katastriüksusel. Planeeringuala hõlmab kogu kinnistut.
2. Nõustuda juurdelisatud planeerimise ülesannetega (lisa nr 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Hiiumaa Vallavalitsus (Hiiumaa Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja, 462 2444) ning kehtestaja on Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiumaa Hiiumaa vald Kärkla Keskväljak 5a, 463 6082).
4. Mitte alkatada Õngu külas asuval Pikaranna katastriüksusel detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist arvestades keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 ja 35, kuna detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist kahjulikku mõju keskkonnale ja elanikkonnale. Täiendavad uuringud ei ole vajalikud.
5. Järelevalvet planeeringu koostamise üle teeb Rahandusministeerium.
6. Otsusega saab tutvuda tööpäevadel kell 9-16, reedeti 9-13 Emmaste vallamajas.
7. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teade Hiiumaa valla veebilehel, ajalehes Hiiu Leht ja Ametlikes Teadaannetes.
8. Detailplaneeringu algatamisest teavitada naaberkinnisasjade omanikke kirja või meili teel.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
10. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.



Aivar Viidik
vallavolikogu esimees

Hiiumaa vallas Õngu külas asuva PIKARANNA katastriüksuse detailplaneeringu ülesanded

1. Detailplaneeringu nimetus:

Õngu küla Pikaranna, katastritunnusega 17501:001:0178, detailplaneering. Planeeringuala hõlmab kogu kinnistut.

2. Detailplaneeringu algatamist taotleb Peeter Metsar.

3. Detailplaneeringu eesmärkideks on:

3.1. sihtotstarbe muutmine: 5% ärimaa (majutusehitiste maa), 95% maatulundusmaa;

3.2. hoonestusala ja ehitusõiguse määramine majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks;

3.3. infrastruktuuri määratlemine;

3.4. üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine

4. Kaardimaterjal ja planeerimisjoonised

4.1. Planeeringuala plaan M 1:10 000

4.2. Tugiplaan M 1:1000 või M:500

4.3. Detailplaneeringu joonis M 1:1000 või M:500

5. Lähtematerjalid detailplaneeringu koostamiseks

5.1. Planeeringuala plaan M 1:2000

5.2. Planeerimisseadus

5.3. Ehitusseadustik

5.4. Asjaõigusseadus

5.5. Maakatastriseadus

5.6. Looduskaitseadus

5.7. Veeseadus

5.8. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus

5.9. Jäätmeseadus

5.10. Tuleohutusseadus

5.11. Emmaste valla üldplaneering

6. Geodeetiline alusplaan

6.1. Geodeetilise alusplaani koostamine perspektiivsel hoonestusalal on kohustuslik.

7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

7.1. Detailplaneeringu koosseis peab vastama Planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Planeeringus tuleb planeerimis põhimõtted esitada graafilisel kujul selgelt loetavate tingmärkidega ja koos selgitava tekstilise osaga, võttes aluseks Keskkonnaministeeriumi poolt 2002 väljatöötatud planeeringute soovituslikud leppemärgid.

7.2. Planeering esitada ühes eksemplaris ning lisada kogu planeering CD-l.

8. Seletuskiri

Seletuskirjas täpsustada koostatud joonised. Seletuskirja koosseisus peavad olema lisadena planeeringu lähteandmed, vajalikud kooskõlastused ning teated algatamise ja kehtestamise, avaliku väljapaneku kohta. Detailplaneeringu ellurakendamise kava kirjeldada eraldi peatükina.

9. Keskkonnakaitse abinõud.

9.1. Jäätmete kogumine lahendada kogumisega konteinerisse ja vastavalt Hiiumaa valla kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

10. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks, avalikuks väljapanekuks ja

kehtestamiseks.

10.1. Detailplaneeringu kooskõlastamisel, avalikel väljapanekutel ja avalikel aruteludel lähtuda planeerimisseaduse § 127, § 133, § 135, § 136, § 137.

10.2. Detailplaneering kooskõlastada kinnistu omanikuga, Päästeameti Lääne Päästkeskusega, Keskkonnaametiga (kinnistu asub osaliselt Tihu maastikukaitseala Öngu sihtkaitsevööndis ning terves ulatuses ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis), Terviseametiga (majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete püstitamine).

10.3. Planeeringumenetlusse kaasata naaberkinnistute omanikud: Laiaranna, katastritunnusega 17501:001:0177; Ingeri, katastritunnusega 17501:001:1160; Suuremetsa, katastritunnusega 17501:001:0044; Putkaste metskond 101, katastritunnusega 17501:001:1110; Mardi, katastritunnusega 17501:001:1240; Luiteriündi, katastritunnusega 17501:001:0016; Putkaste metskond 77, katastritunnusega 17501:001:1150; Putkaste metskond 164, katastritunnusega 17501:001:0056 ja tehnovõrgu valdaja – Elektrilevi OÜ. Samuti tuleb kaasata planeeringumenetlusse kõik isikud, kes selleks soovi avaldavad ja Rahandusministeerium.

10.4. Detailplaneering esitada Emmaste Osavalla Valitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt e-posti aadressile emmaste@hiiumaa.ee ja paberkanalil postiaadressile Hiiu maakond Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja. Avalik väljapanek toimub Emmaste Osavalla Valitsuse ruumides.

10.5. Avaliku väljapaneku aja ja koha kohta teatab Emmaste Osavalla Valitsus ajalehes Hiiu Leht ning Hiiumaa valla kodulehel.

10.6. Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekud ja vastuväited registreerib Emmaste Osavalla Valitsus.

10.7. Planeeringu kehtestab Hiiumaa Vallavolikogu.

11. Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad kaks aastat alates selle kinnitamise kuupäevast Hiiumaa Vallavolikogus. Hiiumaa Vallavolikogu omab õigust muuta lähteseisukohtade tingimusi.

Detailplaneeringu ülesanded koostas:

maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post

462 2445, pilvi.post@hiiumaa.ee

EELHINNANG

Hiiumaa vallas Öngu külas asuva Pikaranna katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Emmastes

14.08.2019

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Planeeringuala asub Hiiumaa vallas Öngu külas asuval Pikaranna, katastritunnusega 17501:001:0178, registriori nr 221333, pindalaga 13,35 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, katastriüksusel. Planeeringuala hõlmab kogu kinnistut (lisa 3). Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on:

1. sihtotstarbe muutmine: 5% ärimaa (majutusehitiste maa), 95% maatulundusmaa;
2. hoonestusala ja ehitusõiguse määramine majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks;
3. infrastruktuuri määratlemine;
4. üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal väärtusliku miljööga piirkonnas. Tegemist on vana taluõue alaga.

Enne Emmaste valla üldplaneeringu kehtestamist mais 2003 on alal kehtestatud Rohuniidu katastriüksuse, mille jagamise tulemusena tekkisid Pikaranna ja Laiaranna katastriüksused, detailplaneering, millega on vähendatud ehituskeeluvööndit õueala ulatuses 100 meetrile (lisad 5 ja 6). 2005 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringus on antud vähendamisega arvestatud. Kuna 2003 kehtestatud Rohuniidu kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks oli vana taluõue taastamine (sellest lähtuvalt andis Keskkonnaamet nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks), kuid uue planeeringuga soovitakse senist planeeringulahendust muuta nii hoonestusala, ehitisealuse pinna kui hoonete kasutusotstarbe osas ehk rajada majutushoone koos seda teenindavate abihoonetega, siis lähtudes Keskkonnaameti 26.07.2019 kirjast nr 6-5/19/154-2 on amet seisukohal, et varem antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib Rohuniidu katastriüksuse planeeringu lahendusele. Selle muutmisel aga kehtib seadusjärgne ehituskeeluvööndi ulatus ehk uuele planeeringule tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Seega detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ka üldplaneeringu muutmine, üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine.

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. Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kuna Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, siis tuleb Pikaranna katastriüksusel ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). 1 m samakõrgusjoonest arvestatuna jääb Pikaranna katastriüksuse hoonestatav ala kogu ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Arvestades eeltoodut taotletakse

Pikaranna katastriüksuse perspektiivse hoonestatava ala osas Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Kehtiv Emmaste valla üldplaneering on nähtaval <http://www.emmaste.ee/documents/3582507/3605701/Emmaste+%C3%BCldplaneeringu+p%C3%B5hijoonis+%28Leht+4-5%29.pdf/c1e61dde-24e8-40ba-aef1-fd5750bd5902>

Planeeritav ala jääb 84 Emmaste-Luidja riigimaanteest ca 2 km kaugusele mere poole, Mardihansu lahe kaldale. Alale toimub ligipääs 84 Emmaste-Luidja riigimaanteelt üle Putkaste metskond 47, katastritunnusega 17501:001:0380; Randmetsa, katastritunnusega 17501:001:0981; Anna, katastritunnusega 17501:001:0083; Kukesene, katastritunnusega 17501:001:1120 ja Rõhuva, katastritunnusega 17501:001:0490, katastriüksuste mööda olemasolevat juurdepääsuteed. Käesoleva planeeringuga täiendavaid juurdepääsuteid ei planeerita. Eratee osas sõlmitakse servituudilepingud.

Kogu vana taluõue hoonestus on hävinud, säilinud on vundamendid. Planeeringuga moodustatakse hoonestusala 5460 m² ulatuses ja määratakse ehitusõigus majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks ehitistealuse pinnaga kokku kuni 1100 m². Ehitisregistri andmetel asuvad Pikaranna katastriüksusel abihooone (ehr kood 120679654) ja suurkaev (ehr kood 220725778) ning on olemas liitumine elektrivõrguga ja paigaldatud maaküttegaabel.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi (lisa 4) jääb kogu planeeringuala ranna- või kalda ehituskeeluvööndisse.

Pikaranna katastriüksuse lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Öngu sihtkaitsevööndis (lisa 3). Planeeritava hoonestusala ja looduskaitseala vahele jääb ca 100 m laiune riba, mille tõttu planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale.

Planeeritaval alal ega selle läheduses ei asu muinsuskaitsealuseid objekte. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada.

Üldplaneeringu järgi on perspektiivsel hoonestusalal tegemist detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaaga. Planeeringuga muudetakse olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve 5% ärimaaks (majutusehitiste maa) ja 95% maatulundusmaaks.

Lähimad majapidamised (üks püsielanikega, teine suvila) asuvad linnulennult ca 900 m kaugusel. Öngu küla "süda" asub alast ca 3 km kaugusel. Tegemist on hõredalt asustatud piirkonnaga.

Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada vanale taluõuele nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Parkimine lahendatakse samal kinnistul nii, et oleks võimalik ka päästeautodel ümber pöörata.

2. Eelhindangu õiguslik alus

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 p 4 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata, kui objektiivse teabe põhjal ei ole välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitseesmärgile.

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

3. Eelhindang

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

Planeeringuala piirneb läänest Mardihansu lahega, idast metsamaaga. Lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Öngu sihtkaitsevööndis, kuhu planeeringuga tegevust ei

planeerita. Kuna kaitsealale ehitustegevus ei laiene, siis eeldatav mõju sellele puubub. Planeeritava hoonestusala ja looduskaitseala vahele jääb ca 100 m laiune riba, mille tõttu planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale. Planeeringualast ca 900 m kaugusele põhja poole jäävad Vanajõe hoiuala ja Tihu LKA Vanajõe sihtkaitsevöönd. Planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt neile olulist mõju. Planeeringuala ei ole hetkel aktiivses kasutuses.

Lähimad majapidamised (üks püsielanikega, teine suvila) asuvad linnulennult ca 900 m kaugusel. Öngu küla "süda" asub alast ca 3 km kaugusel.

Kogu vana taluõue hoonestus on hävinud, säilinud on vundamendid. Planeeringuga moodustatakse 5460 m² suurune õueala ehitistealuse pinnaga kokku 1100 m². Ehitisregistri andmetel asuvad Pikaranna katastriüksusel abihoone (ehr kood 120679654) ja puurkaev (ehr kood 220725778) ning on olemas liitumine elektrivõrguga ja paigaldatud maaküttegaabel. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada vanale taluõuele nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Kõlvikuliselt koosseisult on planeeringualal tegemist vana talukohaga. Mardihansu lahega piirneval osal on tegemist rannalaga, kus kasvab pilliroog, ca 2 ha on kaetud metsaga ja ca 4 ha loodusliku rohumaaga. Maavarasid planeeringualal ei asu.

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

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

Ehitisregistri andmetel asuvad Pikaranna katastriüksusel abihoone (ehr kood 120679654) ja puurkaev (ehr kood 220725778) ning on olemas liitumine elektrivõrguga ja paigaldatud maaküttegaabel. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada vanale taluõuele nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Planeeringuga muudetakse olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve 5% ärimaaks (majutusehitiste maa) ja 95% maatulundusmaaks. Planeeringuga moodustatakse 5460 m² suurune õueala ehitistealuse pinnaga kokku 1100 m². Planeeritavasse majutushoonesse kavandatakse 10 tuba, kus on võimalik korraga majutada 20 inimest, kellele lisanduvad mõned klienditeenindajad. Ehk et tegemist saab olema üsna väikese mastaabilise puhkekohaga ning selline inimeste hulk tagab minimaalse mõju loodusele. Tegemist ei saa olema turismitaluga, mida igatiks saab rentida, vaid väga hoolega valitud klientidega, kellele pakutakse võimalust võtta aeg maha ning nautida Hiiumaa ürgset loodust ja hetki iseendaga. Puhkekoha sihtrühmaks saavad olema kordumatute elamuste otsijad, kes väärtustavad Hiiumaa ainulaadsust ja eraldatust. Pakutavateks teenusteks saavad olema massaaž, fitness, jooga ja erinevad saunad. Mereranda kasutatakse supluskohana. Suuri avalikke üritusi planeeringualal ei korraldata. Puhkekoha lähiumbrusesse paigaldatakse suunatud viidad ja rajatakse teerajakesed, et vältida klientide poolt loodusele tekitatavat kahju. Puhkekoha rajamisel kasutatakse kõikjal, kus võimalik, looduslikke ja loodussõbralikke materjale. Reovee käitlemisel kasutatakse bioloogilise puhastuse süsteemi.

Valla üldplaneeringu järgi on perspektiivsel hoonestusalal tegemist detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaaga. Planeeringuga muudetakse valla üldplaneeringut ehituskeeluvööndi osas. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Eeldatavalt tekivad ühe majutushoone olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitus toimub vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringualale ligipääsuks kasutatakse olemasolevat juurdepääsuteed. Täiendavaid juurdepääsuteid planeeringuga ei rajata.

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

Ühe 20-kohalise majutushoone rajamine ei suurenda oluliselt vee, pinnase ega õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Eeldatavalt tekivad ühe majutushoone olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitlus toimub vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Suureneb jäätmete hulk, kuid kui neid vastavalt seadusele käidelda, siis ei kaasne ohtu keskkonnale.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.

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

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

Planeeringuala lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Öngu sihtkaitsevööndis, kuhu planeeringuga tegevust ei planeerita. Planeeritava hoonestusala (vanale talukohale rajatav majutushoone) ja looduskaitseala vahele jääb ca 100 m laiune riba, mille tõttu planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale. Planeeringualast ca 900 m kaugusel põhja poole jäävad Vanajõe hoiuala ja Tihu LKA Vanajõe sihtkaitsevöönd. Planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt neile olulist mõju. Kui ehitustööde käigus teostatavate tööde tegemisel järgitakse seadustest tulenevaid nõudeid, ei ole kavandatav tegevus olulise mõjuga. Suuri avalikke üritusi planeeringualal ei korraldata. Puhkekoha lähiümbrusesse paigaldatakse suunatud viidad ja rajatakse teerajakesed, et vältida klientide poolt loodusele tekitatavat kahju.

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

Kuni 25-le inimesele mõeldud majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete rajamise tagajärjel tekkiv võimalik mõju loodusele ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus. Kuna tihedam asustus asub planeeringualast ca 3 km kaugusel, siis nii ehitustegevuse aegne kui planeeringu järgne mõju sellele puudub. Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

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

Planeeritav ala asub Hiiumaa vallas Öngu külas, kus tihedam asustus on planeeringualast ca 3 km kaugusel. Lähimad majapidamised (üks püsielanikega, teine suvila) asuvad linnulennult ca 900 m kaugusel. Tegemist on hõredalt asustatud piirkonnaga, mis ongi perspektiivse puhkekoha eesmärgiks – anda oma külastajatele võimalus igapäevaelust välja lülituda ilma mistahes väliste segajateta.

Planeeritava tegevuse tagajärjel ei saa ümbruskaudsete püsielanike ega suvila omaniku elu häiritud ega ole seatud ohtu nende tervis. Jäätmemajandust korraldatakse vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Reovee käitlemisel kasutatakse bioloogilise puhastuse süsteemi. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

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

Planeeringu käigus tehtavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mis ulatub väljapoole kinnistu piire. Planeeringualast kõige lähemal, ca 900 m kaugusel, asuvad

majapidamised ei saa kavandatava tegevuse tulemusena negatiivselt mõjutatud. Samuti ei saa lähimad majapidamised häiritud ehitustegevuse ajal ega pärast seda.

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

Planeeringualal asuvad abihoone (ehr kood 120679654) ja puurkaev (ehr kood 220725778) ning on olemas liitumine elektrivõrguga ja paigaldatud maaküttekabel. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada vanale taluõuele nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Planeeritavasse majutushoonesse kavandatakse 10 tuba, kus on võimalik korraga majutada 20 inimest, kellele lisanduvad mõned klienditeenindajad. Ehk et tegemist saab olema üsna väikese mastaabilise puhkekohaga ning selline inimeste hulk tagab minimaalse mõju loodusele. Tegemist saab olema väga hoolega valitud klientidega, kellele pakutakse võimalust võtta aeg maha ning nautida Hiiumaa ürgset loodust ja hetki iseendaga. Suuri avalikke üritusi planeeringualal ei korraldata. Puhkekoha lähiümbrusesse paigaldatakse suunatud viidad ja rajatakse teerajakesed, et vältida klientide poolt loodusele tekitatavat kahju. Puhkekoha rajamisel kasutatakse kõikjal, kus võimalik, looduslikke ja loodussõbralikke materjale. Reovee käitlemisel kasutatakse bioloogilise puhastuse süsteemi.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi jääb kogu planeeringuala ranna- või kalda ehituskeeluvööndisse. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut. Valla üldplaneeringu järgi on perspektiivsel hoonestusalal tegemist detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaaga.

Planeeringuala piirneb läänest Mardihansu lahega, idast metsamaaga. Lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Õngu sihtkaitsevööndis, kuhu planeeringuga tegevust ei planeerita. Kuna kaitsealale ehitustegevus ei laiene, siis eeldatav mõju sellele puubub. Planeeritava hoonestusala (vana talukoht) ja looduskaitseala vahele jääb ca 100 m laiune riba, mille tõttu planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale. Planeeringualast ca 900 m kaugusele põhja poole jäävad Vanajõe hoiuala ja Tihu LKA Vanajõe sihtkaitsevöönd. Planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt neile olulist mõju. Planeeringuala ei ole hetkel aktiivses kasutuses.

Planeeringuga moodustatakse majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete rajamiseks 5640 m² suurune õueala ja määratakse ehitistealune pind kokku 1100 m².

Planeeringuala ei ole hetkel aktiivses kasutuses. Kuna hoonestusala moodustatakse vana talu asemele, siis on majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks ala hoonestamist võimalik planeerida nii, et kavandatav tegevus ei vähenda ala väärtust ega looduslikke iseärasusi. Kavandatava tegevuse tulemusena ei ole mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ja taastumisvõimet ning seega oluline keskkonnamõju puudub. Alal puuduvad maavarad ja kultuuripärand. Alal ei toimu intensiivset maakasutust. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada.

4. Järeldus

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

Eelhindangu koostas:

maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post

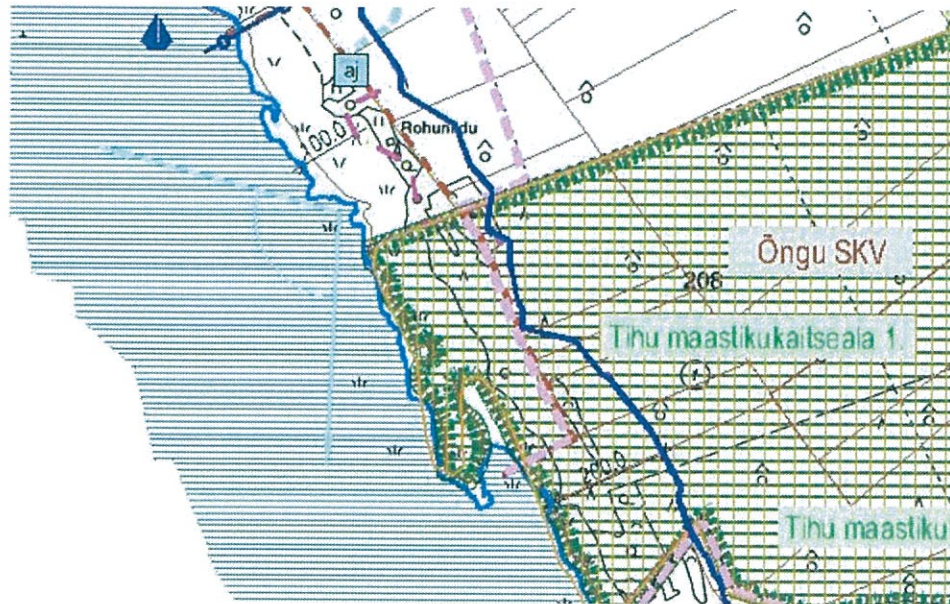
462 2445, pilvi.post@hiiumaa.ee

Pikaranna katastriüksuse 17501:001:0178 planeeringuala piir ja Tihu maastikukaitseala Õngu sihtkaitsevööndi piir

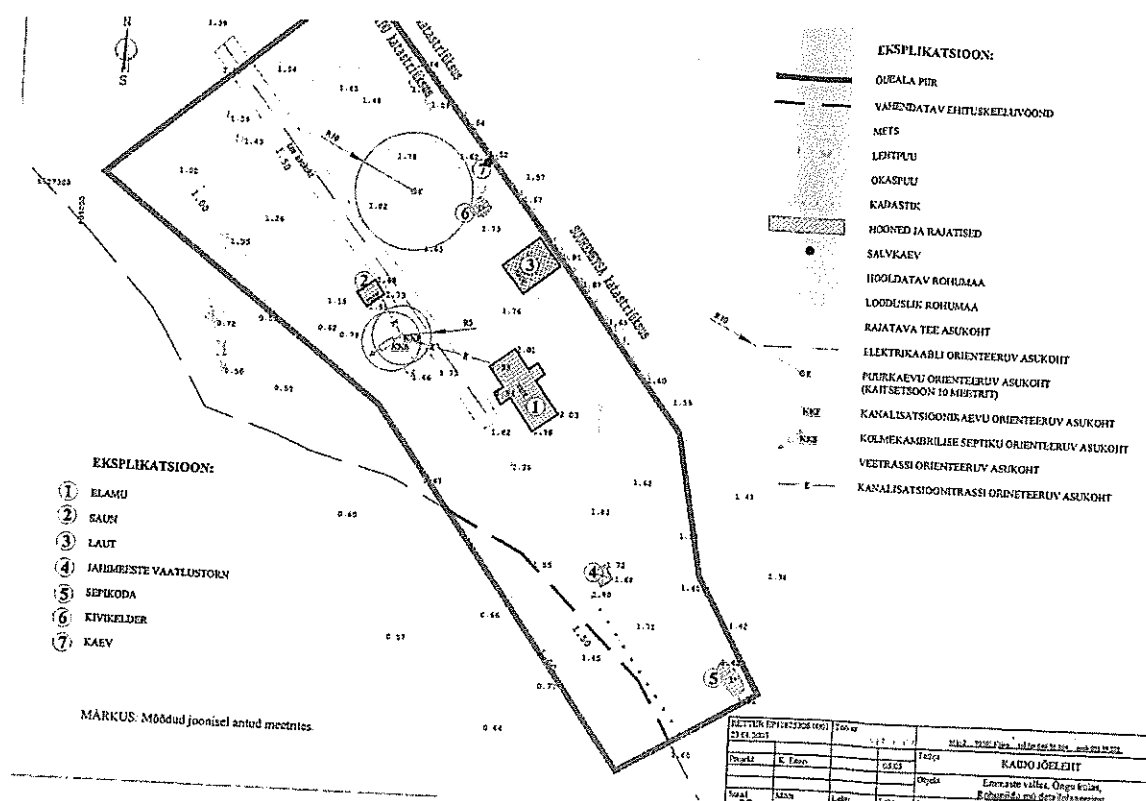




Vähendatud ehituskeeluvöönd Pikaranna katastriüksusel 17501:001:0178 (väljavõte Emmaste üldplaneeringust)



2003 kehtestatud endise Rohuniidu (Pikaranna) detailplaneeringu põhijoonis vähendatud ehituskeeluvööndiga



TAOTLUSE ESITAJA

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

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Pikaranna Õngu küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 17501:001:0178	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam LAUKA 35/10	Toitefiider KÕPU:LAU	Jaotusalajaam Vanajõe:(Hiiu)	Jaotusfiider F1:Vanajõe:(Hiiu)

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 160 A
------------------	----------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist, Elektrilevi OÜ projekteerib, ehitab ja paigaldab liitumiskilbi peakaitsmega 3x160 A.
--

KLIENDI TEGEVUSED

1. Peakaitsme suurendamiseks vahetatakse Vanajõe alajaamas trafo ja kinnistul olev liitumiskilp.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
4. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Saarte piirkonna võrguplaneerija poole (Mati Kütt, tel. 5086289, Mati.Kutt@elektrilevi.ee).
6. Detailplaneering koostööstada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide koostööstamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-koostolastamine>
7. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul peakaitsme suurendamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi

Mati Kütt

Koostatud: 12.11.2019**Kehtib kuni:** 12.11.2021



KESKKONNAAMET

Hergo Tasuja
osavallavanem
Hiiumaa Vallavalitsus Emmaste Osavalla
Valitsus
emmaste@hiiumaa.ee

Teie 05.07.2019 nr 8-3/275

Meie 26.07.2019 nr 6-5/19/154-2

Seisukoht Pikaranna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Palusite Keskkonnaametilt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 6 alusel seisukohta Pikaranna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkuse kohta¹. Kirjale olid lisatud Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Pikaranna detailplaneeringu koostamise algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“ eelnõu ja selle lisad.

Planeeringuala hõlmab Hiiumaa maakonnas Hiiumaa vallas Õngu külas asuvat Rohuniidu kinnistu katastriüksust (katastritunnus 17501:001:0178, registriosa nr 221333, pindala 13,35 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on sihtotstarbe muutmine (5% ärimaa (majutushoone maa), 95% maatulundusmaa) ning hoonestusala ja ehitusõiguse määramine majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks.

Planeeringuala jääb 8,8 ha ulatuses (66% kinnistust) Tihu looduskaitseala Õngu sihtkaitsevööndisse². Vastavalt Tihu looduskaitseala kaitse-eeskirja § 5 lg-le 1 on Õngu sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk ökosüsteemi arengu tagamine üksnes loodusliku protsessina.

Tihu looduskaitsealal on muuhulgas keelatud majandustegevus, loodusvarade kasutamine ja tee, tehnovõrgu rajatiste ning ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul rajatise püstitamine kaitseala tarbeks, laagri- ja peatuspaikade ning õppe- ja matkaradade rajamine ning olemasolevate rajatiste hooldustööd (kaitse-eeskirja § 7 lg 1).

Arvestades Tihu looduskaitseala kaitse-eeskirjas sätestatud ning asjaolu, et planeeringuala kaitsealale jäävas osas puuduvad olemasolevad ehitised, ei ole koostatava detailplaneeringuga lubatud kavandada ehitustegevust kinnistu kaitsealale jäävasse ossa.

Koostatud Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Pikaranna detailplaneeringu koostamise algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“ eelnõu ja selle lisade kohaselt ei kavandata planeeringuga ehitustegevust lähemal kui 100 m kaitseala välispiirist. Sellisele kaugusele kavandatav ehitustegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse, mille

¹ Dokument on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 5.07.2019 nr 6-5/19/154

² Vabariigi Valitsuse 11.01.2007 määrus nr 12 „Tihu looduskaitseala kaitse-eeskiri“

ulatus on määratud looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lg-tega 3¹ ja 4, § 37 lg 1 p-ga 1 ja § 38 lg 1 p-ga 1.

Korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest (*LKS* § 35 lg 4). Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad antud piirkonna rannaalal 80-90 m kauguseni rannajoonest sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannikumuldade alal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik (rannaniit ja roostik). Seega on piirkonnas, kus planeeringuala asub, korduva üleujutusega ala.

Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga (*LKS* § 35 lg 3¹). Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Emmaste valla üldplaneeringuga (kehtestatud Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39) ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb korduva üleujutusega rannaaladel hakata ehituskeeluvööndi piiri arvestama ühe meetri samakõrgusjoonest (1 m samakõrgusjoonest mõõdetud 200 m).

Eeltoodust tulenevalt jääb planeeringuala kogu ulatuses seadusjärgsesse ranna ehituskeeluvööndisse.

Algatatava detailplaneeringuga tahetakse muuta alal kehtivat Rohuniidu maaüksuse detailplaneeringut (Kaie Enno Arhitektuuribüroo OÜ töö nr A17-0309; kehtestatud Emmaste Vallavolikogu 29.08.2003 otsusega nr 74).

Rohuniidu maaüksuse detailplaneeringuga on praegusele Rohuniidu kinnistu katastriüksusele määratud hoonestusala suurusega 4500 m² ning antud ehitusõigus kuni nelja hoone (elamu, saun ja kaks abihoonet) ehitamiseks. Hoonete maksimaalne ehitusalune pindala on kehtiva planeeringu kohaselt 675 m². Vana ajaloolise talukoha taastamiseks vähendati keskkonnaministri nõusolekul (15.07.2003 kiri nr 16-6/5513) Rohuniidu kinnistul ranna ehituskeeluvööndit vastavalt detailplaneeringule 135 m pikkusel lõigul 100 m-ni rannajoonest. Vastav ehituskeeluvööndi vähendus on hiljem kantud ka Emmaste valla üldplaneeringu kaardile (üldplaneering kehtestati Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39).

Rohuniidu maaüksuse detailplaneeringu elluviimist on alustatud. Kinnistule on ehitatud abihoon (ehitisealune pinnaga 46,8 m²) ning rajatud puurkaev. Lisaks nimetatud ehitistele on ehitisregistri andmetel väljastatud ehitisluba kinnistule üksikelamu (ehitisealuse pinnaga 260 m²) ehitamiseks.

Uue algatatava detailplaneeringuga soovitakse muuta maa sihtotstarvet 5% ärimaaks (majutushoone maa) ja 95% maatulundusmaaks, määrata hoonestusala ja ehitusõigus majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks, suurendades hoonestusala 5460 m²-ni ja ehitisealust pinda 1100 m²-ni. Hiiumaa Vallavalitsus on oma kirjas öelnud, et ehituskeeluvööndi osas üldplaneeringut ei muudeta.

Rohuniidu maaüksuse detailplaneeringu läbivaatamisel ei olnud Hiiumaa keskkonnateenistus vastu Rohuniidu kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamisele 100 m-ni, kuna eesmärgiks oli vana ajaloolise talukoha taastamine ning alal asusid vanad vundamendid. Samas ei pidanud Hiiumaa keskkonnateenistus õigeks alale ehitada 2-korruselisi kuni 10 m kõrguseid hooned. Vana talukoha taastamisel peaksid hooned olema 1-korruselised ning viilkatusega (Hiiumaa keskkonnateenistuse 11.06.2003 kiri nr 31-12-3/573).

Ehituskeeluvööndi vähendamise kirjas on keskkonnaminister arvestades Hiiumaa keskkonnateenistuse arvamusega 11.06.2003 nr 31-12-3/573 nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega vastavalt detailplaneeringu lahendusele ja 100 meetrini.

Rohuniidu maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamisel ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmisel kaaluti üksnes vana talukoha taastamise mõjusid rannale. Pikaranna detailplaneeringuga soovitakse senist planeeringulahendust oluliselt muuta nii hoonestusala, ehitisealuse pinna kui hoonete kasutusotstarbe osas. Planeeringulahenduse muutmisel muutuvad ka rannale ja sealsetele kooslustele avalduvad mõjud.

Kuna keskkonnaministri 15.07.2003 kirjaga nr 16-6/5513 antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib Rohuniidu maaüksuse detailplaneeringu lahendusele, on Keskkonnaamet seiskohal, et planeeringulahenduse muutmisel kehtib Rohuniidu kinnistul seadusjärgne ehituskeeluvööndi ulatus ning uuele detailplaneeringule tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist.

Seega peab algatatava detailplaneeringu üheks eesmärgiks olema ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ning sellest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Pikaranna detailplaneeringu KSH eelhinnangus ei ole välja toodud, mis tüüpi majutusasutusega seal tegemist saab olema, millisele hulgale inimestele teenust ning milliseid teenuseid pakutakse ning milline on rannale ja kaitsealale avalduv koormus (tallamiskoormus, reovee käitlemine jne). Sellest tulenevalt ei ole võimalik hinnata, milline on planeeringu elluviimisega kaasnev võimalik keskkonnamõju looduskeskkonnale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Melika Paljak
veespetsialist keskkonnakasutuse juhtivspetsialisti ülesannetes
Lääne regioon

Kadri Tamm 452 7761
kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee



KESKKONNAAMET

Hergo Tasuja
osavallavanem
Hiiumaa Vallavalitsus
Emmaste Osavalla Valitsus
emmaste@hiiumaa.ee

Teie 16.08.2019 nr 8-4.1/283-1

Meie 10.09.2019 nr 6-5/19/154-4

Korduv seisukoht Pikaranna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Palusite Keskkonnaametilt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 6 alusel korduvat seisukohta Pikaranna detailplaneeringu (edaspidi ka *planeering*) keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkuse kohta¹. Keskkonnaamet on varem esitanud seisukoha KSH vajalikkuse kohta 26.07.2019 kirjaga nr 6-5/19/154-2 (edaspidi *26.07.2019 kiri*).

Planeeringuala hõlmab Hiiumaa maakonnas Hiiumaa vallas Õngu külas asuvat Pikaranna katastriüksust (katastritunnus 17501:001:0178, registriosa nr 221333, pindala 13,35 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on sihtotstarbe muutmine (5% ärimaa (majutushoone maa), 95% maatulundusmaa) ning hoonestusala ja ehitusõiguse määramine majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks, suurendades hoonestusala 5460 m²-ni ja ehitisealust pinda 1100 m²-ni.

Planeeringuala jääb 8,8 ha ulatuses (66% kinnistust) Tihu looduskaitseala Õngu sihtkaitsevööndisse² ning kogu ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, mida on Rohuniidu kinnistu detailplaneeringu alusel ja keskkonnaministri nõusolekul (15.07.2003 kiri nr 16-6/5513) vana ajaloolise talukoha taastamiseks vähendatud 135 m pikkusel lõigul 100 m-ni rannajoonest.

Keskkonnaamet asus 26.07.2019 kirjas seisukohale, et ehituskeeluvööndi vähendamiseks antud nõusolek kehtib ainult Rohuniidu maaüksuse detailplaneeringu lahendusele ning planeeringulahenduse muutmisel kehtib Pikaranna katastriüksusel seadusjärgne ehituskeeluvööndi ulatus ja uuele detailplaneeringule tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist.

Vastavalt 26.07.2019 kirjas esitatud ettepanekule lisasite planeeringu eesmärkide hulka üldplaneeringu muutmise, ehituskeeluvööndi vähendamise. Täpsustasite planeeritava majutusasutuse tüüpi ja inimeste arvu, kellele teenust pakutakse. Alale kavandatakse kompleksi, kus saab majutada kuni 20 inimest ning kus pakutakse neile erinevaid tervist parandavaid protseduure (saunad, massaaž, jooga jms). Kompleksis ei kavandata suurürituste korraldamist.

¹ Dokument on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 16.08.2019 nr 6-5/19/154-3

² Vabariigi Valitsuse 11.01.2007 määrus nr 12 „Tihu looduskaitseala kaitse-eeskiri“

Pikaranna kü detailplaneeringu algatamise Hiiumaa Vallavolikogu otsuse eelnõu ja selle lisade kohaselt ei kavandata planeeringuga ehitustegevust lähemal kui 100 m Tihu looduskaitseala Õngu sihtkaitsevööndi välispiirist. Sellisele kaugusele kavandatav ehitustegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale. 20 inimesele kavandatava majutusasutusega ei kaasne eeldatavalt ka olulist tallamiskoormuse kasvu kaitsealal.

Ehitustegevuse kavandamisel Pikaranna katastriüksusele tuleb arvestada, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul ning peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Keskkonnaamet on seisukohal, et kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse Tihu looduskaitseala kaitse-eesmärkidega ja ranna kaitse eesmärkidega, ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju looduskeskkonnale ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik. Peame vajalikuks, et Keskkonnaameti märkustega arvestatakse planeeringu koostamisel. Detailplaneeringus toodu peab olema piisavalt detailne, et hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevat mõju keskkonnale, kaitsealale ja ranna kaitse eesmärkidele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Kadri Tamm 452 7761
kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee