

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

Tellija: **HIIUMAA VALLAVALITSUS**
Registrikood: 77000424
Keskväljak 5a, Kärdla linn,
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413
Huvitatud isik: **RAND S.P. OÜ**
Registrikood: 10780312
Teaduse tn 3-8, Saku alevik,
Saku vald, Harju maakond 75501
Kontaktisik: Peeter Loopere
+372 5044208
peeter.loopere@gmail.com

Töö nr. 18 - 31

Detailplaneeringu algatamise otsus:
19. juuni 2003.a. nr. 264
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 20.....a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 20.....a. nr.

MUDASTE KÜLA PUHKENEEME KINNISTU DETAILPLANEERING

Hiiumaa vald, Hiiumaa



Vaade Puhkeneeme kinnistule

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärdla, detsember 2019.a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine	7
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	9
1.5	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed	10
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	10
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	11
1.8	Tehnovõrkude lahendus	11
1.9	Tehnovõrkude koridorid	12
1.10	Tulekaitse abinõud	12
1.11	Keskkonnakaitsenõuded	13
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	15
1.13	Piirkonna turvalisus	15
1.14	Planeeringu realiseerimine	15

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 10000	17
2.2	Tugiplaan	M 1 : 1500	18
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 4000	19
2.4	Põhiplaan	M 1 : 1500	20
2.5	Elektrivarustuse skeem	M 1 : 4000	21

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	23
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	25
3.3	Kõrgessaare Vallavalitsuse korraldus 19. juuni 2003. a. nr. 264 „Detailplaneeringu algatamine Mudaste külas Puhkeneeme kinnistul“	26
	Lisa 1 „Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“	27
	Lisa 2 „Detailplaneeringu maa-ala plaan“	28
3.4	Kõrgessaare Vallavalitsuse korraldus 25. september 2008. a. nr. 328 „Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“	29
3.5	Keskkonnaekspert Andres Tõnissoni arvamus 19. aprill 2006. a. „Kõrgessaare valla Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu keskkonnaküsimused“	30
3.6	Keskkonnaameti kiri 14. september 2009. a. nr. 14-9/13393 „Ehituskeeluvööndi vähendamine Kõrgessaare vallas Puhkeneeme kinnistul“	32
	Lisa „Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu“ põhijoonis 09.10.2007. a.	37
3.7	Keskkonnaameti kiri 18.11.2010. a. nr. HLS 14-9/13393-6 „Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringust“	38
3.8	Keskkonnaameti kiri 14. jaanuar 2011. a. nr. HLS 6-5/13393-9 „Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringust“ ..	39
3.9	Keskkonnaameti kiri 27. mai 2013. a. nr. HLS 6-5/13/8223-3 „Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringust“	42
3.10	Lea Vaher Lundin'i e-kiri Keskkonnaametile 09. november 2016. a. „Puhkeneeme detailplaneeringu muudatustest“	45
	Lisa 1 „Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu“ põhijoonis 25.09.2014. a.	46
	Lisa 2 „Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu“ seletuskiri 28.09.2014. a.	47
3.11	Keskkonnaameti kiri 18.11.2016. a. nr. 6-2/16/13264-2 „Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringust“	61

3.12	Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused nr. 311804“ 21. mai 2018. a.	65
3.13	Hiiumaa Vallavalitsuse Kõrgessaare osavalla 07. detsember 2018. a. vastukiri eskiisi ülevaatamisest.	67
3.14	Hans Ojatamm arvamuskiri märts 2019. a. „Arvamuse avaldamine Puhkeneeme kinnistu asukohaga Hiiumaa vald, Kõrgessaare osavald (katastritunnus 39201:004:0258, maatulundusmaa) kavandatava detailplaneeringu kohta.“	68
3.15	Jako Vernik (Puhkeneeme kinnistu piirkonna hajaasustusala kinnistute omanikud ja kasutajad) arvamuskiri 01. aprill 2019. a. „Arvamuse avaldamine Puhkeneeme kinnistu asukohaga Hiiumaa vald, Kõrgessaare osavald (katastritunnus 39201:004:0258, maatulundusmaa) kavandatava detailplaneeringu kohta.“	77
3.16	Hiiumaa Vallavalitsuse vastukiri 17. oktoober 2019. a. nr. 9-6/946 „Puhkeneeme maaüksuse detailplaneeringust.“	86
3.17	Jako Vernik (Mudaste küla kogukonna nimel) vastukiri 15. november 2019. a. „Arvamuse avaldamine Puhkeneeme kinnistu asukohaga Hiiumaa vald, Kõrgessaare osavald (katastritunnus 39201:004:0258, maatulundusmaa) kavandatava detailplaneeringu kohta.h.“	88
3.18	Hiiumaa Vallavalitsuse Kõrgessaare osavalla 25. november 2019. a. e-kiri „Puhkeneeme DP kooskõlastamine (Mudaste k. Hiiumaa v. Hiiu mk.).“	90
3.19	Dagopen OÜ ja Elektrilevi OÜ vaheline e-kirjavahetus 25-26. november 2019. a. „Tehnilised tingimused nr 311804.“	91
3.20	Hiiumaa Vallavalitsuse vastukiri 18. detsember 2019. a. nr. 9-6/1200 „Puhkeneeme maaüksuse detailplaneeringust.“	93

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	95
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	96

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Mudaste külas asuvat Puhkeneeme, katastritunnusega 39201:004:0258, registriosaga nr. 676933 ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Puhkeneeme maaüksuse pindala on 30,77 ha.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

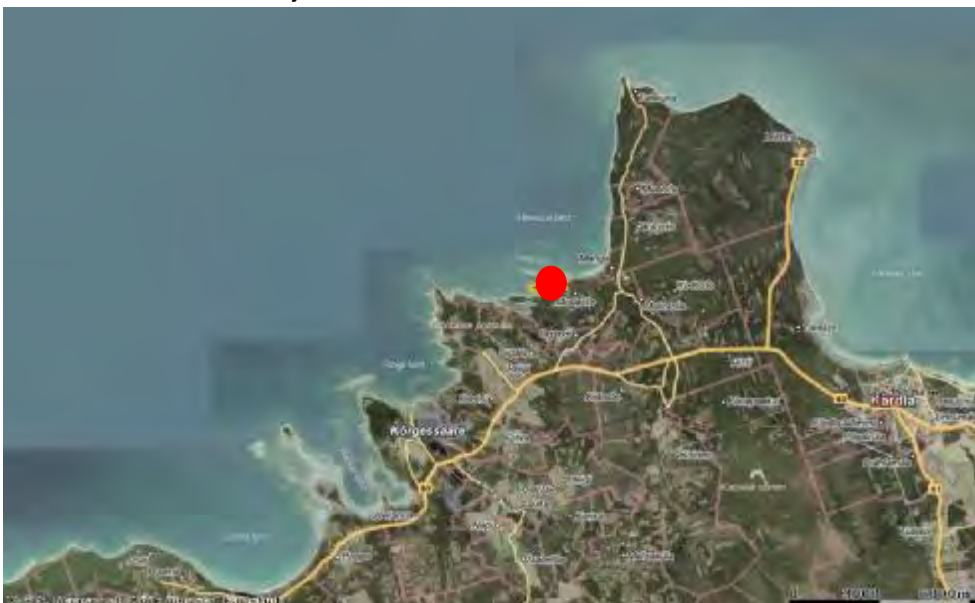
Planeeringu eesmärgiks on jagada maa-ala kaheteistkümneks iseseisvaks krundiks, millest kuuele krundile määrates ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Kõrgessaare Vallavalitsuse korraldus 19. juuni 2003. a. nr. 264 „Detailplaneeringu algatamine Mudaste külas Puhkeneeme kinnistul“.
Lisa 1. „Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“.
2. Keskkonnaekspert Andres Tõnissoni arvamus 19. aprill 2006. „Kõrgessaare valla Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu keskkonnaküsimused“.
3. Kõrgessaare Vallavalitsuse korraldus 25. september 2008 nr 328 „Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.
4. Keskkonnaameti kiri september 2009. a. nr. 14-9/13393.
5. Keskkonnaameti kiri 18. november 2010. a. nr. HLS 14-9/13393-6.
6. Keskkonnaameti kiri 14. jaanuar 2011. a. nr. HLS 6-5/13393-9.
7. Keskkonnaameti kiri 27. mai 2013. a. nr. HLS 6-5/13/8223-3.
8. Lea Vaher Lundini kiri Keskkonnaametile 9. november 2016.
9. Keskkonnaameti kiri 18. november 2016. a. nr. 6-2/16/13264-2.
10. Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused nr 311804“ 21. mai 2018. a.
11. Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud "Puhkeneeme" osaline geodeetiline maa-ala plaan M 1 : 1000.
12. Eesti põhikaarti rasterkaarti nr. 62412.
13. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5).
14. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr. 9).

1.2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Asukoht

Puhkeneeme maaüksus asub Hiiumaa maakonnas Hiiumaa valla põhjaosas Mudaste külas, Läänemere Meelste lahe kaldal. Ala asub valdavalt Lubjatsääreks nimetataval neemel, mis külgneb lõuna poolt Vanasadamaga ning põhjast Pommilahega. Planeeritav ala jääb riigimaanteest (Tahkuna- Malvaste- Posti kõrvalmaantee) ca 2 km kaugusele. Lähim suurem asula on Kõrgessaare küla keskus ca 8 km. Kärkla linna keskusest on alale ca 12 km. Planeeritav maaüksus piirneb kuue maaüksusega: lõunast Hansu, Ranna, Hansu, Saue, kagunurgast Tuuleranna, idast Toomaste ja põhjast Mudaste lautrikoht kinnistuga.

Planeeritava maa-alani pääseb mööda kohalikku maanteed pidi Mudaste külatee nr 3920004, mis ristub Posti- Malvaste kõrvalmaanteega nr 12114. Tee kulgeb krundi kirdepiiri mööda kuni mereni.

Olemasolev olukord

Planeeritav Puhkeneeme maaüksus on 30,77 ha suurune maa- ala. Planeeritav ala kulgeb mööda ajuti üleujutatavat sopilist rannaäärset ala. Krunt piirneb rannajoonega ca 1500 meetri ulatuses. Planeeritav kinnistu on laiustpidi keskmiselt 300 meetrit, keskmine pikkus 800 meetrit. Põhjast ja läänest maatükiga piirnev ranna- ala on niiske, valdavalt ajuti üleujutatav. Maa- alal asub 2,75 ha suurune Lambalaheks nimetatav üleujutatav ala.

Lisaks on liigniiske krundi idanurk. Koos Lambalahega on ajuti üleujutatavaid kohti planeeritaval alal kokku ligemale 7 ha ulatuses. Ehituseks sobivad alad asuvad kinnistu kesk- ja lõunaosas, samuti on kõrgem ehituseks sobiv ala Lambalahe ja krundi kirdepiiri vaheline kõrgete mändide alune.

Planeeritaval alal on krundisistest teedena kasutusel olnud vanad mereäärde viinud pinnaseteed, mis on käesolevaks ajaks kohati kinni kasvanud (kadakad, männid). Maastikuautodega on sõidetud rannakalurite poolt kasutava paatide randumiskohani. Lähim hoonestus asub linnulennult ca 80 m kaugusel krundi kagunurgast lõunas Saue kinnistul. Kahed naabertalude hoonetegrupid asuvad ca 200 m kaugusel maa-alast lõunasse jäävatel Ranna ja Suurepõllu kinnistutel.

Planeeritav ala on kasutuses olnud põlise rannakarjamaana, mille kadastik on tänaseks kohati läbipääsmatult tihedaks kasvanud ning jõudsalt kasvab kadakate vahele noor männik.

Krundil puuduvad kommunikatsioonid (elekter, side, vesi, kanalisatsioon). Lähimad elektriga varustatud hooned on eelnimetatud naaberhooned.

Planeeritav maa- ala on hoonestamata.

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse aluseid objekte.

Maastik ja looduslik kooslus

Planeeritava ala lähipiirkond on sopiline rannikuala. Rannarohumaad ja väikejärved (laisid) vahelduvad metsatukkade ja põõsastikega, nende vahele mahub väiksemaid lagedaid alasid. Siinne maastik on mitmekesine ja seetõttu oluline eluala paljudele eritaime, looma- ja linnuliikidele.

Maaüksusel ei asu hooneid, samuti ei ole jälgi varasematest aluehitistest. Metsa all on lõunapoolsete naabertalude lähedal seni alles vanade kiviaedade varemed. Samuti on kohati säilinud kadakased aiapostid ja okastraataiad.

Maapind on suures osas ebatasane ja künklik, ajuti üleujutatavad alad vahelduvad pisut kõrgemate küngastega, kus on sobiva kasvukoha leidnud mitmesugused puud ja põõsad. Okaspuudest leidub kõige enam keskealisi ja noori mände, eri vanuses ja suuruses kadakaid ning üksikud kuused. Loode- kagu suunas liikunud jää on lükanud osa mände maapinnast lahti. Mitmed noored männid on murdunud avamerelt tulnud tormituultes või koos juurestikuga maapinnast lahti kistud. Lehtpuudest on suurimad üksikud raagremmelgad. Rohkesti leidub selliseid liike nagu harilik toomingas, harilik türnpuu, harilik kuslapuu, harilik paakspuu ja magesõstar. Üksikute eksemplaridena on maaüksusel kasvamas harilik pihlakas, harilik lodjapuu, eri liiki pajud ja kibuvitsad ning arukask.

Lisaks eelpool nimetatutele on varieeruva maastikuga Puhkeneeme maaüksusel kasvukoha leidnud harilik vaarikas, põldmari, lillakas, angervaks, angerpist, mitmed putke liigid, harilik kuldvits, kõrvenõges, piimohakas, villtakjas, varretu ohakas, kastikud, kare hanerohi, pung- kirburohi, köömen, hapuoblikas, paiseleht, metsmaasikas, harilik võilill, hiireherne liigid, süstlehtine teeleht, rand- teeleht, keskmine teeleht, lõikheina liigid, ussilakk, harilik kortsleht, harilik maikelluke, harilik nurmenukk, pääsusilm, külmamailane, hapuoblikas, kärnoblikas, roomav tulikas, kibetulikas, mõru vahulill, põldosi, maamõõl, hanijalg, harilik kukehari, mägiristik, keskmine ristik, harilik koldrohi, verev kurereha, värvmadar, aas- seahernes, soo- seahernes, harilik käokann, nurmnelk.

Niiskemates kasvukohtades- laisides ja kohati ka metsas- kasvab pilliroog, lõikheinalised, randluga, mitmed tarna liigid, ojamõõl.

Puhkeneeme maaüksuse lääneserva ulatuval poolsaarel kasvavad kadakate lähedal üksikud III kategooria kaitstavad käpalised: kahelehtine käokeel, rohekas käokeel, kahkjaspunane sõrmkäpp ja suur käopõll. Maaüksusel on näha põtrade, hirvede, metskitsede, metssigade ja halljäneste tegutsemisjälgi.

Lahesoppides peatuvad rändeajal hanelised, sookured, kurvitsalised jt. linnud, kelledest paljud pesitsevad rannikualadel ja laiside roostikes. Juunis ja juulis oli paikkonnas näha merikotkast, luige- ja kajakaliike, randtiiri, ristpardid, lehelinnud ja mitmed teised linnuliigid.

Planeeritava ala asub Kõrgessaare-Mudaste hoiualal, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – rannikulõugaste (1150*), laiade madalate lahtede (1160), väikesaarte ning laidude (1620), rannaniitude (1630*), kadastike (5130), alvarite (6280*), niiskuslembeste kõrgrohustute (6430), nõrglubja-allikate (7220*) ja liigirikaste madalsoode (7230) kaitse ning EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud, kaitset vajavate rändlinnuliikide elupaikade kaitse.

Liigid, kelle elupaiku kaitstakse, on: soopart e pahlsaba-part (*Anas acuta*), viupart (*Anas penelope*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), valgepõsk-lagle (*Branta leucopsis*), sõtkas (*Bucephala clangula*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*), lauk (*Fulica atra*), kalakajakas (*Larus canus*), sarvikipütt (*Podiceps auritus*), hahk (*Somateria molissima*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), punajalg-tilder (*Tringa totanus*), kiivitaja (*Vanellus vanellus*), hüüp (*Botaurus stellaris*), rääkspart (*Anas strepera*) ja tõmmuvaeras (*Melanitta fusca*).

Olulised on siin piirkonnas üheskoos nii väärtuslik maastikukompleks, kalade kudeala, lindude rändepeatuspai: Kõrgessaare-Mudaste tähtis linnuala, kui ka haruldase kahepaikse- kõre (ehk juttself- kärnkonna) elupaik. Nimetatud tähtsal linnualal on tehtud uurimusi lindude liiginimestiku, arvukushinnangute ning kaitsestaatuse osas. Kõrgessaare- Mudaste ranniku TLA-l fikseeritud I kategooria kaitsealused linnud on merikotkas, kalakotkas, must- toonekurg.

II kaitsekategooria lindudest on siin täheldatud järvekaur, hallpõsk- pütt, sarvikipütt, hüüp, väikeluik, laululuik, välja-loorkull, soo- loorkull, jäälind, vesipapp, väikepistrik, täpikhuik, rukkirääk, sookurg, naaskelnokk, risla, tõmmukajakas, räusk, tutt- tiir ja krüüsel. Kõige enam on III kaitsekategooriasse kuuluvaid linnuliike, nimetaksin siinkohal mõned: kühmnokk- luik, valgepõsk- lagle, punakurk- kaur, ristpart, merivart, kirjuhahk, tõmmuvaeras, väike koskel, herilaseviu, hiireviu, roo-loorkull, kodukakk, öösorr, roherähn, kivirullija, randtiir jne.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Kõrgessaare-Mudaste hoiuala (registrikood: KLO2000163);
- Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualal (EE0040130) ja Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste looduslal (EE0040122).

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnoarajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätteid.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 1 krundile seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 2 krundile planeeritud teed kasutava krundi kasuks.
5. Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 3 krundile seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntidele planeeritud teed kasutava krundi kasuks.
6. Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 5 krundile seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntidele planeeritud teed kasutava krundi kasuks.
7. Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 7 krundile seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3 ja Positsioon 5 kruntidele planeeritud teed kasutava krundi kasuks.
8. Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 9 krundile seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3, Positsioon 5 ja Positsioon 7 kruntidele planeeritud teed kasutava krundi kasuks.
9. Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 11 krundile seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3, Positsioon 5, Positsioon 7 ja Positsioon 9 kruntidele planeeritud teed kasutava krundi kasuks.
10. Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 11 krundil asuvale paatide veeskamise kohale seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3, Positsioon 5, Positsioon 7 ja Positsioon 9 kruntide kasuks.
11. Kinnistut läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
12. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
13. Majandustegevuses tuleb lähtuda Kõrgessaare-Mudaste hoiualal, Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnu-, looduslal kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
14. Kinnistuid läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
15. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.

16. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust ja Kõrgessaare valla ehitismäärusest.

1.3 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringust, kus nimetatud katastriüksus asub osaliselt detailplaneeringu kohustusega elamuehituse reservmaal ja osaliselt alal, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada kahe elamu ja kuue abihoone rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist vastavalt keskkonnaministri 15. juuli 2002 nr 16-6/4149 kirjale ja lähtudes Looduskaitseseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhiplaanile muudatused sisse üldplaneeringusse.

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

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

Kõrgessaare Vallavolikogu 11. juuni 2010 otsusega nr 40 vastuvõetud ning 12. november 2010 Kõrgessaare Vallavolikogu poolt kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringus „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine” on korduva üleujutusala piiriks mererannal määratud põhikaardile kantud veekogu piir ning sellest lähtuvalt tuleb Puhkeneeme kinnistul hakata ehituskeeluvööndi laiust lugema põhikaardile kantud veekogu piirist.

Planeeritud Positsioon 9 ja Positsioon 11 jäävad tervikuna Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse.

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

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

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

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

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Läänemere ega selle kallast, kuna hoonestusalade ja mere vahele jääb vähemalt 100 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.

Puhkeneeme kinnistu jääb tervikuna Kõrgessaare-Mudaste hoiualale, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 8. septembri 2005. a määrusega nr 233. Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – rannikulõugaste, laiade madalate lahtede, väikesaarte ning laidude, rannaniitude, kadastike, alvarite, niiskuslembeste kõrgroostute, nõrglubja-allikate ja liigirikaste madalsoode kaitse ning EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud kaitset vajavate rändlinnuliikide elupaikade kaitse.

Puhkeneeme kinnistul on inventeeritud väärtuslikest elupaigatüüpidest rannaniidud, kadastikud, alvarid, sinihelmikakooslused ja liigirikkad madalsood.

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

LKS § 38 lõike 8 kohaselt tuleb hoiualale ehitamisel arvestada nii LKS ptk 5 kui ptk 6 sätestatut.

Käesoleva detailplaneeringu põhiplaanile kantud hoonestusalad paiknevad väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe. Ainult juurdepääsutee, mis viib ka paatide veeskamise kohani (endine Vanasadama lautrikoh), on põhiplaanile kantud kui juurdepääsutee, jääb osaliselt rannaniitude elupaigatüübile. Juurdepääsutee koridor ühtib olemasoleva jalgrajaga.

Puhkeneeme kinnistul olevatele poollooduslikele kooslustele on soovitatav tagada hooldus. LKS § 17 lõike 1 kohaselt on kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Kõrgessaare-Mudaste hoiuala poollooduslike koosluste esinemisaladel vajalik nende ilmet ja liigikoosseisu tagav tegevus, nagu niitmine, karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Puhkeneeme kinnistul olevad rannaniidud on suures osas juba toetusõiguslikud ja hooldatavad, kuid ülejäänud kooslused vajaksid taastamist. Et tagada Puhkeneeme kinnistul olevate poollooduslike koosluste soodne seisund, on järgmised soovitusel nende koosluste taastamiseks ja hooldamiseks:

- kadastikust raiuda välja kõik männid, nõrgad kadakad ja lehtpuuvõsa;
- kadastiku puu- ja põõsarinde katvus võib olla kuni 0,5;
- kadastikus tagada kadakate ja põõsarinde ebaühtlane ning osaliselt grupiline asetus, raie käigus tagada koosluse liigiline mitmekesisus;
- rannaniidult raiuda ära sinna kasvanud puud ja võsa ning tõrjuda roogu, et veepiir oleks vaba;
- soostunud niidud tuleb taastada lagedana, kasvama võib jätta üksikud suured puud;
- loopealsete puu- ja põõsarinde katvus võib olla 0,1-0,3;
- aruniitide puu- ja põõsarinde katvus võib olla kuni 0,1;
- aruniitidelt ja loopealsetelt tuleb eemaldada kõik okaspuud (kuusk, mänd);
- tööde käigus vältida pinnase purustamist ning rööbasteket;
- raiejäätmel vedada ära või põletada taastataval alal valguse puudumise tõttu rohurindeta jäänud paikades või maharaiutud põõsaste tüügastel väljaspool tuleohutlikku aega vastavalt tuleohutuse seadusele;
- raietöid teha väljaspool lindude pesitsusaega, mis kestab 15. aprillist kuni 15. juulini;
- koos taastamisega või taastamisjärgselt alustada poollooduslike kooslustel karjatamist, et hoida ära ala võsastumine ning suurendada taimestiku liigirikkust. Rannaniidul peaks karjatamise tulemusena olema vähemalt pool karjatatavast alast madalaks söödud.

- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ehitamine, tehnovõrgud jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevaid teid ja radu, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.
Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

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

Puhkeneeme kinnistul on Keskkonnaregistrisse kantud viie II kaitsekategooria taimeliigi, randkesakann (*Sagina maritima*), rand-tarn (*Carex extensa*) rand-soodahein (*Suaeda maritima*), harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja hane-paju (*Salix repens*) kasvukohad. Samuti on alal registreeritud mitmete III kaitsekategooria taime- ja linnuliikide elupaigad. LKS § 55 lõike 7 kohaselt on II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud. LKS § 55 lõike 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kõik kaitsealuste taimeliikide kasvualad jäävad Puhkeneeme kinnistul ranna ehituskeeluvööndisse ning väljapoole ehituskeeluvööndisse kavandatud hoonestusalasid. Sellest tulenevalt ei kahjusta detailplaneeringu elluviimine nende liikide seisundit.

Hoone aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune murukate eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

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

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga, alal esineb paar kõrgemat kohta. Maapinna kõrgus on vahemikus 0 – 4,8 m, kavandatavatel hoonestusaladel 1,5 – 3,44 m.

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

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

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

Planeeringualal on kõlvikutest määratud metsamaa ja muu maa kõlvikud. Kaks hoonestusala on planeeritud metsamaa kõlvikule, ülejäänud muu maa kõlvikule. Looduses on need kõlvikud üksteisest raskesti eristatavad ning seetõttu ei saa ka planeeringu lahenduses kõlvikupiiridest lähtuda. Sellest tulenevalt peab seda aspekti ehituskeeluvööndi vähendamisel käsitlema neutraalsena.

Planeeringulahendus lähtub kinnisasjade piiridest ning seda aspekti saab lõppotsuses arvestada ehituskeeluvööndi vähendamist toetavana.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

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

Puhkeneeme kinnistul puudub olemasolev teedevõrk. Kinnistu piirneb kirdest küll olemasoleva Mudaste küla teega, kuid seda teed ei saa kasutada juurdepääsuteena planeeritavatele kruntidele. Ajalooliselt on alal olnud ka Vanasadama lautrikohale viinud pinnastee, kuid looduses seda teed enam ei eksisteeri. Juurdepääs kruntidele on kavandatud kohalikul maanteel Mudaste külateel nr 3920004.

Nimetatud teelt tuleb planeeringujärgsete hoonestusaladeni rajada 1,5 km uusi teid. Puhkeneeme kinnistul puudub elektri- ja sidevarustus. Lähim alajaam on Puhkeneeme kinnistust ca 300 m kaugusel.

Planeeringualal puudub veevarustus ja kanalisatsioon. Kanalisatsioon on planeeritud lahendada igal krundil eraldi, veevarustus tuleb aga ühisest rajatavast puurkaevust.

Planeeritud kruntide hoonestusalad paiknevad planeeritud juurdepääsuteel kui kavandatava puurkaevu lähedal, mistõttu nendele kruntidele ligipääsu tagamisel ja kommunikatsioonide rajamisel kahjustatakse vähem olemasolevat looduskeskkonda.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

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

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal, millele pole kehtiva üldplaneeringuga lisatingimusi seatud.

Planeeritaval alal puudub nii ajalooline kui väljakujunenud asustus. Lambalahe äärt ja mereranda on Mudaste küla elanikud kasutanud paadilautrina ja lammaste karjamaana.

Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalad paiknevad kõrgemal 1,5 m samakõrgusjoonest ning nende puhul puudub tõenäoliselt vajadus maapinna täitmiseks.

Infrastruktuuri ja teedevõrgu planeerimine ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele positiivse mõjuga ja leevendab ala kasutusintensiivsuse suurenemisest tingitud negatiivset mõju.

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

1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on jagada kinnistu elamukrundiks ja maatulundusmaaks ning määrata planeeritud elamukrundile ehitusõigus ja hoonestusala.

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

Kinnistu piiri merepoolne piiriettepanek on põhimõttelise eesmärgiga. Vastavalt Asjaõiguseaduse § 133 ulatub kinnisomand avaliku veekogu tavalise veepiirini. Piiri täpne kulgemine ja krundi pindala täpsustatakse peale täiendavate katastrimõõdistamise toiminguid.

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

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

Elamumaa hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt 400 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile.

Planeeritud eluhoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

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

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

1.5 PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	1,00	Üksikelamu maa, EP 15% Looduslik maa, HL 85%	Elamumaa 100%
2.	Positsioon 2	4,31	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa 100%
3.	Positsioon 3	1,00	Üksikelamu maa, EP 15% Looduslik maa, HL 85%	Elamumaa 100%
4.	Positsioon 4	3,31	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa 100%
5.	Positsioon 5	1,12	Üksikelamu maa, EP 15% Looduslik maa, HL 85%	Elamumaa 100%
6.	Positsioon 6	4,32	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa 100%
7.	Positsioon 7	1,00	Üksikelamu maa, EP 15% Looduslik maa, HL 85%	Elamumaa 100%
8.	Positsioon 8	2,11	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa 100%
9.	Positsioon 9	1,34	Üksikelamu maa, EP 15% Looduslik maa, HL 85%	Elamumaa 100%
10.	Positsioon 10	2,12	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa 100%
11.	Positsioon 11	1,00	Üksikelamu maa, EP 15% Looduslik maa, HL 85%	Elamumaa 100%
12.	Positsioon 12	8,14	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa 100%

Käesoleva detailplaneeringu sihtotstarbed on planeeritavatel Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3, Positsioon 4, Positsioon 5 ja Positsioon 6 kruntidel üksikelamu maa ja looduslik maa vastavalt kruntimise plaanile.

Üksikelamu maa on ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamumaa.

Looduslik maa on peamiselt puhkamisele ja virgustusele suunatud looduslik või poolloodusliku ilme ning kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta maa, mida ei kavandata muuta ning ei majandata tulu saamise eesmärgil.

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

Käesoleva detailplaneeringuga on lubatud ehitada ainult kruntimise plaanil näidatud üksikelamu maa-alale ka erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid.

Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

1.6.1 Planeeritud Positsioon 1, 3, 5, 7, 9 ja 11 kruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil - 3 (1 üksikelamu, 2 abihoonet)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind - 250 m²

sh. üksikelamu lubatud suurim ehitisealune pind - 130 m²

sh. abihoone lubatud suurim ehitisealune pind - 60 m²

Hoonete lubatud suurim suletud brutopind - 460 m²

Hoonete lubatud suurim 1. korruse suletud brutopind - 250 m²

Hoonete lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - 8,0 m üksikelamul

- 5,0 m abihoonel

Hoonete lubatud suurim korruselisus - 2 / -

Katused: kalded - 40° - 45° üksikelamu põhimahul

20° - 45° abihoonel

materjalid - katusekivi, puitsindel, sile eterniit, värvitud plekk (loodus-

	lähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud)
tüüp	- üksikelamul viilkatus
	abihoonel pultkatus või viilkatus
Välisseinad	- puit (laudis), kivi, klaas
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- kivi-ja/või korendusaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| 1. Planeeritava maaüksuse suurus | - 30,77 ha |
| 2. Ehitisealune pind kokku | - 1500 m ² |
| 3. Planeeritud maaüksusi | - 12 |
| 4. Planeeritud ehituskrunte | - 6 |

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide hoonestuse varustamine veega on lahendatud Positsioon 7 krundile planeeritud ühispuurakevu baasil, mille ümber moodustatakse veehaarde sanitaarkaitseala. Puurkaev hakkab kuuluma arendajale või veevarustust opereerivale firmale.

Sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on üldjuhul 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga, mitme kinnistu (krundi) otstarbeks.

Keskkonnaametilt taotleda puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuse vähendamist 50 meetrilt 10 meetrile, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Veehaarde sanitaarkaitsealal rakendatakse „Veeseaduses“ ja „Looduskaitseaduses“ sätestatud kitsendusi, majandustegevuse kitsenduste täitmise eest sanitaarkaitsealal vastutab veehaarde omanik (valdaja).

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on üldjuhul majandustegevus keelatud.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaarti“ andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritavate hoonete kanaliseerimine lahendatakse heitvete juhtimisega kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele lähimasse puhasti puhastuskohta. Kogumismahuti ehitamisel pinnases on vajalik jälgida nende konstruktsioonide ja ühenduste veepidavust.

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

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

1.8.2 Soojusvarustus

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

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

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

1.8.3 Elektrivarustus

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt 21. mai 2018. a. Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused nr. 311804“ alusel.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud ette Mudaste 3 alajaamast. Planeeringu koostamisel on selgunud, et naaberkiinnistute omanikud ei soovi täiendavaid kitsendusi oma kiinnistutel, sellest lähtuvalt on uus 0,4 kV maakaabelliin planeeritud alates Tuuleranna ja Rannapiiga kiinnistute liitumiskilpist piki kohalikku maantee serva. Kohalikul maanteelt edasi on 0,4 kV maakaabelliin planeeritud piki juurdepääsutee serva kuni hoonestusalade juures paiknevate 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilpideni. Planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid on soovituslik projekteerida mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumisprojekti koostamisel vajadusel ette näha Mudaste 3 alajaama ning Tuuleranna ja Rannapiiga liitumiskilbi vahelise liinitrassi rekonstrueerimine. Elektrilevi OÜ olemasolevate kui tulevaste tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud planeeritud tehnovõrguservituudi alana.

Elektritoide liitumiskilbist planeeritud hoonestuseni on ette nähtud maakaabelliini baasil.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud väljaspool planeeringuala kulgeva uue maakaabelliini trassi servituudiala. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kiinnistute aadressid.

1.8.4 Sidevarustus

Planeeringualal ja sellel lähialal puuduvad sidevõrgu liinirajatised. Planeerimislahendus näeb ette kaasaegsemate sideteenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

1.8.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritud krundi hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatavate projektjoonistega. Hoone lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +1,5 m.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale krundi haljasalale.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkla ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades selle kruusa ja dreniivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

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

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

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

1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

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

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

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelanamut I kasutusviis.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada kohalikul maanteelt Mudaste külateed nr 3920004 mahasõiduga planeeritud juurdepääsuteed. Juurdepääsutee rajamisel tuleb arvestada päästetehnika juurdepääsu vajadusega: tee kandevõime 26 tonni, pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

Kuna naaberkruntide hoonete vaheline kaugus minimaalselt 40 m on tagatud, kasutada tulekustutusvee veevõtukohta 50 m³ Malvaste külalistemaja juures ca 2,2 km kaugusel, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi.

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja kooskõlastamisele Päästamet Lääne Päästkeskusega.

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeritav kinnistu asub Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualal (registrikood EE0040130) ja Kõrgessaare-Mudaste looduslalal (registrikood EE0040122) ning Kõrgessaare-Mudaste hoiualal, registrikood KLO2000163.

Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega (Keskkonnaministri määrus nr. 24 22. aprill 2004. a).

Looduskaitseaduse § 14 lõike 1 järgi ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet, koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid, kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut, anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks, anda projekteerimistingimusi, anda ehitusluba, rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks ega jahiulukeid lisasööta.

Kõrgessaare-Mudaste hoiuala valitseja on Looduskaitseaduse § 21 lõike 1 alusel Keskkonnaamet.

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

Puhkeneeme kinnistul on inventeeritud väärtuslikest elupaigatüüpidest rannaniidud, kadastikud, alvarid, sinihelmikakooslused ja liigirikkad madalsood. Kõikide nimetatud poollooduslike koosluste Keskkonnaregistrisse kantud piire on võimalik vaadata Maa-ameti geoportaali looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusest, lülitades sisse poollooduslike koosluste kihi.

Puhkeneeme kinnistul olevatele poollooduslikele kooslustele on soovitatav tagada hooldus.

LKS § 17 lõike 1 kohaselt on kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Kõrgessaare-Mudaste hoiuala poollooduslike koosluste esinemisaladel vajalik nende ilmet ja liigikoosseisu tagav tegevus, nagu niitmine, karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Puhkeneeme kinnistul olevad rannaniidud on suures osas juba toetusõiguslikud ja hooldatavad, kuid ülejäänud kooslused vajaksid taastamist. Et tagada Puhkeneeme kinnistul olevate poollooduslike koosluste soodne seisund, anname järgmised soovituselised nende koosluste taastamiseks ja hooldamiseks:

- kadastikust raiuda välja kõik männid, nõrgad kadakad ja lehtpuuvõsa;
- kadastiku puu- ja põõsarinde katvus võib olla kuni 0,5;
- kadastikus tagada kadakate ja põõsarinde ebaühtlane ning osaliselt grupiline asetus, raie käigus tagada koosluse liigiline mitmekesisus;
- rannaniidult raiuda ära sinna kasvanud puud ja võsa ning tõrjuda roogu, et veepiir oleks vaba;
- soostunud niidud tuleb taastada lagedana, kasvama võib jätta üksikud suured puud;
- loopealsete puu- ja põõsarinde katvus võib olla 0,1-0,3;
- aruniitude puu- ja põõsarinde katvus võib olla kuni 0,1;
- aruniitudelt ja loopealsetelt tuleb eemaldada kõik okaspuud (kuusk, mänd);
- tööde käigus vältida pinnase purustamist ning rööbasteket;
- raiejäätmel vedada ära või põletada taastataval alal valguse puudumise tõttu rohurindeta jäänud paikades või maharaiutud põõsaste tüügastel väljaspool tuleohhtlikku aega vastavalt tuleohutuse seadusele;
- raietöid teha väljaspool lindude pesitsusaega, mis kestab 15. aprillist kuni 15. juulini;
- koos taastamisega või taastamisjärgselt alustada poollooduslike kooslustel karjatamist, et hoida ära ala võsastumine ning suurendada taimestiku liigirikkust. Rannaniidul peaks karjatamise tulemusena olema vähemalt pool karjatatavast alast madalaks sõõdud.

Poollooduslike koosluste taastamine ja hooldamine on tömahukad. Taastamistegevusteks ja karjatarade ehitamiseks maksab Keskkonnaamet toetusi vastavalt keskkonnaministri 1. juuni 2004. a määrusele nr 62 „Loodushoiutoetuse taotlemise, taotluse läbivaatamise ja toetuse maksmise kord, nõuded toetuse maksmiseks ja toetuse määrad“. Poolloodusliku koosluse taastamise järgselt saab poollooduslike koosluste hooldamise toetust taotleda Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ametist (edaspidi *PRIA*). Poollooduslike koosluste hooldamise toetuse taotlemine toimub vastavalt maaeluministri 22. aprilli 2016. a määrusele nr 38 „Poolloodusliku koosluse hooldamise toetus“. Enne *PRIA*-le poolloodusliku koosluse hooldamise toetuse taotluse esitamist tuleb see kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Lisaks peagi valmivale Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitsekorralduskavale, saab Puhkeneeme kinnistul esinevate poollooduslike koosluste soodsa seisundi taastamiseks ja hooldamiseks teavet rannaniitude hooldusvakast (Lotman 2009-2011) ning loopealsete ja kadastike hoolduskavast (Helm 2011). Kõik poollooduslike koosluste hooldamiskavad on

kättesaadavad Keskonnaameti kodulehel: <http://www.keskonnaamet.ee/keskkonnakaitse/looduskaitse-3/poollooduslikud-kooslused-2/>

Puhkeneeme kinnistul esinevate poollooduslike koosluste puhul on tegemist nii Eestis kui ka Euroopas väärtustatud elupaigatüüpidega, mille kahjustamine, sealhulgas nende ehitamine ei ole lubatud. Elupaigatüübile ehitamine ning seeläbi elupaigatüübi kahjustamine ning pindala vähenemine oleks otseselt vastuolus LKS § 32 lõikega 2.

Puhkeneeme kinnistul on Keskonnaregistrisse kantud viie II kaitsekategooria taimeliigi, randkesakann (*Sagina maritima*), rand-tarn (*Carex extensa*) rand-soodahein (*Suaeda maritima*), harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja hane-paju (*Salix repens*) kasvukohad. Samuti on alal registreeritud mitmete III kaitsekategooria taime- ja linnuliikide elupaigad. LKS § 55 lõike 7 kohaselt on II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud. LKS § 55 lõike 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kõik kaitsealuste taimeliikide kasvualad jäävad Puhkeneeme kinnistul ranna ehituskeeluvööndisse ning väljapoole ehituskeeluvööndisse kavandatud hoonestusalasid. Sellest tulenevalt ei kahjusta detailplaneeringu elluviimine nende liikide seisundit.

Puhkeneeme kinnistu asub osaliselt Läänemere ranna ja Lambalahe kalda ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja seaduses sätestatud vööndi laiusest. LKS § 35 lõike 3^a kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine" (kehtestatud 12.11.2010 Kõrgessaare Vallavalikogu määrusega nr 19) on korduva üleujutusega ala piiriks määratud tavaline veepiir. Seega on Puhkeneeme kinnistul ranna ehituskeeluvööndi laius 200 m veepiirist.

Puhkeneeme kinnistule jääva Lambalahe kalda ehituskeeluvööndi ulatus on LKS § 38 lg 1 punkti 5 kohaselt 25 m.

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

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud Puhkeneeme kinnistu jagamine ja kuue ehitusõigusega krundi moodustamine. Kuna Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga määrati korduva üleujutusala piiriks veepiir, siis jäävad käesoleva detailplaneeringu põhiplaani olevate kruntide nr 1, 3, 5 ja 7 hoonestusalad väljapoole ranna ja kalda ehituskeeluvööndit.

Planeeritud kruntide Positsioon nr. 9 ja 11 hoonestusalad paiknevad ranna ehituskeeluvööndis. Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, et võimaldada nendele hoonestusaladele ehitamist.

Keskonnaamet on andnud oma 14. septembri 2009. a kirjaga nr 14-9/09/13393-3 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusaladel, mis vastavad käesolevas detailplaneeringus elamukruntidele number 9 ja 11 (2009. a detailplaneeringus on need nimetatud kruntidena nr 5 ja 3).

Ranna ehituskeeluvööndi ja Kõrgessaare-Mudaste hoiuala olemasolu tõttu on Puhkeneeme kinnistule võimalik ehitisi (sh rajatisi) püstitada ainult väljapoole ranna ehituskeeluvööndit ja kaitstavaid elupaigatüüpe. LKS § 38 lg 5 punkti 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele. Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringus on sellisteks ehituskeeluvööndisse jäävateks tehnovõrkudeks ja –rajatisteks puurkaev, veetrassid ning elektriliinid. Seejuures ei jää ükski planeeritud tehnovõrk ja –rajatis kaitstavatele elupaigatüüpidele.

Planeeringu realiseerimisel arvestada järgmiste punktidega:

- hoonete ehitamine on planeeringualal lubatud ainult määratud hoonestusaladel;
- detailplaneeringus käsitlemata rajatiste (väljaarvatud karjatarad) ehitamine on planeeringualal lubatud määratud hoonestusaladel ning väljaspool neid ainult aladel, mis jäävad nii väljapoole ehituskeeluvööndit kui ka kaitstavaid elupaigatüüpe.

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust. Maastikulise ilu säilitamine (sästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoone ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Hoone kütmine toimub ahjudega, elektriga või maakütte baasil.

1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada kohalikult maanteelt Mudaste külateed nr 3920004 mahasõiduga planeeritud juurdepääsuteed. Planeeritud juurdepääsutee asub eramaal ning on ette nähtud vaid uut kruntide teenindamiseks, seega ei ole põhjendatud tee määramine avalikku kasutusse määramise vajadus. Samuti puudub vallavalitsusel huvi selle kohustuse võtmisel. Krundisistestele hoonete teenindamiseks rajatavale tee ei ole määratud kaitsevööndit.

Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 1 krundile seatakse juurdepääsu reaalservituut planeeritud Positsioon 2 krundile planeeritud teed kasutava krundi kasuks.

Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 3 krundile seatakse juurdepääsu reaalservituut planeeritud Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntidele planeeritud teed kasutava krundi kasuks.

Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 5 krundile seatakse juurdepääsu reaalservituut planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 kruntidele planeeritud teed kasutava krundi kasuks.

Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 7 krundile seatakse juurdepääsu reaalservituut planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3 ja Positsioon 5 kruntidele planeeritud teed kasutava krundi kasuks.

Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 9 krundile seatakse juurdepääsu reaalservituut planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3, Positsioon 5 ja Positsioon 7 kruntidele planeeritud teed kasutava krundi kasuks.

Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 11 krundile seatakse juurdepääsu reaalservituut planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3, Positsioon 5, Positsioon 7 ja Positsioon 9 kruntidele planeeritud teed kasutava krundi kasuks.

Juurdepääsuks planeeritud Positsioon 11 krundil asuvale paatide veeskamise kohale seatakse juurdepääsu reaalservituut planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 3, Positsioon 5, Positsioon 7 ja Positsioon 9 kruntide kasuks.

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad kinnistute omanikud vastavasisulises servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse.

Perspektiivselt moodustatakse Puhkeneeme kinnistule jäävast kohalikust maanteest Mudaste külatee nr 3920004 eraldi transpordimaa maaüksus, mille tarbeks eraldi detailplaneeringut ei ole vaja koostada.

Planeeritavate ehitusõigusega kruntide juurdepääsuteed on näidatud põhiplaanil.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud normi alusel. Parkimine on lahendatud planeeritava alal kruntide siseselt.

1.13 PIIRKONNA TURVALISUS

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

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

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

1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

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

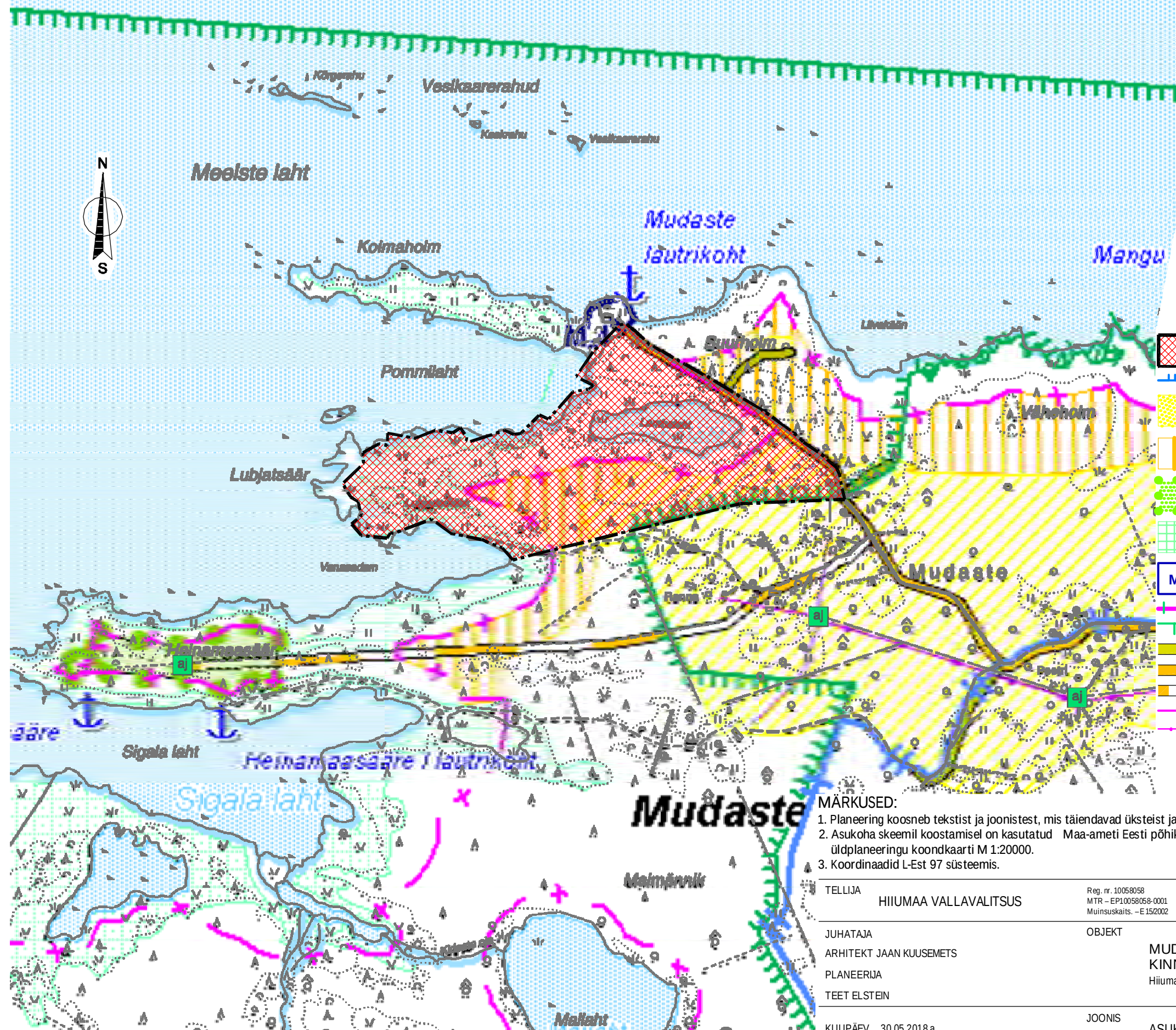
Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
3. Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;

4. Rajatiste ehitamiseks vajalike koostöölastuste ja lubade taotlemine;
5. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
6. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
7. Hoonestuse püstitamine;
8. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
9. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

M 1 : 1 000 000



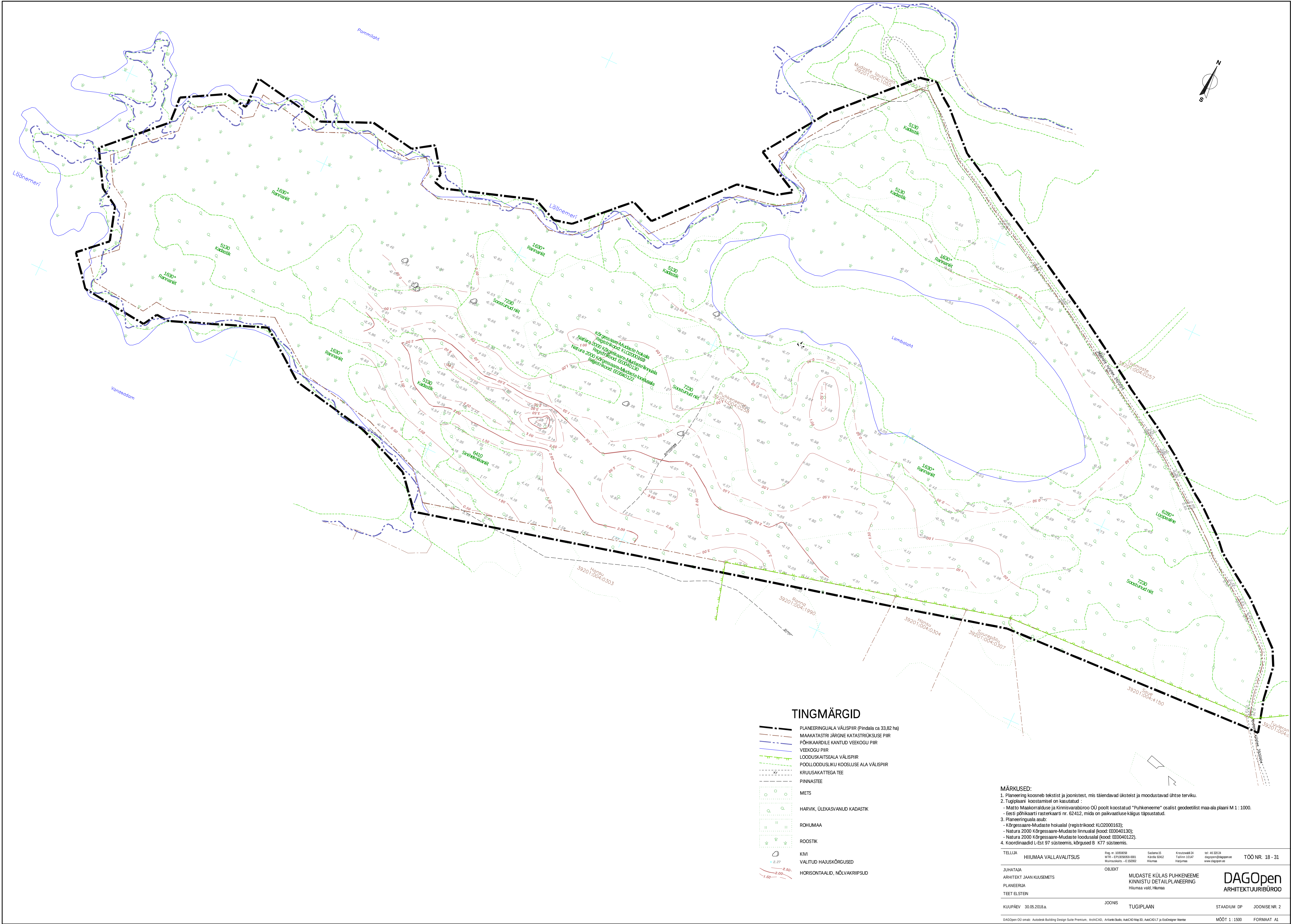
TINGMÄRGID

	PLANEERITUD MAA-ALA
	DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSE ALA PIIR
	ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ELAMUMAA/ ELAMUEHITUSE RESERVMAA
	ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ALA, KUS ON ERANDKORRAS LÄBI DETAILPLANEERINGU ON VÕIMALIK TAODELDA RANNA EHITUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMIST
	ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE PUHKEMAA
	ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE MÄRGALA
	ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE MUNITSIPAALMAA
	ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE EHITUSKEELUVÕOND
	KÕRGESSAARE-MUDASTE HOIUALA VÄLISPIIR
	ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE ERATEE
	ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KOHALIK MAANTEE
	ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE PERSPEKTIVNE TEE
	10 KV ELEKTRIÕHULIIN
	0,4 KV ELEKTRIÕHULIIN
	OLEMASOLEV ALAJAAM
	ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE LAUTER

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Asukoha skeemil koostamisel on kasutatud Maa-ameti Eesti põhikaart kaardilehti nr. 6 2412 ja 62 414, M 1:10000 ning Kõrgessaare valla üldplaneeringu koondkaarti M 1:20000.
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA HIIMUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E 15/2002	Sadama 15 Kärbla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 31
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERIJAJ TEET ELSTEIN	OBJEKT MUDASTE KÜLA PUHKENEEME KINNISTU DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaa	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV 30.05.2018.a.	JOONIS	ASUKOHA SKEEM	STAADIUM DP	JOONISE NR. 1	



TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 33,82 ha)
- MAAKATASTRI JÄRGNE KATASTRILIKUSE PIIR
- PÕHIIKARPIDE KANTUD VEEKOGU PIIR
- VEEKOGU PIIR
- LOODUSKAITSEALA VÄLISPIIR
- POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA VÄLISPIIR
- KRUUSAKATTETEGA TEE
- PINNASTEE
- METS
- HARVIK, ÜLEKASVANUD KADASTIK
- ROHUMAA
- ROOSTIK
- KIVI
- VALITUD HAIJUSKÕRGUSED
- HORISONTAALID, NÕLVAKRIIPSUD

- MÄRKUSED:
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
 - Tugiplaani koostamisel on kasutatud:
 - Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud "Puhkeneme" osalist geodeetilist maa-ala plaani M 1 : 1000.
 - Eesti põhikaarti rasterkaarti nr. 62412, mida on paikkvalituse käigus täpsustatud.
 - Planeeringuala asub:
 - Kõrgessaare-Mudaste hoiualal (registrikood: KLO2000163);
 - Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualal (kood: EEO040130);
 - Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste loodusala (kood: EEO040122).
 - Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused B K77 süsteemis.

TELLUJA	HIUMAA VALLAVALITSUS	Proj. nr. 1029938 MTT-E71029938-001 Muutuskaitse - E152002	Sadamäe 15 Kävela 0442 Hiumaa	Kruusmäe 14 Tallinn 1047 Harjumaa	tel. 46 30214 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 31
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	MUDASTE KÜLAS PUHKENEEME KINNISTU DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaa			
PLANEERUJA	TEET ELSTEN	JOONIS	TUGIPLAAN			

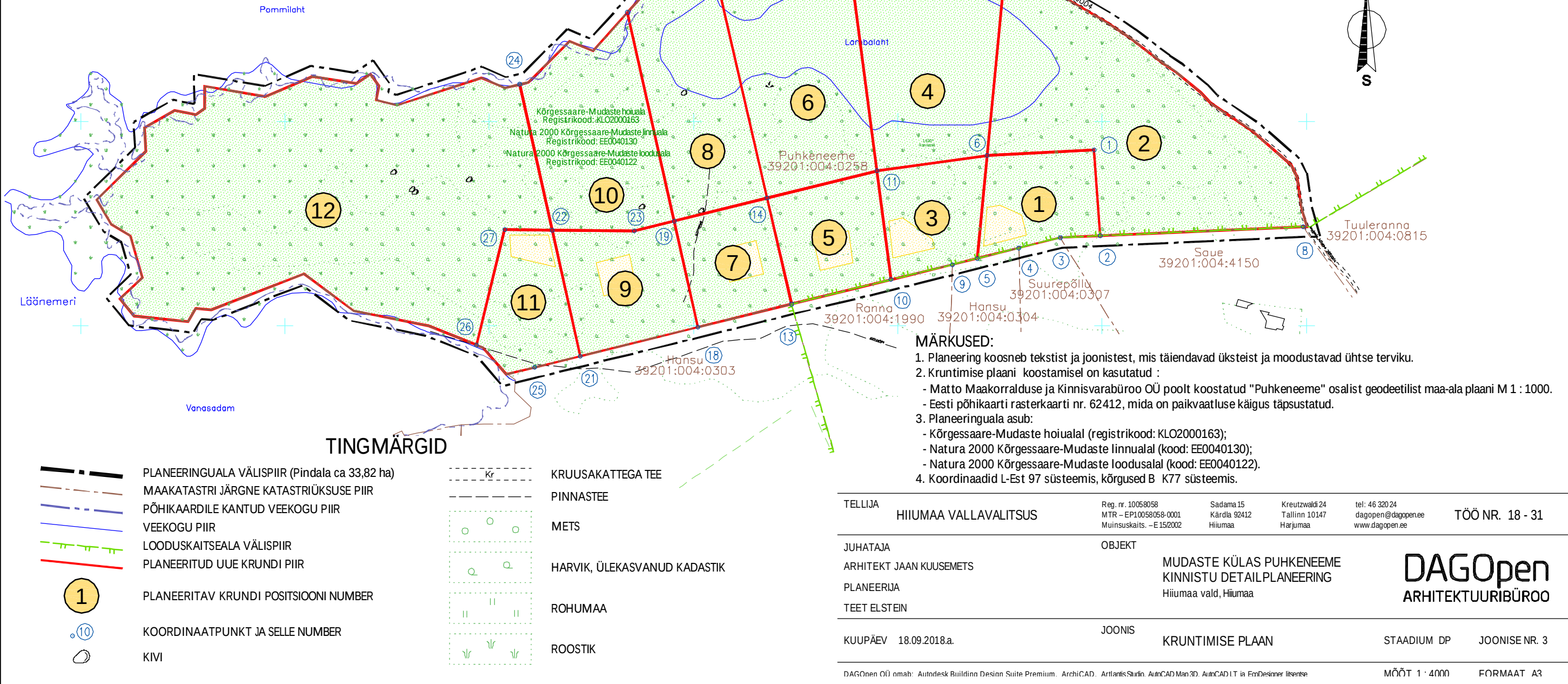
PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD						
POS. NR.	KRUNDI ADDRESS	KRUNDI SUURUS (ha)	SIHTOTSTARVE (Det.planeering)	SIHTOTSTARVE OSAKAAL (%)	SIHTOTSTARVE (kataster)	SIHTOTSTARVE OSAKAAL (%)
1	POSITSIOON 1	1,00	EP HL	15 85	E	100
2	POSITSIOON 2	4,31	HL	100	M	100
3	POSITSIOON 3	1,00	EP HL	15 85	E	100
4	POSITSIOON 4	3,31	HL	100	M	100
5	POSITSIOON 5	1,12	EP HL	15 85	E	100
6	POSITSIOON 6	4,32	HL	100	M	100
7	POSITSIOON 7	1,00	EP HL	15 85	E	100
8	POSITSIOON 8	2,11	HL	100	M	100
9	POSITSIOON 9	1,34	EP HL	15 85	E	100
10	POSITSIOON 10	2,12	HL	100	M	100
11	POSITSIOON 11	1,00	EP HL	15 85	E	100
12	POSITSIOON 12	8,14	HL	100	M	100

KOORDINAATPUNKTID					
NR	X	Y	NR	X	Y
1	6544171.86	416792.14	15	6544356.57	416418.64
2	6544088.18	416798.08	16	6544455.90	416433.34
3	6544086.45	416759.05	17	6544495.29	416471.45
4	6544076.30	416718.40	18	6543998.88	416404.21
5	6544066.13	416677.86	19	6544102.58	416381.03
6	6544166.59	416687.48	20	6544306.37	416335.47
7	6544356.88	416705.70	21	6543970.51	416289.24
8	6544096.98	416996.60	22	6544093.67	416261.71
9	6544060.03	416653.55	23	6544092.94	416341.94
10	6544045.30	416593.27	24	6544236.06	416229.88
11	6544151.52	416579.37	25	6543959.41	416244.25
12	6544450.34	416540.29	26	6543981.51	416187.44
13	6544021.50	416496.00	27	6544094.09	416215.12
14	6544125.04	416472.06			

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS						
Pos nr	KrunDI aadress	KrunDI planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	KrunDI planeeritud suurus (ha)	Moodustatakse kinnistutest(nr). k.a. riigi / linna maa	Liidetavate-lahutatavate osade suurused (ha)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Positsioon 1	Elamumaa 100%	1,00	39201:004:0258	1,00	Maatulundusmaa 100%
2	Positsioon 2	Maatulundusmaa	4,31	39201:004:0258	4,31	Maatulundusmaa 100%
3	Positsioon 3	Elamumaa 100%	1,00	39201:004:0258	1,00	Maatulundusmaa 100%
4	Positsioon 4	Maatulundusmaa	3,31	39201:004:0258	3,31	Maatulundusmaa 100%
5	Positsioon 5	Elamumaa 100%	1,12	39201:004:0258	1,12	Maatulundusmaa 100%
6	Positsioon 6	Maatulundusmaa	4,32	39201:004:0258	4,32	Maatulundusmaa 100%
7	Positsioon 7	Elamumaa 100%	1,00	39201:004:0258	1,00	Maatulundusmaa 100%
8	Positsioon 8	Maatulundusmaa	2,11	39201:004:0258	2,11	Maatulundusmaa 100%
9	Positsioon 9	Elamumaa 100%	1,34	39201:004:0258	1,34	Maatulundusmaa 100%
10	Positsioon 10	Maatulundusmaa	2,12	39201:004:0258	2,12	Maatulundusmaa 100%
11	Positsioon 11	Elamumaa 100%	1,00	39201:004:0258	1,00	Maatulundusmaa 100%
12	Positsioon 12	Maatulundusmaa	8,14	39201:004:0258	8,14	Maatulundusmaa 100%

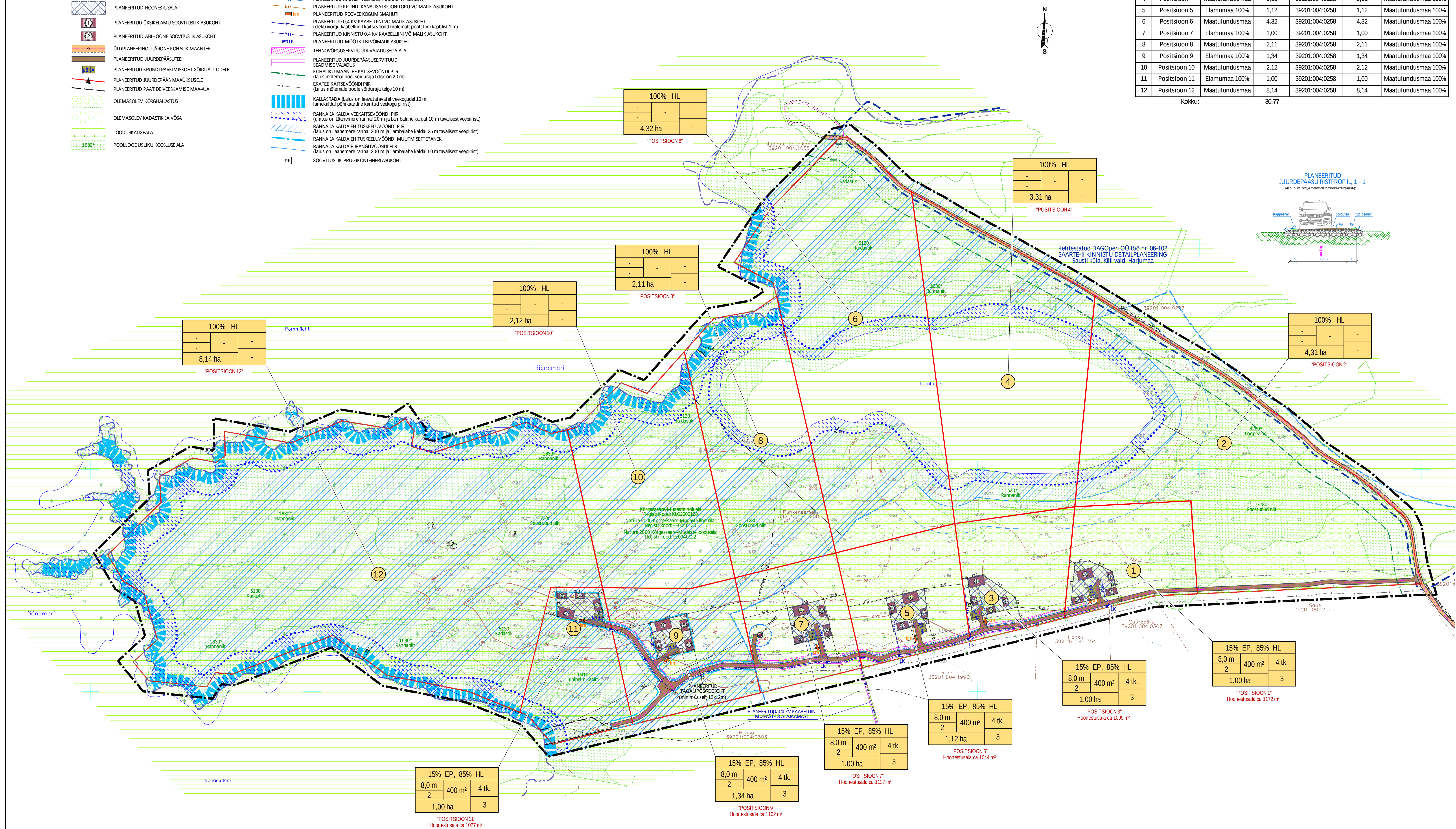
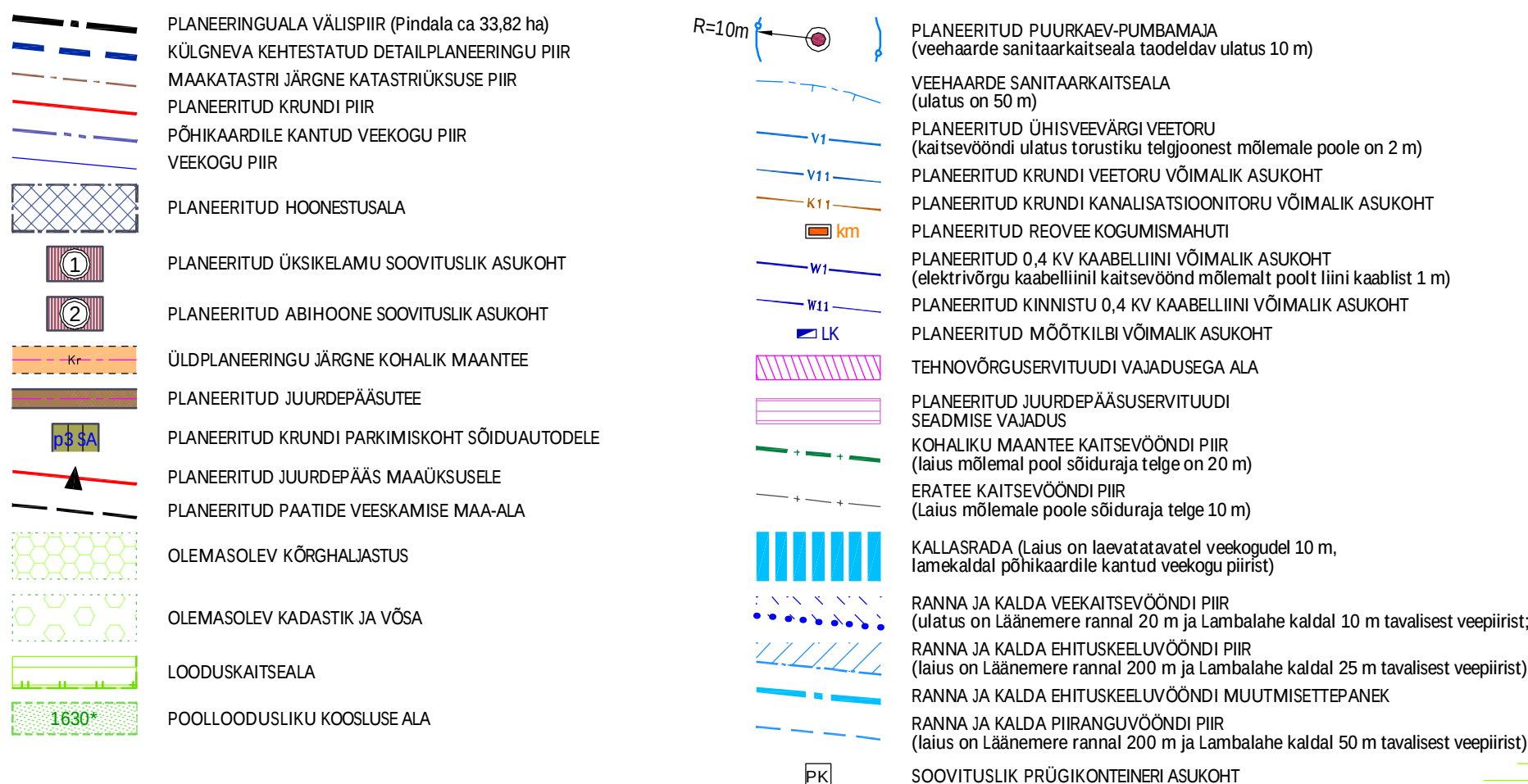
Kokku: 30,77

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE			
DETAILPLANEERING		KATASTER	
EP	üksikelamu maa	E	elamumaa
HL	looduslik maa	M	maatulundusmaa



TELLIJA	HIIMUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse. – E 15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 31
JUHATAJA	OBJEKT	MUDASTE KÜLAS PUHKENEEME KINNISTU DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaa				
ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	PLANEERIJAJA	TEET ELSTEIN				
KUUPÄEV 18.09.2018.a.	JOONIS	KRUNTIMISE PLAAN				
STAADIUM DP					JOONISE NR. 3	

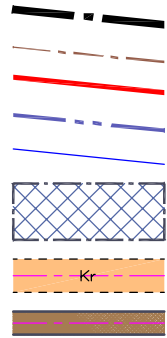
TINGMÄRGID



ANDMED KRUNDIDE MOODUSTAMISEKS									
Pos nr	Krundi address	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastrirakuse liik)	Krundi planeeritud suurus (ha)	Moodustatakse kinnistustest (nr), k.a. riigi / linna maa	Liidetavate osade suurus (ha)	Osade senine sihtotstarve (katastrirakuse liik)			
1	Positsioon 1	Elumumaa 100%	1,00	39201:004:0258	1,00	Maatulundusmaa 100%			
2	Positsioon 2	Maatulundusmaa	4,31	39201:004:0258	4,31	Maatulundusmaa 100%			
3	Positsioon 3	Elumumaa 100%	1,00	39201:004:0258	1,00	Maatulundusmaa 100%			
4	Positsioon 4	Maatulundusmaa	3,31	39201:004:0258	3,31	Maatulundusmaa 100%			
5	Positsioon 5	Elumumaa 100%	1,12	39201:004:0258	1,12	Maatulundusmaa 100%			
6	Positsioon 6	Maatulundusmaa	4,32	39201:004:0258	4,32	Maatulundusmaa 100%			
7	Positsioon 7	Elumumaa 100%	1,00	39201:004:0258	1,00	Maatulundusmaa 100%			
8	Positsioon 8	Maatulundusmaa	2,11	39201:004:0258	2,11	Maatulundusmaa 100%			
9	Positsioon 9	Elumumaa 100%	1,34	39201:004:0258	1,34	Maatulundusmaa 100%			
10	Positsioon 10	Maatulundusmaa	2,12	39201:004:0258	2,12	Maatulundusmaa 100%			
11	Positsioon 11	Elumumaa 100%	1,00	39201:004:0258	1,00	Maatulundusmaa 100%			
12	Positsioon 12	Maatulundusmaa	8,14	39201:004:0258	8,14	Maatulundusmaa 100%			
Kokku:			30,77						

KRUNDIDE EHTISÜLGUS										PÕHILISED ARHITEKTUURINÕUDED																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Olmakohane krundi aadress	Korrald. nr	Krundi suurus (ha)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete suurus (m²)	Hoonete

TINGMÄRGID



PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 33,82 ha)

MAAKATASTRI JÄRGNE KATASTRIÜKSUSE PIIR

PLANEERITUD KRUNDI PIIR

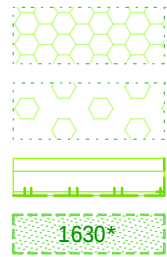
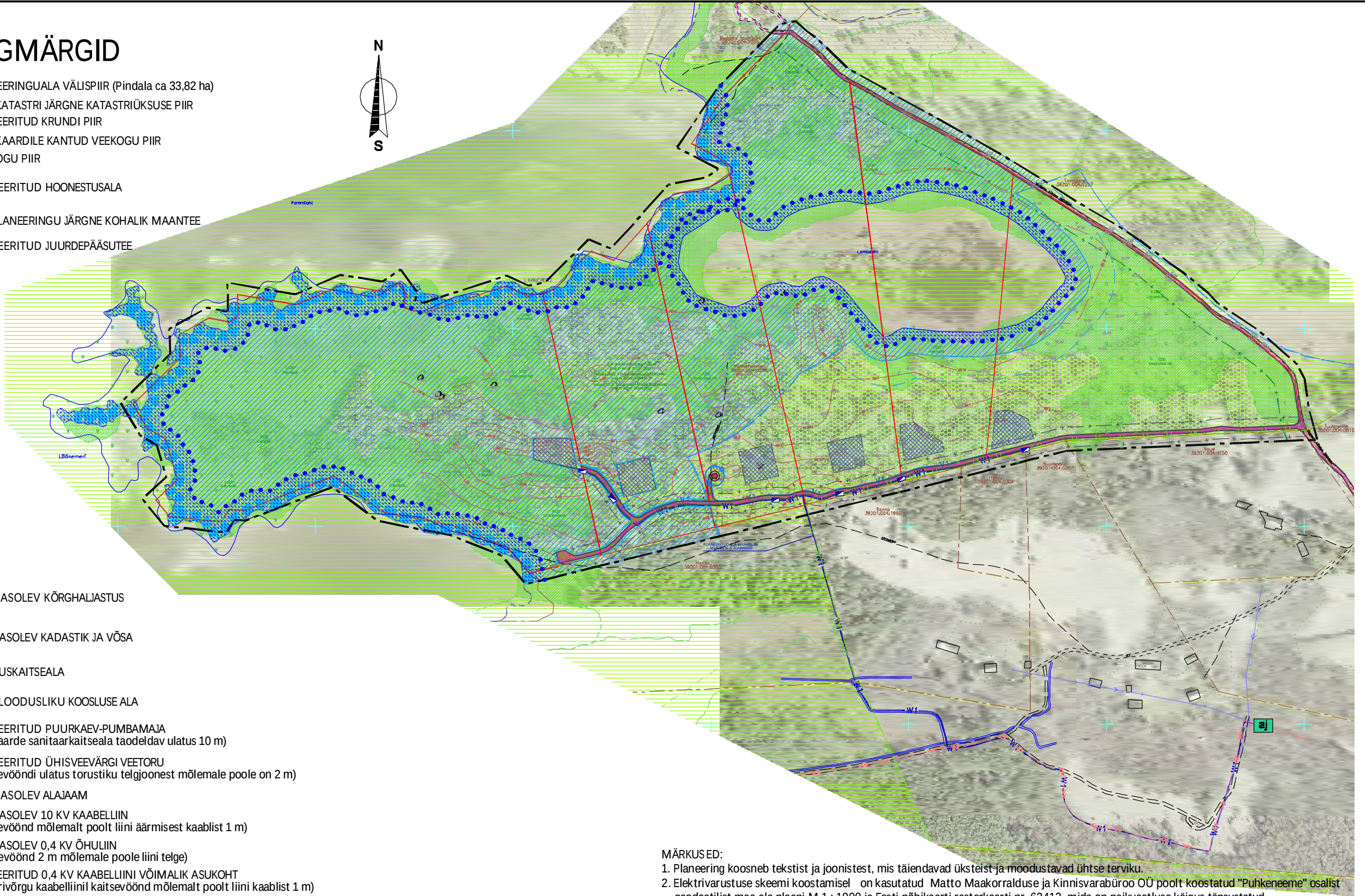
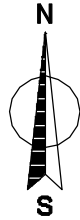
PÕHIKAARDILE KANTUD VEEKOGU PIIR

VEEKOGU PIIR

PLANEERITUD HOONESTUSALA

ÜLDPLANEERINGU JÄRGNE KOHALIK MAANTEE

PLANEERITUD JUURDEPÄÄSUTEE



OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS

OLEMASOLEV KADASTIK JA VÕSA

LOODUSKAITSEALA

POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA

PLANEERITUD PUURKAEV-PUMBAMAJA
(veehaarde sanitaarkaitseala taodeldav ulatus 10 m)

PLANEERITUD ÜHISVEEVÄRGI VEETORU
(kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)

OLEMASOLEV ALAJAAM

OLEMASOLEV 10 KV KAABELLIIN
(kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmisest kaablist 1 m)

OLEMASOLEV 0,4 KV ÕHULIIN
(kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge)

PLANEERITUD 0,4 KV KAABELLIINI VÕIMALIK ASUKOHT
(elektrivõrgu kaabelliinil kaitsevöönd mõlemalt poolt liini kaablist 1 m)

PLANEERITUD MÕÕTKILBI VÕIMALIK ASUKOHT

KOHALIKU MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR
(laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m)

ERATEE KAITSEVÖÖNDI PIIR
(Laius mõlemale poole sõiduraja telge 10 m)

KALLASRADA (Laius on laevatatavatel veekogudel 10 m, lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist)

RANNA JA KALDA VEEKAITSEVÖÖNDI PIIR
(ulatus on Läänemere rannal 20 m ja Lambalahe kaldal 10 m tavalisest veepiirist;)

RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR
(laius on Läänemere rannal 200 m ja Lambalahe kaldal 25 m tavalisest veepiirist)

RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÕÕNDI MUUTMISETTEPANEK

RANNA JA KALDA PIIRANGUVÖÖNDI PIIR
(laius on Läänemere rannal 200 m ja Lambalahe kaldal 50 m tavalisest veepiirist)

MÄRKUS ED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Elektrivarustuse skeemi koostamisel on kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud "Puhkemeeme" osalist geodeetilist maa-alala plaani M 1 : 1000 ja Eesti põhikaarti rasterkaarti nr. 62412, mida on paikaavalduse käigus täpsustatud.
3. Planeeringuala asub Kõrgessaare-Mudaste hoiualal (registrikood: KLQ2000163), Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualal (kood: EE0040130) ja Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste loodusalal (kood: EE0040122).
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused B K77 süsteemis.

TELLIJA	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse. – E 15/2002	Sadama 15 Kärbla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 18 - 31
HIIMUMAA VALLAVALITSUS					
JUHATAJA	OBJEKT				
ARHITEKT JAAN KUUSEMETS		MUDASTE KÜLAS PUHKENEEME KINNISTU DETAILPLANEERING			
PLANEERIJA		Hiiumaa vald, Hiiumaa			
TEET ELSTEIN					
CUUPÄEV	13.07.2018.a.	JOONIS	ELEKTRIVARUSTUSE SKHEEM	STAADIUM DP	JOONISE NR. 5

3. LISAD



FOTO 1: Vaade kohalikult maanteelt kinnistu idapoolsele osale, paremal roostunud Lambalaht.



FOTO 2: Vaade kinnistu maa-alale lõunapiiri kagupoolsest nurgast, taustal planeeritud krunt 1 hoonestusala.



FOTO 3: Vaade kinnistu maa-alale planeeritud krunt 3 hoonestusala juurest.



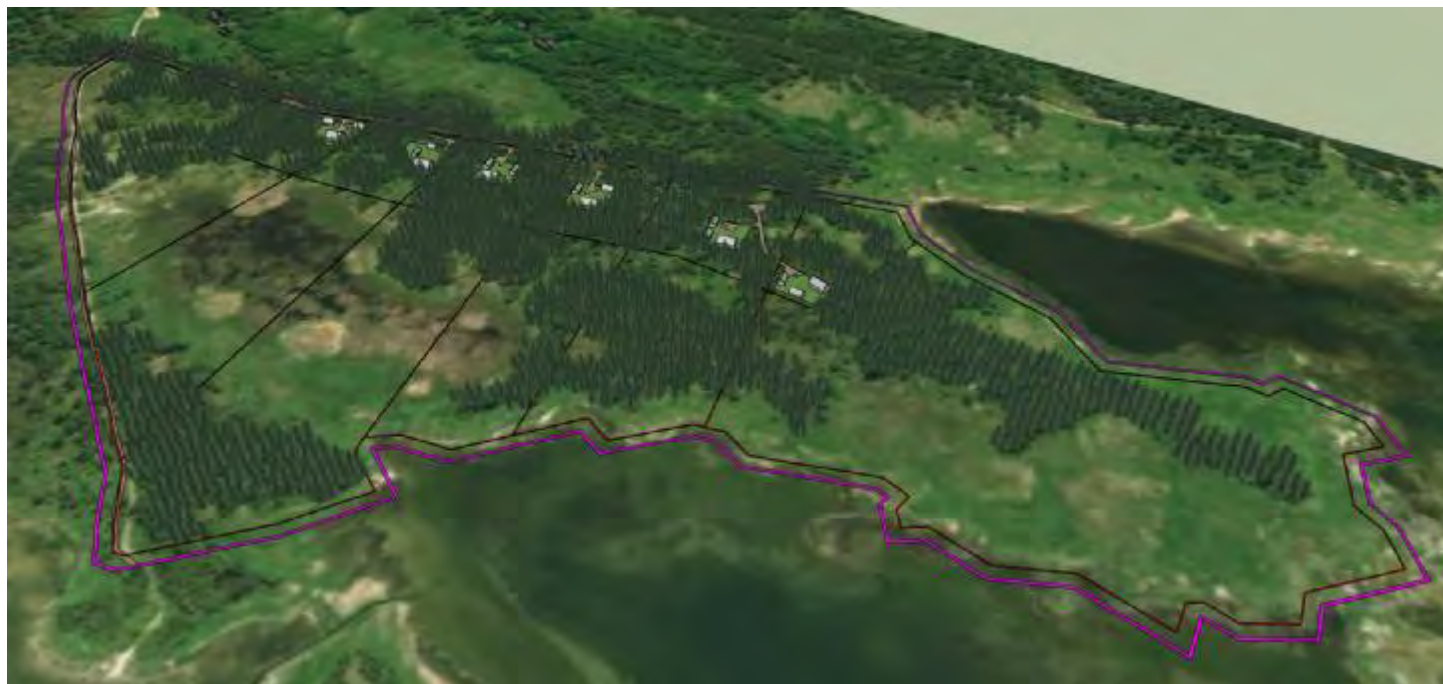
FOTO 4: Vaade kinnistu maa-alale planeeritud puurkaevu juurdepääsu juurest.



FOTO 5: Vaade kinnistu maa-alale planeeritud krunt 5 hoonestusala juurest.



FOTO 6: Vaade läänepoolsele ranna suunal, taustal planeeritud paatide veeskamise koht.





KÕRGESSAARE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrgessaares

19. juuni 2003 nr 264

Detailplaneeringu algatamine Mudaste külas Puhkeneeme kinnistul

Planeerimisseaduse paragrahv 3 lõige 2 punkt 1 ja punkt 3, paragrahv 4 lõige 2, paragrahv 8 lõige 7, paragrahv 9 lõigete 1-9, paragrahv 10 lõige 1, 5 ja 6, paragrahv 12 lõige 1 ja 5, Kõrgessaare valla ehitismääruse punkt 4.1.1, 4.4.6, 4.5.7, 17.2.1 ning Kõrgessaare valla üldplaneeringu alusel Kõrgessaare Vallavalitsus annab korralduse:

1. Algatada juurdelisatud maa-ala plaani alusel detailplaneeringu koostamine kinnistu jagamiseks ja uute ehitiste püstitamiseks Mudaste külas Puhkeneeme kinnistul.
2. Kinnitada juurdelisatud planeeringu lähteseisukohad.
3. Sõlmida Peeter Loopere'ga leping detailplaneeringu koostamise ja rahastamise osas.
4. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Hiiu Leht ja Kõrgessaare Valla Teataja.
5. Informeerida maavanemat algatatud detailplaneeringust.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

JAAANUS VALK
Vallavanem

LUDMILLA TRÄDER
Vallasekretär

20.06.03

LUDMILLA TRÄDER
Vallasekretär

Kinnitatud
Kõrgessaare Vallavalitsuse
19.06.2003 korraldusega nr 269

Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu lähteseisukohad on:

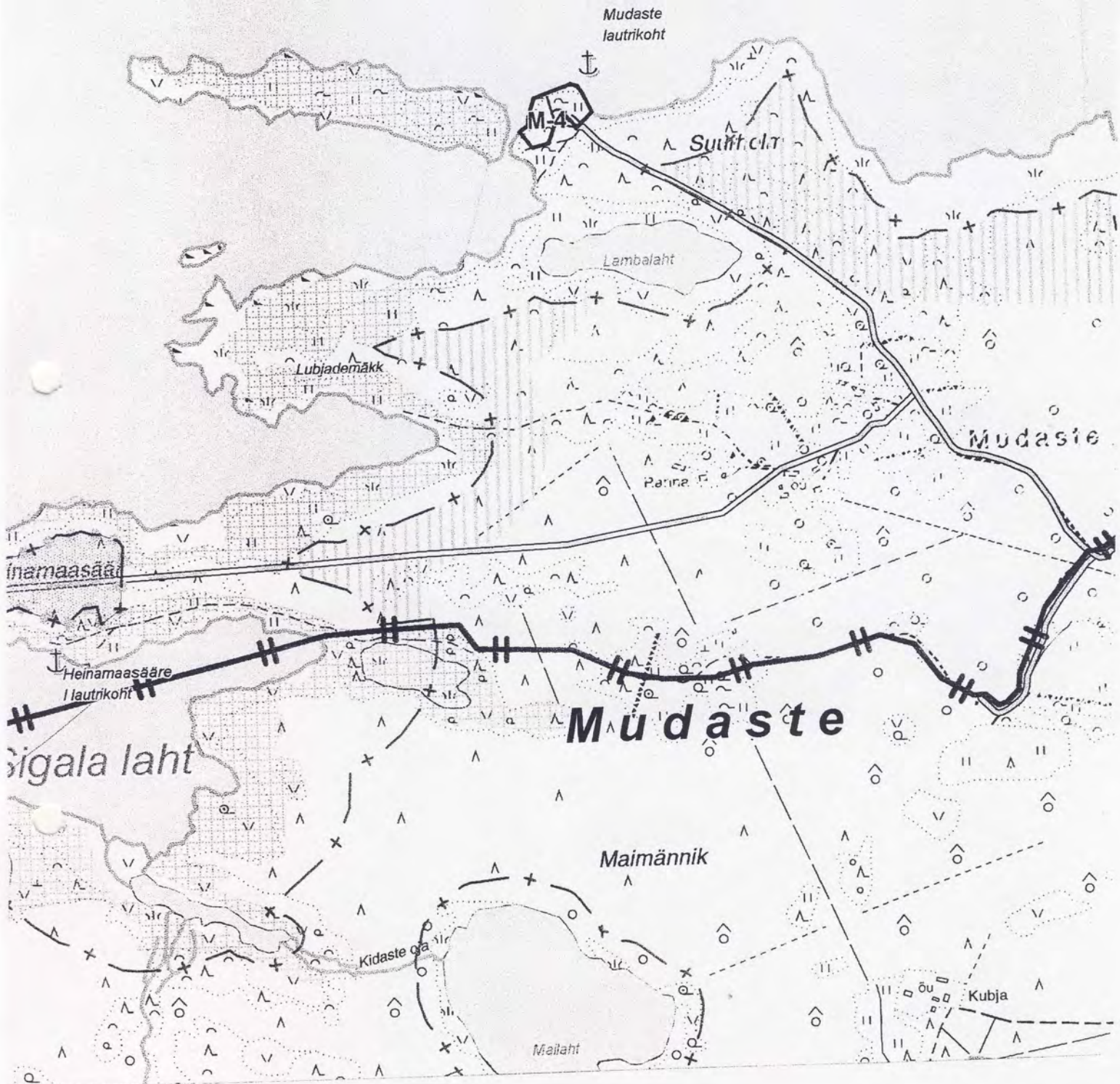
- 1) Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja maakasutuse sihtotstarvete määramine;
- 2) Krundi ehitusõiguse määramine planeerimisseaduse paragrahv 9 lõige 4 tähenduses;
- 3) Krundi hoonestuste piiritlemine;
- 4) Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine;
- 5) Kujade määramine;
- 6) Tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine;
- 7) Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 8) Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- 9) Servituutide vajaduse määramine;
- 10) Alade määramine, kus on vajalik erandkorras taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.
- 11) Muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

2. Planeeringu koostamisel võtta aluseks Kõrgessaare valla üldplaneering.
3. Detailplaneering koostatakse Hiiumaa Keskkonnateenistusega ja ehituskeeluvööndi vähendamine Keskkonnaministeeriumiga.
4. Geodeetilised mõõdistustööd teostada mahus, et koostatud detailplaneeringu alusel on võimalik koostada ehitusprojekt.

20. 06. 3

Ludmilla Traade

LUDMILLA TRÄDEH
Vallasekretär



Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 1, § 35 lõigete 5 ja 6 alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, et kuna Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Kõrgessaare Vallavalitsuse 19.juuni 2003 korraldusega nr 264 on toimunud enne Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi jõustumist 03.aprill 2005, Kõrgessaare valla üldplaneeringu raames on tolle perioodi õigusakte silmas pidades keskkonnamõjud hinnatud ja üldplaneeringuga kehtestatud kitsendusi on detailplaneeringu koostamisel järgitud ja ekspertarvamusele tuginedes on planeeritavat kruntide arvu detailplaneeringu koostamise käigus olulisel määral vähendatud, annab Kõrgessaare Vallavalitsus

korralduse :

1. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Kõrgessaare valla Mudaste küla Puhkeneeme kinnistul seoses Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu koostamisega.
2. Avaldada teade keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamisest ajalehtedes Hiiu Leht, Kõrgessaare Valla teataja, Kõrgessaare valla kodulehel ja Ametlikes Teadaannetes.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest.

Jaanus Valk
Vallavanem

Ludmilla Träder
Vallasekretär

Kõrgessaare valla Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu keskkonnaküsimused

ARVAMUS

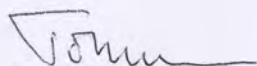
Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringuga seoses ilmnevad vastuolud erinevatel aegadel ja alustel vastu võetud otsuste/lepete vahel. Lühidalt: 2005 aastal moodustatud Kõrgessaare-Mudaste hoiuala eesmärk ja kasutuspõhimõtted ei toeta varem kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringut ja selle alusel (2003) algatatud Puhkeneeme maaüksuse detailplaneeringut (arhitekt Kaie Enno). Üldplaneeringuga on Puhkeneeme kinnistu määratletud perspektiivse elamumaana. Printsipi, mille kohaselt Natura alade eelvalik tehakse üksnes looduslikke tingimusi arvestades, sõltumata majanduslikest ja sotsiaalsetest küsimustest, saab lugeda õigeks loodusväärtuste seisukohalt. Muus osas tekitab selline Natura alade (tänapäevase hoiuala) määramine ühiskondlikku ebaõiglust. Antud juhtumil on Puhkeneeme maaomanikul olnud **õigustatud ootus** oma valduse kasutamiseks vastavalt valla üldplaneeringus kehtestatud tingimustele: soovituslik elamukrundi suurus 2200 m², ehituskeeluvööndi vähendamine kuni 100 meetrini veepiirist koos igakordse keskkonnaministri kooskõlastusega. Detailplaneeringu eskiisis on järgitud üldplaneeringu nõudeid: kruntide suurus varieerub 1...6 ha vahel, ehituskeeluvööndi nihutamist 100 meetrini soovitakse 9-l juhul. Nii on arendaja viimases detailplaneeringu versioonis (juuni 2005) ette näinud 13 elamukrundi moodustamise, Hiiumaa keskkonnateenistus hoiuala valitsejana on, lähtudes eelkõige kõrgveepiirist, toetanud 7 ehitusõigusega krundi moodustamist. Hoiuala reeglite punktuaalne järgmine tähendaks ehitustegevuse mittelubamist kuna elamute püstitamine kahjustab nii või teisiti hoiuala väärtustena loetletud elupaigatüüpe ja häirib seal pesitsevaid linde.

Et detailplaneering algatati 2003 aastal, ei ole siin nn keskkonnamõju strateegiline hindamine otseselt kohustuslik – uut keskkonnamõju hindamise seadust ei rakendata tagantjärele, välja arvatud juhul, kui planeering kehtestatakse pärast 21. juulit 2006. (KeHJS § 56, lg. 4 ja 5). Praktiliselt oleks selline tagantjärele hindamine ka mõttetu, kuna planeerija ja mõju hindaja töötaksid sellisel juhul eraldi. Kahtlen, kas keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille vajadust Natura alade puhul KeHJS eraldi rõhutab (§ 33, lg. 4; § 45) saab antud juhul selgelt kinnitada, et detailplaneering avaldab/ei avalda **olulist mõju** Natura 2000 võrgustiku alale. Paratamatult jääb mõju hindamine siin subjektiivseks: ehituse vahetus mõjusfääris on mõju loomulikult tuntav, hoiuala üldist pindala arvestades (maismaa osas 1117 ha) aga tühine. Elupaigatüübid, mis Puhkeneemel valdavad (eelkõige kadastik), ei ole Hiiumaal haruldased. Koosluste/linnustiku suhtes ei oma erilist tähtsust, kas ehitatakse 7, 10 või 13 maja. Igal juhul on võimatu väljendada seda konkreetset, ühest majast lähtuvat, keskkonnamõju, mis toimib näiteks linnustiku suhtes häirivana. Kui üldse

krundistamist/ehitamist lubada, on olulisem jälgida, et projekt sobiks antud keskkonnaga ja et kujunev küla ei mõjuks Hiiumaal võõrkehana.

Veetaseme tõus meres ja sellest lähtuv üleujutuse oht peaks olema puhtalt arendaja oma risk. Looduskaitseseaduses nimetatud kõrgveepiir (1,5 m tavalisest veepiirist) on iseenesest konstanteering, mingeid piiranguid see (n. ehituseks) automaatselt kaasa ei too. *Looduskaitseseaduse muutmise eelnõus tuuakse kõrgveepiir 1 meetrini tavalisest veepiirist ja taas on tegemist lihtsalt konstanteeringuga. Eelnõu kohaselt peaks vald edaspidi kõrgveepiiri, kui ehitusi limiteeriva joone, määrama üldplaneeringuga – A.T.* Detailplaneeringu eskiisis on 6 krunti paigutatud madalale (1...1,5 m merepinnast) rannikualale, mis suure tõenäosusega võivad sajandi jooksul korra-kaks jääda vee alla. Võimalik, et Hiiumaal, kui kiireimal maapinna neotektoonilise kerke alal on see risk ka väiksem. Maakerge kompenseerib ja ületab pikaajalises perspektiivis veetaseme tõusu.

Arvestades Puhkeneeme detailplaneeringu tausta leian, et krundistamine ja ehitustegevuse üle otsustamisel on määravad arhitektuurilised ja ehitustehnilised tegurid. Maapinna kõrgus alla 1,5 m tähendab kindlasti teatud riske. Vähetähtis pole asjaolu, et hoonestusala paiknevad eskiisi kohaselt küllaltki kompaktselt, elamute keskmiseid lahutab keskmiselt 50-70 meetrit. Suurema elamu (+ kahe kõrvalhoone) puhul kujuneb Puhkeneeme asum, vaatamata kruntide suhtelisele suurusele, pigem tihedaks. Kõrvalhoonete arvu vähendamine või siis mõne krundi (näiteks 1, 3, 5 kui eelistada madalamal paiknevaid) ärajätmine (koos teiste kruntide hoonestusala suurema hajutamisega) muudaks asumi välisilme kindlasti kohalikku olusid arvestavamaks. Ent - selle üle otsustamine on täielikult valla pädevuses, üldplaneeringuga kehtestatud kitsendusi on detailplaneeringus järgitud.



Andres Tõnisson
keskkonnaekspert, litsents nr. KMH0064
648 5334; 553 2515
leetva@online.ee

19.04.2006

Hr Jaanus Valk
Kõrgessaare Vallavalitsus
Kõpu tee 8
Kõrgessaare vald
92201 HIIUMAA

Teie 14.05.2009 nr 1.36/10

Meie .09.2009 nr 14-9/13393

Ehituskeeluvööndi vähendamine Kõrgessaare vallas
Puhkeneeme kinnistul

Olete esitanud oma 14.05.2009 kirjaga nr 1.36/10 ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse Kõrgessaare vallas Mudaste külas asuva Puhkeneeme (39201:004:0258) kinnistu detailplaneeringu alusel, mis on vastu võetud Kõrgessaare Vallavalitsuse 11. jaanuar 2007. a korraldusega nr 06.

Oleme tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ja taotluse aluseks oleva Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringuga (K.Enno Arhitektuuribüroo OÜ töö nr A22-0314).

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseseaduse (LKS) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna- ja kalda kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk 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. Anname oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele iga nimetatud asjaolu kaaludes.

Faktilised asjaolud

Planeeringuala hõlmab 30,77 ha suurust Puhkeneeme kinnistut. Kinnistu piirneb Läänemerega ning jääb tervikuna ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on LKS § 35 lõigete 3¹ ja 4 ning § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt 200 m arvestatuna 1 meetri samakõrgusjoonest.

Esitatud detailplaneeringu kohaselt taotletakse Puhkeneeme kinnistul ranna ehituskeeluvööndi vähendamist üheksa elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks, infrastruktuuri ja ehitusõiguse määramiseks. Igale krundile antakse planeeringuga õigus ühe elamu ja sõltuvalt krundist 2 kuni 3 abihoone püstitamiseks, ehitusaluse pinnaga kokku 250 kuni 400 m². Planeeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 100 meetrini veepiirist elamute ehitamiseks ning lisaks ühel krundil 50 meetrini veepiirist linnuvaatlustorni püstitamiseks ja ühel krundil 8 paadikuuri ehitamiseks kavandatavasse lautrikohta.

Planeeringuala kuulub Vabariigi Valitsuse 8. septembri 2005. a määruse nr 233 „Hoiualade kaitse alla võtmine Hiiu maakonnas” § 1 lg 1 p 5 kohaselt kaitse alla võetud Kõrgessaare-Mudaste hoiuala koosseisu ning vastavalt Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korralduse nr 615-k „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri” p 1 ap 19 ja p 2 ap 156 Kõrgessaare-Mudaste linnualana ning Kõrgessaare-Mudaste loodusalana Natura 2000 võrgustiku koosseisu.

Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringule jäeti Kõrgessaare Vallavalitsuse 25. septembri 2008. a korraldusega nr 328 keskkonnamõtjude strateegiline hindamine algatamata, lähtudes

vallavalitsuse seisukohast, et Puhkeneeme kinnistu detailplaneering on algatatud enne keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse jõustumist 04. aprillil 2005. a, Kõrgessaare valla üldplaneeringu raames on tolle perioodi õigusakte silmas pidades keskkonnamõjud hinnatud, üldplaneeringuga kehtestatud kitsendusi on detailplaneeringu koostamisel järgitud ning ekspertarvamusele tuginedes on planeeritavat kruntide arvu detailplaneeringu koostamise käigus oluliselt vähendatud.

LKS § 41 lõike 1 kohaselt on uue tiheasustusalala moodustamine ranna või kalda piiranguvööndis keelatud. Erandi võib teha Vabariigi Valitsus kohaliku omavalitsuse ettepanekul. Nimetatud asjaolule on tähelepanu juhtinud oma kirjas nii keskkonnaminister (12.07.2006 kiri nr 16-6/6490) kui looduskaitse ja metsanduse asekancler (08.05.2008 kiri nr 16-3/2091-2). Mõlemas kirjas peeti hajaasustuse säilimist võimalikuks, kui planeeritakse kuni 4 krundi moodustamist. Keskkonnaametile esitatud ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse aluseks olevas Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringus ei ole kruntide arvu vähendatud ning planeeritud on endiselt kinnistu jagamine 9 elamukrundiks.

Taimestik ja looduskooslused

Puhkeneeme kinnistust 2,8 ha moodustab metsamaa ja 27,97 ha muu maa kõlvik. Puhkeneeme kinnistule jääb ka Keskkonnaregistrisse kantud järv – Lambalaht pindalaga 2,9 ha. Puhkeneeme kinnistul esineb Euroopa Liidu loodusdirektiivi elupaigatüüpide nimistusse kantud elupaigatüüpidest rannaniit (1630*) ja kadastik (5130), kusjuures rannaniidu puhul on tegemist esmatahtsa elupaigaga. Rannaniidu pindala on ca 13 ha ja kadastiku pindala ca 12 ha.

Planeeringualal on registreeritud II kategooria kaitsealuste taimeliikide - kärbesõis (*Ophrys insectifera*), täpiline sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata subsp. cruenta*), madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*), kaunis kuldking (*Cypripedium calceolus*), harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja uimastav varesputk (*Chaerophyllum temulum*) kasvukohad.

Kavandatavast üheksast elamuehitusalast seitse ja ka linnutorn paiknevad kadastikus, mis on osaliselt mände täis kasvanud. Kaks ehitusalala jäävad metsamaale.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine. LKS § 32 lõike 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. LKS § 38 lõike 8 kohaselt tuleb hoiualale ehitamisel arvestada nii LKS ptk 5 kui ptk 6 sätestatud.

Planeeringu lahenduse ellurakendamise korral ei ole tagatud planeeringualal olevate looduskoosluste säilimine terves ulatuses, kuna ehitusalad, juurdepääsuteed ning tehnovõrgud on kavandatud suures osas kadastikku, mis on üheks Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitse-eesmärgiks. Rannaniidu puhul, kuhu on kavandatud 8 paadikuuri püstitamine, on samuti tegemist elupaigaga, mille kaitseks Kõrgessaare-Mudaste hoiuala on moodustatud.

Kuna detailplaneeringuga kavandatud 37 hoone, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude rajamisel on looduskoosluste säilimine tagatud vaid osaliselt ning seejuures on enamus kavandatavatest ehitistest planeeritud nendele elupaikadele, mille kaitseks Kõrgessaare-Mudaste hoiuala on moodustatud ning mille kahjustamine on vältimatu planeeringu ellurakendamise korral, tuleb seda lõppotsuses käsitleda negatiivse aspektina.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna või kalda kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Veevarustuse tagamiseks rajatakse planeeringualale üks puurkaev, mis varustab veega kõiki planeeritavaid kinnistuid. Puurkaevu ümber moodustatakse 50 m raadiusega sanitaartsoon.

Elamute reovee käitlemine lahendatakse lokaalsena, igal krundil eraldi sette- ja

kogumiskaevudega. Planeeringu kohaselt võib puhastatud vee settekaevust juhtida kraaviga merre.

Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks paigaldatakse alale konteinerid, mille tühendamiseks tuleb sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga.

Nimetatud tegevustega ei kaasne kaldale olulist inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju ning seda saab ehituskeeluvööndi vähendamisel arvestada neutraalse aspektina.

Ranna või kalda eripära arvestav asustus ja väljakujunenud asustus

Ranna või kalda kaitse eesmärk on ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. Planeeritaval alal puudub nii ajalooline kui väljakujunenud asustus. Lambalahe äärt ja mereranda on Mudaste küla elanikud kasutanud paadilautrina ja lammaste karjamaana.

Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalad on planeeritud alates maapinna absoluutkõrgusest 0 kuni 3,1 m. Kuna osad hoonestusalad, sh linnutorni ja paadikuuride ehitusala, paiknevad võimalikul üleujutusosal, tekib vajadus maapinna täitmiseks. Kruntide nr 1, 3, 5 ja 6 elamuehitusosalad paiknevad kõrgemal 1,5 m samakõrgusjoonest ning nende puhul puudub tõenäoliselt vajadus maapinna täitmiseks. Vajadusele hooned paigutada kõrgemale 1,5 m samakõrgusjoonest, on tähelepanu juhtinud oma kirjades nii keskkonnaminister (12.07.2006 kiri nr 16-6/6490, 28.02.2007 kiri nr 16-6/7568), Hiiumaa keskkonnateenistus (13.07.2005 kiri nr 31-12-3/604) kui Keskkonnaamet (10.03.2009 nr HLS 6-5/3103).

Planeeringus on vaid osaliselt arvestatud ranna või kalda eripäraga ning kruntide 2, 4, 7, 8 ja 9 hoonestusalad on kavandatud võimalikule üleujutusosalale ning nende kruntide puhul peab seda käsitlema negatiivse aspektina ehituskeeluvööndi vähendamisel.

Kuna planeering ei lähtu väljakujunenud asustusest, tuleb seda lõppotsuses käsitleda negatiivse aspektina.

Juurdepäas kallasrajale ja vaba liikumise tagamine kallasrajal

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja kallasrajale juurdepääsu tagamine.

Detailplaneeringuga nähakse ette avaliku kasutusega kallasrada mere rannal.

Planeeringulahenduses on tagatud rannal vaba liikumise saavutamine, mistõttu saab seda aspekti arvestada lõppotsuses ehituskeeluvööndi vähendamist toetavana.

Reljeef

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga, alal esineb paar kõrgemat kohta. Maapinna kõrgus on vahemikus 0 – 4,8 m, kavandatavatel hoonestusaladel 0 – 3,1 m.

Kuna kruntide 2, 4, 7, 8 ja 9 elamuehitusosalad ning ka linnutorni ja paadikuuride ehitusosalad on kavandatud võimalikule üleujutusosalale, tuleb seal pinnast tõsta 1,5 m kõrgusjooneni.

Kruntide 1, 3, 5 ja 6 hoonestusosalade paigutamisel on arvestatud maapinna reljeefiga ning need jäävad Puhkeneeme kinnistu kõrgemasse ossa. Nimetatud krundid paiknevad planeeritud juurdepääsuteele ja ka puurkaevule suhteliselt lähedal, mistõttu nendele kruntidele ligipääsu tagamisel ja kommunikatsioonide rajamisel kahjustatakse olemasolevat pinnast vähem kui teiste kavandatud kruntide puhul.

Kuna planeeringuga kavandatud ehitiste, tee- ja tehnovõrkude rajamisega muudetakse Puhkeneeme kinnistu reljeefi, tuleb seda ehituskeeluvööndi vähendamisel arvestada negatiivse aspektina.

Kõlvikute ja kinnisasjade piirid

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda kõlvikute ja

kinnisasjade piiridest.

Planeeringualal on kõlvikutest määratud metsamaa ja muu maa kõlvikud. Kaks hoonestusala on planeeritud metsamaa kõlvikule, ülejäänud muu maa kõlvikule. Looduses on need kõlvikud üksteisest raskesti eristatavad ning seetõttu ei saa ka planeeringulahenduses kõlvikupiiridest lähtuda. Sellest tulenevalt peab seda aspekti ehituskeeluvööndi vähendamisel käsitlema neutraalsena.

Arvestades Puhkeneeme kinnistu piiridega, ei ole kinnistul ehitamine võimalik väljaspool ehituskeeluvööndit. Planeeringulahendus lähtub kinnisasjade piiridest ning seda aspekti saab lõppotsuses arvestada ehituskeeluvööndi vähendamist toetavana.

Olemaolev teede ja tehnovõrk

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Puhkeneeme kinnistul puudub olemasolev teedevõrk. Kinnistu piirneb kirdest küll olemasoleva Mudaste küla teega, kuid seda teed ei saa kasutada juurdepääsuteena planeeritavatele kruntidele. Ajalooliselt on alal olnud ka Vanasadama lautrikohale viinud pinnastee, kuid looduses seda teed enam ei eksisteeri. Juurdepääs kruntidele on kavandatud Kõrgessaare valla üldplaneeringuga ette nähtud avaliku kasutusega Heinamaasääre teelt. Nimetatud teelt tuleb planeeringujärgsete hoonestusaladeni rajada 1,5 km uusi teid.

Puhkeneeme kinnistul puudub elektri- ja sidevarustus. Lähim alajaam on projekteeritud Puhkeneeme kinnistust 300 m kagu suunas.

Planeeringualal puudub veevarustus ja kanalisatsioon. Kanalisatsioon on planeeritud lahendada igal krundil eraldi, veevarustus tuleb aga ühisest rajatavast puurkaevust. Detailplaneering ei käsitle tehnovõrkude asukohti ning need lahendatakse alles ehitusprojektidega.

Kuna planeeritaval alal puuduvad teede- ja tehnovõrgud, tuleb seda käsitleda ehituskeeluvööndi vähendamisel negatiivse aspektina. Kruntide 1, 3, 5 ja 6 hoonestusalad paiknevad kõige lähemal nii juurdepääsuteele kui kavandatavale puurkaevule, mistõttu nendele kruntidele ligipääsu tagamisel ja kommunikatsioonide rajamisel kahjustatakse olemasolevat looduskeskkonda vähem kui teiste kavandatud kruntide puhul.

Lõppjärelendus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes eeltoodust, LKS §-s 40 sätestatust ning arvestades, et keskkonnaminister on oma 12.07.2006 kirjas nr 16-6/6490 ja 28.02.2007 kirjas nr 16-6/7568 pidanud võimalikuks ehituskeeluvööndi vähendamist juhul kui Puhkeneeme kinnistule planeeritakse kuni 4 krunti, kuna vastavalt LKS § 41 lõikele 1 on uue tiheasustusalala moodustamine ranna või kalda piiranguvööndis keelatud, ning LKS § 38 lõiget 8, mille kohaselt tuleb hoiualale ehitamisel arvestada nii LKS ptk 5 kui ptk 6 sätestatut, ja lähtudes asjaolust, et Puhkeneeme kinnistul ei ole võimalik ehitamine väljaspool ehituskeeluvööndit ning kruntide nr 1, 3, 5 ja 6 hoonestusaladele ehitiste püstitamisel puudub vajadus maapinna täitmiseks ning sellest tulenevalt on maksimaalselt võimalik säilitada olemasolevaid looduskooslusi, anname nõusoleku Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamiseks Puhkeneeme (39201:004:0258) kinnistu detailplaneeringuga (K.Enno Arhitektuuribüroo OÜ töö nr A22-0314) kavandatud kruntide nr 1, 3, 5 ja 6 hoonestusalade ulatuses, mille kaugus põhikaardi järgsest veepiirist on vastavalt 280 m, 100 m, 120 m ja 250 m. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringuga kavandatud kruntidel nr 2, 4, 7, 8 ja 9 hoonete, sealhulgas linnuvaatlustorni, rajamiseks ning krundile nr 5 kavandatud paadikuuride ehitamiseks.

Lugupidamisega

Taimar Ala
Peadirektori asetäitja kt keskkonnakasutuse alal
peadirektori ülesannetes

Lisa: Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu kaust

Meeli Kesküla 463 6832

Läänemeri
Meelste laht

MÄRKUS: UUTE KRUNTIDE PIIRIPUNKTIDE TÄPSED ASUKOHAD
MÄÄRATAKSE KATASTRIÜKSUSTE MOODUSTAMISE KÄIGUS



MTR EP10875308-0001 23.01.2003		Töö nr. A22 - 0314		AK ENNO ARHITEKTUURIBÜROO Narva mnt 7D/ B, 10117 TALLINN tel 612 90 80 mob 51 39 222	
Projekt K. Enno		09.10.07		Tellija Rand S.P.	
				Objekt Kõrgessaare vald Mudaste küla Puhkeneeme mü detailplaneering	
Staad. DP		Mõõt M 1 : 2500		Lehti 3	
				Joonis PÕHIJOOIS	

MÄRKUS: Ehitusõiguse täpsustused vt.
Seletuskirjast ptk 3.

53 695 m ² POS nr. 1					
TP 3	△ 8,0 m 6 m	400 m ²	1 elamu		
1020 m ²	2	E	3 abih.		

29 280 m ² POS nr. 2					
TP 3	△ 8,0 m 6 m	300 m ²	1 elamu		
1020 m ²	2	E	2 abih.		

28 605 m ² POS nr. 3					
TP 3	△ 8,0 m 6 m	300 m ²	1 elamu		
1020 m ²	2	E	2 abih.		

69 570 m ² POS nr. 4					
TP 3	△ 8,0 m 6 m	400 m ²	1 elamu		
925 m ²	2	E	3 abih.		

18 590 m ² POS nr. 5					
TP 3	△ 8,0 m 6 m	250 m ²	1 elamu		
1020 m ²	2	E	2 abih.		

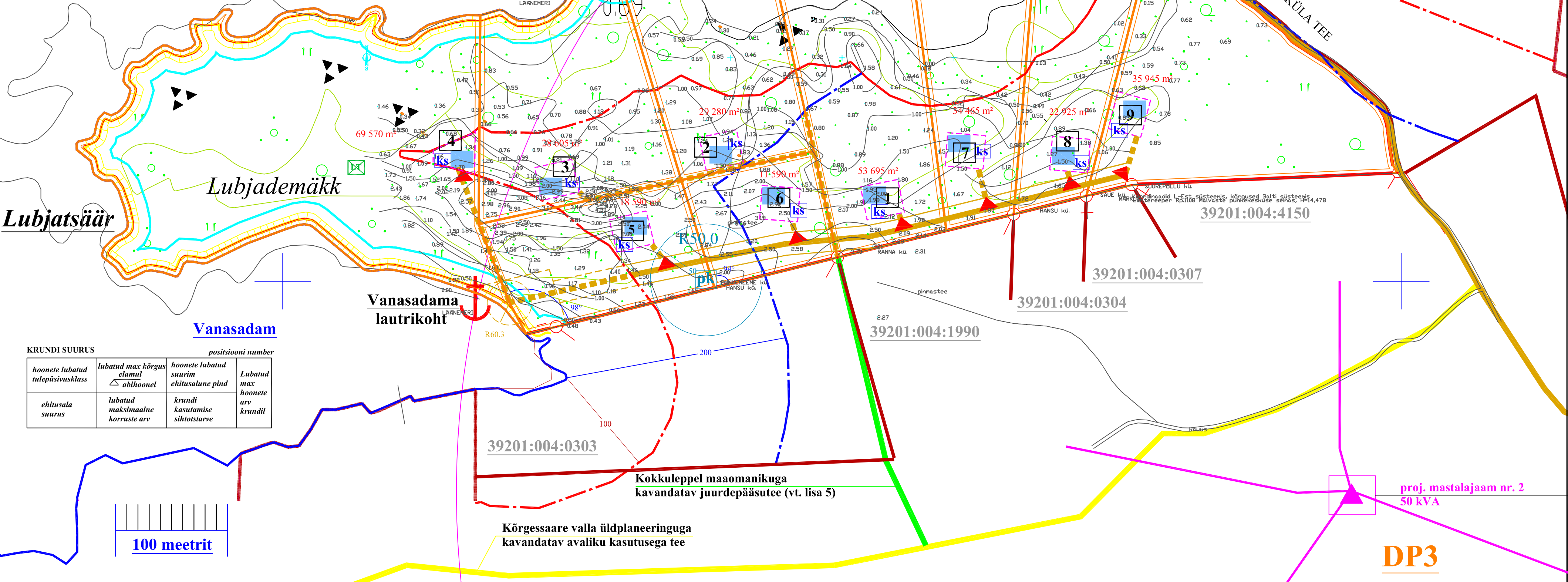
11 590 m ² POS nr. 6					
TP 3	△ 8,0 m 6 m	250 m ²	1 elamu		
1020 m ²	2	E	2 abih.		

34 465 m ² POS nr. 7					
TP 3	△ 8,0 m 6 m	300 m ²	1 elamu		
1020 m ²	2	E	2 abih.		

22 925 m ² POS nr. 8					
TP 3	△ 8,0 m 6 m	300 m ²	1 elamu		
1020 m ²	2	E	2 abih.		

35 945 m ² POS nr. 9					
TP 3	△ 8,0 m 6 m	300 m ²	1 elamu		
1020 m ²	2	E	2 abih.		

- TINGMÄRGID:
- PLANEERITAVA ALA PIIR
 - KINNISTUTE PIIRID
 - UUTE KRUNTIDE PIIRID
 - VÕIMALIK MAHASÕIT
 - EHITUSKEELUJÕON- 100 m
 - KALLASRADA- 10 m
 - VEEKAI SEVÕÖND- 20 m
 - EHITUSALA JOON
 - LINNUVAA TLUSTORN
 - OL.OL. REKONSTR. PÕHITEED
 - PLAN.ALAL RAJATAVAD TEED
 - ALAJAAM
 - PUURKAEV
 - KANALISATSIOONISÜSTEEM
 - PROJEKTEERITUD ELEKTRILIIN
 - RAJATAVAD LAUTRIKOHAD
 - RAJATAV PAADISILD
 - SOOVITATAV HOONE ASUKOHT, EHTUSALUNE PIND 300 m²



KRUNDI SUURUS			positsiooni number	
hoonete lubatud tulepüvisusklass	lubatud max kõrgus elamul △ abihoonel	hoonete lubatud suurim ehitusalune pind	Lubatud max hoonete arv krundil	
ehitusala suurus	lubatud maksimaalne korruste arv	krundi kasutamise sihtotstarve		

100 meetrit

DP3

proj. mastalajaam nr. 2
50 kVA



KESKKONNAAMET
Hiiu-Lääne-Saare regioon

Keskkonnaamet
Narva mnt 7a, 15172 Tallinn, registrikood 70008658
Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee
www.keskkonnaamet.ee

Hr Jaanus Valk
Kõrgessaare Vallavalitsus
Kõpu tee 8
Kõrgessaare
92201 HIIUMAA

Teie 03.09.2010 nr 151

Meie 18.11.2010 nr HLS 14-9/13393-6

Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringust

Austatud härra Valk

Olete esitanud Keskkonnaametile taotluse, milles palute kooskõlastada Kõrgessaare vallas Mudaste külas asuva Puhkeneeme kinnistu (39201:004:0258) detailplaneeringu (K.Enno Arhitektuuribüroo töö nr A22-0314) ning samas taotlete ehituskeeluvööndi vähendamist eelnevalt mainitud kinnistul.

Keskkonnaamet on tutvunud teie poolt 03.09.2010 esitatud taotlusega. Juhime Teie tähelepanu asjaolule, et vastavalt looduskaitseaduse § 40 lg 4 tuleb ehituskeeluvööndi vähendamiseks kohalikul omavalitsusel esitada Keskkonnaametile koos taotlusega vastuvõetud detailplaneering. Planeerimisseaduse § 17 lg 2 p 3 lähtuvalt saab kohalik omavalitsus detailplaneeringu vastu võtta alles peale seda, kui Keskkonnaamet on detailplaneeringu kooskõlastanud. Keskkonnaametile teadaolevalt ei ole meile esitatud detailplaneering sellisel kujul vastuvõetud ning sellest tulenevalt ei ole võimalik sellele taotleda ka ehituskeeluvööndi vähendamist.

Olles tutvunud esitatud detailplaneeringuga, selgub, et planeeringus viidatakse korduvalt erinevatele lisadele ja joonistele. Lihtsustamaks detailplaneeringu kooskõlastamist, palub Keskkonnaamet Teil esitada korrektne detailplaneering koos kõikide seletuskirjas leheküljel 2 loetletud lisade ja joonistega.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaja Lotman
Juhataja

Reelika Ojatamm 463 6832
Reelika.Ojatamm@keskkonnaamet.ee

Hiiumaa

Kõrgessaare mnt 18, 92412 Kärkla
Tel 463 6820, faks 463 6830
hiuu@keskkonnaamet.ee

Läänemaa

Kiltsi tee 10, 90403 Haapsalu
Tel 472 4720, faks 472 4730
laane@keskkonnaamet.ee

Läänemaa

Penijõe küla, 90305 Lihula vald
Tel 472 4234, faks 477 8088
penijoe@keskkonnaamet.ee

Saaremaa

Tallinna 22, 93819 Kuressaare
Tel 452 7777, faks 452 7770
saare@keskkonnaamet.ee



KESKKONNAAMET
Hiiu-Lääne-Saare regioon

Keskkonnaamet
Narva mnt 7a, 15172 Tallinn, registrikood 70008658
Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee
www.keskkonnaamet.ee

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS
Märge tehtud: 14.01.2011
Keskkonnaametis
Kehtib kuni 14.01.2016
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 19; LKS § 53 l g 1

Hr Jaanus Valk
Kõrgessaare Vallavalitsus
Kõpu tee 8
Kõrgessaare
92201 HIIUMAA

Teie 26.02.2009 nr 1.37/23

Meie 14.01.2011 nr HLS 6-5/13393-9

Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringust

Austatud härra Valk

Olete esitanud Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioonile kooskõlastamiseks Kõrgessaare vallas Mudaste külas asuva Puhkeneeme kinnistu (39201:004:0258) detailplaneeringu (K.Enno Arhitektuuribüroo töö nr A22-0314), millega planeeritakse Puhkeneeme kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamist 100 m-ni ning 7 elamukrundi moodustamist. Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu koostamine on algatatud Kõrgessaare Vallavalitsuse 19. juuni 2003 korraldusega nr 264.

Planeeringuala hõlmab 30,77 ha suurust Puhkeneeme kinnistut. Kinnistu piirneb Läänemerega ning jääb osaliselt ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse. Esitatud detailplaneeringu kohaselt taotletakse Puhkeneeme kinnistul ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, seitsme elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamist ning infrastruktuuri ja ehitusõiguse määramist. Igale krundile antakse planeeringuga õigus 1 elamu ja 3 abihoone püstitamiseks, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m². Planeeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 100 meetrini veepiirist elamute ehitamiseks ning lisaks ühel krundil linnuvaatlustorni püstitamiseks ja ühel krundil 8 paadikuuri ehitamiseks kavandatavasse lautrikohta.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt on mererannal ehituskeeluvööndi laius 200 m. Looduskaitseseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja seaduses sätestatud vööndi laiusest. Looduskaitseseaduse § 35 lg 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse selleks ühe meetri kõrgust samakõrgusjoont. Kõrgessaare Vallavolikogu 11.06.2010 otsusega nr 40 vastuvõetud ning 12.11.2010 Kõrgessaare Vallavolikogu poolt kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringus „Maakasutusreeglite ja ehitus-tingimuste määramine” on korduva üleujutusala piiriks mererannal määratud põhikaardile kantud veekogu piir ning sellest lähtuvalt tuleb Puhkeneeme kinnistul hakata ehituskeeluvööndi laiust lugema põhikaardile kantud veekogu piirist.

Puhkeneeme kinnistu jääb tervikuna Kõrgessaare-Mudaste hoiualale, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 8. septembri 2005. a määrusega nr 233. Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide –

Hiiumaa
Kõrgessaare mnt 18, 92412 Kärkla
Tel 463 6820, faks 463 6830
hiuu@keskkonnaamet.ee

Läänemaa
Kiltsi tee 10, 90403 Haapsalu
Tel 472 4720, faks 472 4730
laane@keskkonnaamet.ee

Läänemaa
Penijõe küla, 90305 Lihula vald
Tel 472 4234, faks 477 8088
penijoe@keskkonnaamet.ee

Saaremaa
Tallinna 22, 93819 Kuressaare
Tel 452 7777, faks 452 7770
saare@keskkonnaamet.ee

rannikulõugaste, laiade madalate lahtede, väikesaarte ning laidude, rannaniitude, kadastike, alvarite, niiskuslembeste kõrgrohistute, nõrglubja-allikate ja liigirikaste madalsoode kaitse ning EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetamata, kaitset vajavate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Puhkeneeme kinnistul on inventeeritud väärtuslikest elupaikadest rannaniidud ja kadastikud ning II kategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohad – rand-kesakann (*Sagina maritima*), rand-tarn (*Carex extensa*) rand-soodahein (*Suaeda maritima*), harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja hane-paju (*Salix repens*).

Detailplaneeringu kaardile kantud hoonestusaladest asuvad ehituskeeluvööndis elamukrundile number 1 ja 2 kavandatud hoonestusalad ning lisaks elamukrundile number 1 planeeritav linnuvaatlustorn ja 8 paadikuuri. Ülejäänud viie elamukrundi hoonestusalad asuvad väljaspool ehituskeeluvööndit.

Keskkonnaamet on Teile 14.09.2009 saadetud kirjas nr 14-9/13393-3 nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega hoonestusaladel, mis vastavad käesolevas detailplaneeringus elamukrundile number 1, 2, 3 ja 4 kavandatud elamute ja abihoonete rajamiseks planeeritud hoonestusaladele. Lähtudes eeltoodust, ei ole Keskkonnaametil vastuväiteid eelnevalt nimetatud elamukruntidel asuvate elamute ja abihoonete rajamiseks planeeritud hoonestusalade paiknemise osas. Krundile nr 1 kavandatud linnuvaatlustorni puhul on tegemist ehitisega ehituseaduse § 2 lõike 1 tähenduses. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 alusel on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud, seega on linnuvaatlustorni ehitamine ilma ehituskeeluvööndi vähendamiseta keelatud. Planeeritav linnuvaatlustorn asub elupaigatüübil kadastik ning Keskkonnaamet ei pea põhjendatuks linnuvaatlustorni ehitamist elupaigatüübile, mille kaitseks Kõrgessaare-Mudaste hoiuala on moodustatud. Keskkonnaamet on juba oma 14. septembri 2009. a kirjas nr 14-9/13393-3 keeldunud ehituskeeluvööndi vähendamisest linnuvaatlustorni ehitamiseks kavandatud alal.

Detailplaneeringus kavandatavate paadikuuride asukohas on inventeeritud EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpidest kadastik ja rannaniit, viimase puhul on tegemist Euroopas väärtustatud esmatähtsa elupaigatüübiga. Samadele elupaigatüüpidele on kavandatud ka paadikuurideni rajatav uus tee ning sealt edasi linnuvaatlustornini viiv teelõik. Looduskaitseaduse § 32 lõike 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Rannaniidu ja kadastiku näol on tegemist elupaigatüüpidega, mille kaitseks Kõrgessaare-Mudaste hoiuala on moodustatud ning sellest lähtuvalt ei pea Keskkonnaamet võimalikuks nõustuda detailplaneeringus kavandatud ehitustegevusega, mis kahjustab elupaigatüüpe ning on vastuolus hoiuala kaitse-eesmärkidega. Eelnevalt nimetatud asjaolusid on Keskkonnaamet käsitlenud juba oma 14. septembri 2009. a kirjas nr 14-9/13393-3

Detailplaneeringus elamukruntidele number 6 ja 7 kavandatavad hoonestusaladel ei ole inventeeritud EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe. Elamukrundile number 5 kavandatav hoonestusala asub osaliselt EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud kadastiku elupaigatüübil.

Kõrgessaare Vallavolikogu 11.06.2010 otsusega nr 40 vastuvõetud ning 12.11.2010 Kõrgessaare Vallavolikogu poolt kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringus „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine” on korduva üleujutusala piiriks mererannal määratud põhikaardile kantud veekogu piir ning üleujutusest tingitud riskide

vähendamiseks peab uue kavandatava hoone asukohas olema olemasoleva maapinna kõrgus vähemalt +1,5 m absoluutkõrgusel (peatükk 2 punkt 2.1.2). Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringus on eelnevalt nimetatud tingimus täidetud vaid elamukrundile number 1, 2, 3 ja 4 kavandatud elamute ja abihoonete rajamiseks planeeritud hoonestusaladel. Elamukruntidele number 5, 6 ja 7 kavandatavad hoonestusalad asuvad, kas kogu ulatuses või suures osas madalamal + 1,5 m samakõrgusjoonest.

Keskkonnaministeerium, Hiiumaa keskkonnateenistus ja Keskkonnaamet on oma kirjades korduvalt juhtinud Teie tähelepanu asjaolule, et Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu koostamisel tuleb hooned paigutada kõrgemale 1,5 m samakõrgusjoonest. Eelnevalt mainitud asjaolule on Teie tähelepanu juhtinud ka Keskkonnaamet oma 10.03.2009 kirjas nr 6-5/3103. Antud seisukohta toetab ka Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine”. Võttes arvesse eelnevalt mainitud asjaolusid, on Keskkonnaamet jätkuvalt seisukohal, et ükski kavandatavatest hoonestusaladest ei tohi paikneda allpool 1,5 m samakõrgusjoont. Lähtudes eeltoodust palume detailplaneeringusse sisse viia vastavad muudatused.

Kõiki käesolevas kirjas käsitletud aspekte arvesse võttes juhib Keskkonnaamet Teie tähelepanu järgmistele asjaoludele:

- Krundile nr 1 kavandatud linnuvaatlustorni puhul on tegemist ehitisega, mis paikneb ehituskeeluvööndis. Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 alusel on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud. Lisaks eeltoodule asub planeeritav linnuvaatlustorn elupaigatüübil kadastik ning Keskkonnaamet ei pea põhjendatuks linnuvaatlustorni ehitamist elupaigatüübile, mille kaitseks Kõrgessaare-Mudaste hoiuala on moodustatud.
- Ükski kavandatavatest hoonestusaladest ei tohi paikneda allpool olemasoleva maapinna 1,5 m samakõrgusjoont. Keskkonnaamet ei pea võimalikuks maapinna kunstlikku tõstmist sellise kõrguseni.
- Detailplaneeringus kavandatavaid paadikuure ning paadikuurideni rajatava uue tee ning sealt edasi linnuvaatlustornini viiva teelõigu rajamine kaitstavatele elupaigatüüpidele ei ole lubatud, kuna see on vastuolus Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitse-eesmärkidega.

Lähtudes eeltoodust, palume detailplaneeringusse sisse viia kõik nimetatud muudatused ning peale muudatuste sisseviimist esitada detailplaneering uuesti meile läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaja Lotman
Juhataja

Reelika Ojatamm 463 6832 Reelika.Ojatamm@keskkonnaamet.ee
Kai Vahtra 463 6822 Kai.Vahtra@keskkonnaamet.ee



ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS
Märge tehtud: 27.05.2013
Keskkonnaametis
Kehtib kuni 27.05.2018
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 19; LKS § 53 l g 1

Hr Jaanus Valk
Kõrgessaare Vallavalitsus
Kõpu tee 8
Kõrgessaare
92201 HIIUMAA

Teie 25.03.2013 nr 7-4/18

Meie 27.05.2013 nr HLS 6-5/13/8223-3

Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringust

Austatud härra Valk

Olete esitanud Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioonile kooskõlastamiseks Kõrgessaare vallas Mudaste külas asuva Puhkeneeme maaüksuse (39201:004:0258) detailplaneeringu (K.Enno Arhitektuuribüroo töö nr A22-0314), millega planeeritakse Puhkeneeme kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamist 100 m-ni ning 6 elamukrundi moodustamist. Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu koostamine on algatatud Kõrgessaare Vallavalitsuse 19. juuni 2003 korraldusega nr 264.

Planeeringuala hõlmab 30,77 ha suurust Puhkeneeme kinnistut. Kinnistu piirneb Läänemerega ning jääb osaliselt ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse. Esitatud detailplaneeringu kohaselt taotletakse Puhkeneeme kinnistul ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, kuue elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamist ning infrastruktuuri ja ehitusõiguse määramist. Igale krundile antakse planeeringuga õigus 1 elamu ja 3 abihoone püstitamiseks, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m². Planeeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 100 meetrini veepiirist elamute ehitamiseks.

Looduskaitseaduse § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt on mererannal ehituskeeluvööndi laius 200 m. Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja seaduses sätestatud vööndi laiusest. Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse selleks ühe meetri kõrgust samakõrgusjoont. Kõrgessaare Vallavolikogu 11.06.2010. a otsusega nr 40 vastu võetud ning 12.11.2010. a Kõrgessaare Vallavolikogu poolt kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringus „Maakasutusreeglite ja ehitus-tingimuste määramine” on korduva üleujutusala piiriks mererannal määratud põhikaardile kantud veekogu piir ning sellest lähtuvalt tuleb Puhkeneeme kinnistul hakata ehituskeeluvööndi laiust lugema põhikaardile kantud veekogu piirist.

Puhkeneeme kinnistu jääb tervikuna Kõrgessaare-Mudaste hoiualale, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 8. septembri 2005. a määrusega nr 233. Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide –

Hiiumaa

Kõrgessaare mnt 18, 92412 Kärkla
Tel 463 6820, faks 463 6830
hiiu@keskkonnaamet.ee

Läänemaa

Kiltsi tee 10, 90403 Haapsalu
Tel 472 4720, faks 472 4730
laane@keskkonnaamet.ee

Läänemaa

Penijõe küla, 90305 Lihula vald
Tel 472 4234, faks 477 8088
penijoe@keskkonnaamet.ee

Saaremaa

Tallinna 22, 93819 Kures
Tel 452 7777, faks 452 77
saare@keskkonnaamet.ee

rannikulõugaste, laiade madalate lahtede, väikesaarte ning laidude, rannaniitude, kadastike, alvarite, niiskuslembeste kõrgrohistute, nõrglubja-allikate ja liigirikaste madalsoode kaitse ning EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetamata, kaitset vajavate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Puhkeneeme kinnistul on inventeeritud väärtuslikest elupaikadest rannaniidud ja kadastikud ning II kategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohad – rand-kesakann (*Sagina maritima*), rand-tarn (*Carex extensa*) rand-soodahein (*Suaeda maritima*), harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja hane-paju (*Salix repens*).

Detailplaneeringus elamukruntidele number 2, 3, 4, 5, 6 ja 7 kavandatud hoonestusaladel ei ole inventeeritud EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe ning ühelgi hoonestusalal ei esine kaitstavate taimeliikide kasvualasid. Elamukrundile number 1 kavandatud hoonestusala asub EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud kadastiku elupaigatüübi piiril.

Detailplaneeringu kaardile kantud hoonestusaladest asuvad ehituskeeluvööndis elamukrundile number 1 ja 2 kavandatud hoonestusalad. Ülejäänud nelja elamukrundi hoonestusalad asuvad väljaspool ehituskeeluvööndit. Keskkonnaamet on Teile 14.09.2009. a saadetud kirjas nr 14-9/13393-3 nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega hoonestusaladel, mis vastavad käesolevas detailplaneeringus elamukrundile number 1 ja 2 kavandatud elamute ja abihoonete rajamiseks planeeritud hoonestusaladele. Lähtudes eeltoodust, ei ole Keskkonnaametil vastuväiteid eelnevalt nimetatud elamukruntidel asuvate elamute ja abihoonete rajamiseks planeeritud hoonestusalade paiknemise osas.

Detailplaneeringus kavandatavale lautrikohale ligipääs on planeeringus lahendatud uue tee rajamisega mererannale. Kavandatava tee asukohas on osaliselt inventeeritud EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpidest rannaniit, mille puhul on tegemist Euroopas väärtustatud esmatähtsa elupaigatüübiga. Looduskaitseseaduse § 32 lõike 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Rannaniidu näol on tegemist elupaigatüübidega, mille kaitseks Kõrgessaare-Mudaste hoiuala on moodustatud ning sellest lähtuvalt ei pea Keskkonnaamet võimalikuks nõustuda detailplaneeringus kavandatud ehitustegevusega, mis kahjustab elupaigatüüpi ning on vastuolus hoiuala kaitse-eesmärkidega. Eelnevalt nimetatud asjaolusid on Keskkonnaamet käsitlenud juba oma 14. jaanuari 2011. a kirjas nr HLS 6-5/13393-9. Teid puudutava informatsioonina palume detailplaneeringusse lisada ka selgitus, kas planeeringualale rajatavad teed on kavandatud avalikuks kasutamiseks või erateedeks.

Detailplaneering näeb ette Puhkeneeme kinnistu jagamise kuueks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, sealjuures uute moodustatavate kinnistute suurused on vahemikus 31690 m² kuni 91340 m². Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ § 2 lg 2 kohaselt tuleb katastriüksusele määrata sihtotstarve, mis vastab õigusaktidega sätestatud või planeeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele ning lg 3 ütleb, et ehitise alusele ja selle teenindamiseks vajalikule maale määratakse kogu ulatuses ehitise kasutusotstarbest tulenev sihtotstarve. Sama määruse § 6 p 2 kohaselt on **elamumaa** alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa, elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa. Kuna Puhkeneeme kinnistu on suures ulatuses kaetud kaitstavate elupaigatüüpide ja taimeliikidega, ei ole kogu kinnistu jagamine niivõrd suurteks

elamumaa sihtotstarbega kinnistuteks põhjendatud. Keskkonnaameti hinnangul ei saa hoiualal paiknevat ning kõrget looduskaitseks väärtust omavat maad käsitleda kui elamut teenindavat maad. Lähtudes eeltoodust palub Keskkonnaamet moodustada elamumaa sihtotstarbega katastriüksused sellistes piirides, et elamumaa sihtotstarbega katastriüksused ei hõlmaks või hõlmaks minimaalselt nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe. Puhkeneeme kinnistu nendel osadel, kus paiknevad kaitstavad taimeliigid ja elupaigatüübid, tuleb säilitada maatulundusmaa sihtotstarve.

Keskkonnaametile esitatud detailplaneeringu kohaselt lahendatakse kanalisatsioon igal krundil eraldi sette- ja kogumiskaevudega. Täpsed kanalisatsiooniehitiste tehnilised lahendused nähakse ette hoonete ehitusprojektides. Detailplaneeringu kohaselt tagatakse kõigi kinnistute veevarustus rajatava puurkaevu baasil, mille ümber moodustatakse 50 m sanitaarkaitsetsoon. Detailplaneeringust nähtub, et puurkaev ise soovitakse rajada Puhkeneeme kinnistu lõunapiirile, kuid puurkaevu sanitaarkaitsetsoon ulatub osaliselt väljapoole Puhkeneeme kinnistut. Detailplaneeringust ei selgu, kas puurkaevu sanitaarkaitsetsoonist tulenevate kitsenduste (veeseadus § 28 ja § 28¹) osas on sõlmitud kokkulepe naaberkinnistu omanikuga. Kuna puurkaevu sanitaarkaitsetsoon toob endaga kaasa olulisi kitsendusi maakasutuse ning liikumise osas, tuleb saada vastavasisuline nõusolek naaberkinnistu omanikult või muuta detailplaneeringus kavandatava puurkaevu asukohta.

Lähtudes eeltoodust, palume detailplaneeringusse sisse viia kõik eelnevalt nimetatud muudatused ning peale muudatuste sisseviimist esitada detailplaneering uuesti meile läbivaatamiseks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaja Lotman
Juhataja

Reelika Ojatamm	463 6832	Reelika.Ojatamm@keskkonnaamet.ee
Anu Saue	463 6835	Anu.Saue@keskkonnaamet.ee

Teema: FW: Puhkeneeme detailplaneeringu muudatustest
Saatja: KeA Lääne <laane@keskkonnaamet.ee>
Kuupäev: 9.11.2016 10:00
Saaja: DHS KIRKE Keskkonnaamet <keskkonnaamet@dhs.envir.ee>

From: Lea Vaher Lundin [mailto:lea.vaher.lundin@gmail.com]
Sent: Tuesday, November 8, 2016 4:31 PM
To: Meeli Kesküla <Meeli.Keskula@keskkonnaamet.ee>
Subject: Puhkeneeme detailplaneeringu muudatustest

Tere,
mitu aastat seisnud Puhkeneeme detailplaneeringu koostamisega läheme nüüd loodetavasti edasi kuni see valmis saab.

Seoses sellega võtsin ühendust Jürgen Vahtraga Hiiu vallast, ta soovitas planeeringulahenduse kaasajastamiseks välja kirjutada võimalikult täpsed piirangud, mis väljaspoolt hoonestusalasid hoiualast tulenevalt kehtivad ja et selles osas tuleb konsulteerida Meeli Keskülaga Keskkonnametist.

Lisan senise viimatis 2014 a. lahenduse seletuskirja ja põhijoonise, sellel näha olevad 12 kinnistut tuleb järjekordselt muuta kuueks.
Muid põhimõttelisi muudatusi ei ole praegu teada.

Seega palume infot piirangute kohta.

Lugupidamisega
Lea Vaher Lundin
planeerija

+372 5646 2929

— Manused: —

PuhkeneemeDP_Põhijoonis_A2_25.09.2014.pdf	857 KiB
PuhkeneemeDP_Seletuskiri_28.09.2014.pdf	127 KiB

Läänemeri
Meelste laht

MÄRKUSED: UUTE KRUNTIDE PIIRIPUNKTIDE TÄPSED ASUKOHAD MÄÄRATAKSE
KATASTRÜKSUSTE MOODUSTAMISE KÄIGUS;
MAAPINNA KÕRGUSJOONTE MUUTMINE JA VERTIKAALPLANEERIMINE
LAHENDATAKSE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISE KÄIGUS.

MTR EP10875308-0001 23.01.2003		Töö nr. A22 - 0314		Tellija OÜ Rand S.P.
Arhitekt	K. Enno		09.2014	
				Objekt Kõrgessaare vald Mudaste küla Puhkeneeme mü detailplaneering
Staad.	DP	Lehti	3	Joonis PÕHIJOOIS

K. ENNO ARHITEKTUURIBÜROO
Mere pst 8, 10111 TALLINN tel 618 0880 mob 51 39 222

MÄRKUS: Ehitusõiguse täpsustused
vt. Seletuskirjast ptk 3.

Mudaste lautrikoht

100 meetrit

Suurholm

Pommilaht

Lambalaht

Lubjademäkk

Lubjatsäär

Vanasadama
lautrikoht

Vanasadam

KRUNDI SUURUS		positsiooni number	
hoonete lubatud tulepäisivusklass	lubatud max kõrgus elamul △ abihoonel	hoonete lubatud suurim ehituslune pind	Lubatud max hoonete arv krundil
ehitusala suurus	lubatud maksimaalne korruste arv	krundi kasutamise sihtotstarve	

TINGMÄRGID:

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- KINNISTUTE PIIRID
- UUTE KRUNTIDE PIIRID
- PLANEERITAV MAHASÖIT
- EHITUSKEELUJÕON- 100 m
- KALLASRADA- 10 m
- VEEKATSEVÕÖND- 20 m
- HOONESTUSALA
- RANNA PIIRANGUVÕÖND- 200m
- RANNA EHITUSKEELUVÕÖND- 200
- KORRASTATA LAUTRIKOHT
- OL.O.L. REKONSTR. PÕHITEED
- PLAN.ALAL RAJATAVAD TEED
- ALAJAAM
- PLAN. PUURKAEV
- PLAN. VESI
- PLAN. KANALISATSIOONISÜSTEEM
- PROJEKTEERITUD ELEKTRILIIN
- SOOVITATAV HOONE ASUKOHT,
EHITUSALUNE PIND 250-400 m²
- 1.5 m SAMAKÕRGUSJÕON
- 1.0 m SAMAKÕRGUSJÕON

Kõrgessaare valla üldplaneeringuga
kavandatav avaliku kasutusega tee

Kokkuleppel maaomanikuga
kavandatav juurdepääsutee (vt. lisa 5)

RANNA PIIRANGUVÕÖND 200 m
RANNA EHITUSKEELUVÕÖND 200m

mastalajaam nr. 2
50 kVA

DP3

SISUKORD

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	2
2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA.....	6
3. PLANEERITUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED.....	6
3.1. Kruntide kasutamise sihtotstarbed.....	7
3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil.....	7
3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala.....	7
3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus.....	7
4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	8
6. EHITISTEVAHELISED KUJAD.....	9
6.1. Hoonete tulepüsivusklassid	9
6.2. Tuletõrje välisveevarustus.....	10
7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS.....	10
7.1. Elektrivarustus.....	10
7.2. Veevarustus.....	10
7.3. Kanalisatsioon.....	10
7.4. Küte.....	10
7.5. Side.....	11
8. KÕRGESSAARE VALLA ÜLDPLANEERINGUST TULENEVAD ELAMUTE PROJEKTEERIMISE REEGLID	12
9. KÕRGESSAARE VALLA ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERING "MAAKASUTUSREEGLITE JA EHITUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE"	12
10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	12
11. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	14
12. SERVITUUTIDE VAJADUS.....	14
13. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	14

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Puhkeneeme maaüksuse detailplaneering on valminud Rand S. P tellimusel ja selle koostas K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ.

Detailplaneeringu ülesandeks on kavandada planeeritava maa- ala hoonestusplaan, tagada antud maa- ala reaalselt parim võimalik elukeskkond ja selle edaspidise pikaajalise ja säästva kasutamise planeerimine. Detailplaneering on antud maa- alal lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Planeeritav ala suurusega 30,77 ha asub Hiiu maakonnas Kõrgessaare vallas Mudaste külas. Planeeritava maa- ala nimetus on „Puhkeneeme“, katastriüksus registreeritud Hiiu maakatastris 28.01.2002. a., katastriüksuse number 39201:004:0258, kinnistu nr. 6769.

Katastriüksuse plaan on koostatud detsembris 2001, mõõdistaja Mati Matto. Geodeetilise mõõdistuse on Puhkeneeme maaüksusel teostanud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo. Aluskaartidena on lisaks kasutatud katastri aluskaarti ning Hiiumaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud Eesti NSV aegset sõjaväekaarti.

Planeeritav ala asub Kõrgessaare-Mudaste hoiualal.

Maa- ala ei ole elektrienergiaga varustatud. Samuti puuduvad maa- alal joogivee saamise võimalus ning kanalisatsioonisüsteemid. Maa- ala on hoonestamata.

Planeeringualal ega ala vahetus läheduses ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Kõrgessaare vallal on kehtestatud üldplaneering, koostaja AS Entec.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Hiiu Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadest, Kõrgessaare valla üldplaneeringust, Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringust "Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine", Kõrgessaare valla ehitusmäärusest, kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja õigusaktidest.

Koostajad

Tööd koostas põhiliselt arhitekt- planeerija Kaie Enno. Looduse ja keskkonna seisukorda hindas ja nendega seotud peatükid koostas planeerimise projektijuht Lea Vaher.

Puhkeneeme maaüksuse üldiseloostus

Asukoht

Puhkeneeme maaüksus asub Hiiu maakonnas Kõrgessaare valla põhjaosas Mudaste külas, Läänemere Meelste lahe kaldal. Ala asub valdavalt Lubjatsääreks nimetataval neemel mis külgneb lõuna poolt Vanasadamaga ning põhjast Pommilahega.

Planeeritav ala jääb riigimaanteest (Tahkuna- Malvaste- Posti kõrvalmaantee) ca 2 km kaugusele. Lähim suurem asula on Kõrgessaare küla keskus ~8 km. Kärkla linna keskusest on alale ~12 km. Planeeritav maaüksus piirneb kuue maaüksusega.

Planeeritava maa- alani pääseb Mudaste küla teed mööda mis ristub Posti- Malvaste riigiteega. Tee kulgeb krundi kirdepiiri mööda kuni mereni.

Olemasolev olukord

Planeeritav Puhkeneeme maaüksus on 30,77 ha suurune maa- ala. Planeeritav ala kulgeb mööda ajuti üleujutatavat sopilist rannaäärset. Krunt piirneb rannajoonega ca 1500 meetri ulatuses. Planeeritav kinnistu on laiustpidi keskmiselt 300 meetrit, keskmine pikkus 800 meetrit. Põhjast ja läänest maatükiga piirnev ranna- ala on niiske, valdavalt ajuti üleujutatav. Maa- alal asub 2,75 ha suurune Lambalaheks nimetatav üleujutatav ala. Lisaks on liigniiske krundi idanurk. Koos Lambalahega on ajuti üleujutatavaid kohti planeeritaval alal kokku ligemale 7 ha ulatuses.

Ehituseks sobivad alad asuvad kinnistu kesk- ja lõunaosas, samuti on kõrgem ehituseks sobiv ala Lambalahe ja krundi kirdepiiri vaheline kõrgete mändide alune (foto nr. 1).

Planeeritaval alal on krundisiseste teedena kasutusel olnud vanad mereäärde viinud pinnaseteed, mis on käesolevaks ajaks kohati kinni kasvanud (kadakad, männid). Maastikuautodega on sõidetud rannakalurite poolt kasutava paatide randumiskohani.

Lähim hoonestus asub linnulennult ca 80 m kaugusel krundi kagunurgast lõunas Saue kinnistul. Kahed naabertalude hoonetegrupid asuvad ca 200 m kaugusel maa- alast lõunasse jäävatel Ranna ja Suurepõllu kinnistutel.

Planeeritav ala on kasutuses olnud põlise rannakarjamaana, mille kadastik on tänaseks kohati läbipääsmatult tihedaks kasvanud ning jõudsalt kasvab kadakate vahele noor männik.

Krundil puuduvad kommunikatsioonid (elekter, side, vesi, kanalisatsioon). Lähimad elektriga varustatud hooned on eelnimetatud naaberhooned. Naaberkinnistu Ranna omaniku Anneli Maksani liitumistellimusel on valminud Eesti Energiaga liitumise tööprojekt (OÜ Väino & Ko) kus nähakse ette piirkonna elektrienergiaga varustamiseks 50 kVA mastalajaam nr. 2. Alajaam on planeeritud Suurepõllu maaüksusele ~300 meetri kaugusele Puhkeneeme maaüksusest lõunasuunas.

Planeeritav maa- ala on hoonestamata. Kasutusel on rannakalurite poolt paatide randumiseks kaks lautrikohta. Paadisildasid välja ehitatud ei ole.

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse aluseid objekte.

Maastik ja looduslik kooslus

Planeeritava ala lähipiirkond on sopiline rannikuala. Rannarohumaad ja väikejärved (laisid) vahelduvad metsatukkade ja põõsastikega, nende vahele mahub väiksemaid lagedaid alasid. Siinne maastik on mitmekesine ja seetõttu oluline eluala paljudele eri taime, looma- ja linnuliikidele.

Maaüksusel ei asu hooneid, samuti ei ole jälgi varasematest taluehitistest. Metsa all on lõunapoolsete naabertalude lähedal seni alles vanade kiviaedade varemed. Samuti on kohati säilinud kadakased aiapostid ja okastraataiad.

Laisi merepoolses servas ja rannajoonel on näha inimeste poolt kunagi kividest laotud lautrikohad. Lahesopis ranna lähedal lainetel loksuv paat ja samas kadakate ääres olevad kuus vana roostetanud ankrut, kasutatud köied ning võrgutükid viitavad taasiseseisvumisajal elustunud vanale traditsioonile siit merel saaki nõutamas käia.

Maapind on suures osas ebatasane ja künklik, ajuti üleujutatavad alad vahelduvad pisut kõrgemate küngastega, kus on sobiva kasvukoha leidnud mitmesugused puud ja põõsad. Okaspuudest leidub kõige enam keskealisi ja noori mände, eri vanuses ja suuruses kadakaid ning üksikud kuused. Looode- kagu suunas liikunud jää on lükanud osa mände maapinnast lahti. Mitmed noored männid on murdunud avamerelt tulnud tormituultes või koos juurestikuga maapinnast lahti kistud. Hulka kadakaid on jää poolt vigastatutena jäänudki kaldu kasvama ja kiduma.

Lehtpuudest on suurimad üksikud raagremmelgad. Rohkesti leidub selliseid liike nagu harilik toomingas, harilik türnpuu, harilik kuslapuu, harilik paakspuu ja magesõstar. Üksikute eksemplaridena on maaüksusel kasvamas harilik pihlakas, harilik lodjapuu, eri liiki pajud ja kibuvitsad ning arukask.

Lisaks eelpool nimetatutele on varieeruva maastikuga Puhkeneeme maaüksusel kasvukoha leidnud harilik vaarikas, põldmari, lillakas, angervaks, angerpist, mitmed putke liigid, harilik kuldvits, kõrvenõges, piimohakas, villtakjas, varretu ohakas, kastikud, kare hanerohi, pung- kirburohi, köömen, hapuoblikas, paiseleht, metsmaasikas, harilik võilill, hiireherne liigid, süstlehine teeleht, rand- teeleht, keskmine teeleht, lõikheina liigid, ussilakk, harilik kortsleht, harilik maikelluke, harilik nurmenukk, pääsusilm, külmamailane, hapuoblikas, kärnoblikas, roomav tulikas, kibetulikas, mõru vahulill, põldosi, maamõõl, hanijalg, harilik kukehari, mägiristik, keskmine ristik, harilik koldrohi, verev kurereha, värvmadar, aas- seahernes, soo- seahernes, harilik käokann, nurmnelk.

Niiskemates kasvukohtades- laisides ja kohati ka metsas- kasvab pilliroog, lõikheinalised, randluga, mitmed tarna liigid, ojamõõl.

Puhkeneeme maaüksuse lääneserva ulatuval poolsaarel kasvavad kadakate lähedal üksikud III kategooria kaitstavad käpalised: kahelehine käokeel, rohekas käokeel, kahkjaspunane sõrmkäpp ja suur käopõll.

Maaüksusel on näha põtrade, hirvede, metskitsede, metssigade ja halljäneste tegutsemisjälgi.

Lahesoppides peatuvad rändeajal hanelised, sookured, kurvitsalised jt. linnud, kelledest paljud pesitsevad rannikualadel ja laaside roostikes. Juunis ja juulis oli paikkonnas näha merikotkast, luige- ja kajakaliike, randtiir, ristpardid, lehelinud ja mitmed teised linnuliigid.

Planeeritava ala asub Kõrgessaare-Mudaste hoiualal, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – rannikulõugaste (1150*), laiade madalate lahtede (1160), väikesaarte ning laidude (1620), rannaniitude (1630*), kadastike (5130), alvarite (6280*), niiskuslembeste kõrgrohustute (6430), nõrglubja-allikate (7220*) ja liigirikaste madalsoode (7230) kaitse ning EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetamata, kaitset vajavate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Liigid, kelle elupaiku kaitstakse, on: soopart e pahlsaba-part (*Anas acuta*), viupart (*Anas penelope*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), valgepõsk-lagle (*Branta leucopsis*), sõtkas (*Bucephala clangula*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*), lauk (*Fulica atra*), kalakajakas (*Larus canus*), sarvikpütt (*Podiceps auritus*), hahk (*Somateria molissima*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), punajalg-tilder (*Tringa totanus*), kiivitaja (*Vanellus vanellus*), hüüp (*Botaurus stellaris*), rääkspart (*Anas strepera*) ja tõmmuvaeras (*Melanitta fusca*);

Olulised on siin piirkonnas üheskoos nii väärtuslik maastikukompleks, kalade kudeala, lindude rändepeatuspai: Kõrgessaare- Mudaste tähtis linnuala, kui ka haruldase kahepaikse- kõre (ehk juttuselg- kärnkonna) elupaik.

Nimetatud tähtsal linnualal on tehtud uurimusi lindude liiginimestiku, arvukushinnangute ning kaitsestaatuses osas. Kõrgessaare- Mudaste ranniku TLA-l fikseeritud I kategooria kaitsealused linnud on merikotkas, kalakotkas, must- toonekurg.

II kaitsekategooria lindudest on siin täheldatud järvekaur, hallpõsk- pütt, sarvikpütt, hüüp, väikeluik, laululuik, välja- loorkull, soo- loorkull, jäälind, vesipapp, väikepistik, täpikuik, rukkirääk, sookurg, naaskelnokk, risla, tõmmukajakas, räusk, tutt- tiir ja krüüsel.

Kõige enam on III kaitsekategooriasse kuuluvaid linnuliike, nimetaksin siinkohal mõned: külmnokk- luik, valgepõsk- lagle, punakurk- kaur, ristpart, merivart, kirjuhahk, tõmmuvaeras, väike koskel, herilaseviu, hiireviu, roo- loorkull, kodukakk, öösorr, roherähn, kivirullija, randtiir jne.

Käesoleva detailplaneeringu Lisas 7 on ära toodud Kõrgessaare- Mudaste ranniku TLA lindude liiginimestik, kokku 209 linnuliiki.

Uus teosa on arendajal soovitatav rajada kokkuleppel Suurepõllu ja Hansu maaüksuse omanikuga ja Kõrgessaare vallaga, et võimaldada juurdepääs krundi lääneosale Mudaste küla teelt (põhilised ehitusalad krundi lääneosas).

Kõrgessaare valla üldplaneeringuga on ette nähtud rajada avalik tee Mudaste külateelt kuni Heinamaasääre neeme tipuni kinnistutele juurdepääsuks. Tee kavandatakse ehitada kruusakattega kohalik tee. Teeosa asukoht on ära märgitud ka kaardil (DP 3 Põhijoonis).

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA

Planeering teeb ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit 100 meetrile tavalisest veepiirist vastavalt kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringule (vt. Lisa 6).

Planeeritavat maa- ala ümbritsevad kirdest päripäeva loetledes:

- Toomaste kinnistu nr. 6003, suurus 15,63 ha, katastriüksus nr. 39201:004:0257
- Saue maaüksus, kinnistamata, suurus 3,2 ha, katastriüksus nr. 39201:004:4150;
- Suurepõllu kinnistu nr. 6969, suurus 22,05 ha, katastriüksus nr. 39201:004:0307;
- Hansu kinnistu nr. 6967, suurus 0,81 ha, katastriüksus nr.39201:004:0304;
- Ranna kinnistu nr. 2313, suurus 3,65 ha, katastriüksus nr. 39201:004:1990;
- Hansu kinnistu nr. 6967, suurus 5,02 ha, katastriüksus nr. 39201:004:0303.

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise kaheteistkümneks krundiks- 6 elamumaa krundiks ja 6 maatulundusmaa krundiks. Kruntide jaotamisel on lähtutud hoonestuse paigutumisest võimalikult loodusesse sulanduvana ning määrava tähtsusega olid hoonestuseks sobivate paikade leidumine- juurdepääsuteede võimalikud asukohad ning ülejutatavate alade vältimine. Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Kruntideks jaotamisel on arvestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringust tulenevate nõuetega ja omaniku soovidega.

Krundid on tähistatud numbritega, kruntidele antakse aadressid/nimetused katastriüksuste moodustamise käigus. Kruntide suurused on orienteeruvad, ümardatud täisarvuni. Täpsed kruntide suurused antakse uute maaüksuste mõõdistamiste koostamise käigus.

- Krunt nr. 1- 88 066 m²
- Krunt nr. 2- 22 563 m²
- Krunt nr. 3- 22 385 m²
- Krunt nr. 4- 43 726 m²
- Krunt nr. 5- 33 115 m²
- Krunt nr. 6- 45 826 m²
- Krunt nr. 7- 5 299 m²
- Krunt nr. 8- 9 049 m²
- Krunt nr. 9- 9 970 m²
- Krunt nr. 10- 9 303 m²
- Krunt nr. 11- 12 029 m²
- Krunt nr. 12- 3 274 m²

Maatulundusmaa krundid on hoonestusõiguseta. Igale elamukrundile on ette nähtud hoonestusala tulenevalt sobilikest hoonestuse asukohtadest. Hoonestusalade määramisel on arvestatud loodusliku olukorraga, võimalike juurdepääsuteede asukohtadega, tuleohutuskujadega, rajatavate hoonete ning rajatiste võimalike asukohtade ja arvuga. Eriti on arvestatud hoonestuse asukohtade valikul mere ning teede poolt looduslike suletud vaadete säilumist.

3. PLANEERITUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Maa- ala on osaliselt (elamukrundid) planeeritud hoonestada. Elamuhoonestusele lisaks määratakse põhimõttelised kommunikatsioonide asukohad ning teede- platside asukohad.

Rajatakse ühine puurkaev. Heitvete kogumiseks rajatakse igale krundile eraldi veekindla põhjaga kogumiskaevud ning settekaevud.

Kõikidele elamukruntide ehitusaladele on antud ehitusõigus (vt. Põhijoonis DP3).

3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Puhkeneeme maaüksuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Vastavalt Kõrgessaare valla üldplaneeringule on planeeritava kinnistu sihtotstarveteks maatulundusmaa või elamumaa alajaotusega eluasemekohtade maa.

Antud planeeringu käigus säilitatakse valdav osa maatulundusmaa krundidena, elamukrundid moodustatakse eraldi võimaliku hoonestuse asukohtadest lähtuvalt hoonestuse ümber.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbeks on koos numberkoodi ning tähistusega:

- **011 maatulundusmaa** **M= 100%**
- **001 elamumaa** **E= 100 %**

Planeeritud kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel DP 3 ehitusõiguse tabelites iga krundi kohta eraldi. Põhiotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud arv krundil on määratud igale elamukrundile eraldi vastavalt Kõrgessaare valla üldplaneeringust tulenevatele nõuetele 1 elamu + kuni 3 abihoonet.

3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala

Hoonete lubatud suurimat ehitusalust pinda krundi ehitusalal reguleerib ehitusala maksimaalne täisehitus. Elamukrundi hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on kokku kuni 400m².

3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Määratud on maksimaalne lubatud kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus olemasolevast maapinnast) mis on antud sõltuvalt hoonete asukoha iseloomust.

Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud joonisel DP 3 järgmise tabeli kujul:

hoonete lubatud tulepüsivusklass	lubatud max kõrgus elamul abihoonel	hoonete lubatud suurim ehitusalune pind	lubatud maksim. hoonete arv krundil
ehitusala suurus	lubatud max korruste arv	krundi kasutamise sihtotstarve	

Hoonete, rajatiste, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide, ehitusalale jäävate teede ning kommunikatsioonide täpne asukoht määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Ehitusprojektid kooskõlastatakse Hiiu Vallavalitsusega ja Keskkonnaametiga.

4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala ei haara üldkasutatavaid maanteid ja tänavaid. Juurdepääsuks planeeritavale maa- alale on olemasolev Mudaste külatee mis kulgeb Tahkuna- Malvaste-Posti kõrvalmaanteelt mereni (vt. joonis DP 1). Teetrassi reljeef on üldiselt tasane, väikeste küngastega, üldlanguga loodesse. Tee on kaetud jämeda kruuskattega, valdavalt laiusega ca 3 meetrit. Külatee vajab kogu pikkuses renoveerimist, tee laiuseks peale renoveerimist peab olema minimaalselt 4,0 meetrit.

Kuna olemasolev külatee viib Puhkeneeme maaüksuse idakülge mis on valdavalt ülejutatav ala ning ehitusaladeni juurdepääsutee rajamine probleemne, oli vajalik leida alternatiivlahendus projekteeritavatele kruntidele juurdepääsuks. Selleks käidi koos naaberkrundi Suurepõllu omaniku ning keskkonnakonsultandiga läbi lähikonna võimalikud tee asukohad ning analüüsi tulemusena leiti kõige sobilikumaks teekohaks vana metskondadevaheline metsasiht mis kulges mööda Suurepõllu maaüksust ja Hansu maaüksuse idapiiri ning jõuab Puhkeneeme maaüksusel ligilähedaselt vana rannatee ning sealt Lambalaheni viiva tee ristumiskohta. Antud tee asukoht on ka planeeritavate kruntide kasutuse seisukohalt funktsionaalselt otstarbekas. Uus teeosa ristub perspektiivse vallateega, mis on Kõrgessaare valla üldplaneeringuga ette nähtud juurdepääsuks Heinamaasääre neemel asuvate kruntidele.

Uue teeosa asukoht on ära märgitud kaardil ja kooskõlastatud teeluse maa omanikuga (vt. Lisa 5).

Et planeeringu alal oleks võimalik saavutada Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitse-eesmärke- rannikulõugaste, laiade madalate lahtede (Lambalaht), rannaniitude, kadastike, alvarite hooldust, on vajalik rajada neile ka üksikud juurdepääsud. Seetõttu on kavandatud planeeritavasse alasse rajada hooldatavate aladeni juurdepääsuteed vanadesse tee asukohtadesse- ühelt poolt kuni rannani, keskosas Lambalahe suunas, tagamaks pääsu lautrikoha hoolduseks, rannaniidu ja kadastike hooldusraieks, samuti lahtede ja rannikulõugaste hoolduseks. Tee võib rajada kuni rannaniidu piirini 30m põhikaardile kantud veekogu piirist arvestatuna, rannaniidule tee rajamine on keelatud.

Planeeringu alale rajatavad teed ja platsid kavandatakse rajada tihendatud alusel kruuskattega. Olemasolevad pinnaseteed rekonstrueeritakse koos uute teede rajamisega vastavalt planeeringujoonisel näidatule. Planeeritava ala sisse jäävale põhiteele on määratud kaitsevöönd 10 m sõidutee teljest arvestatuna.

Tegevusel teel ja teekaitsevööndis järgida Teeseaduse sätteid. Liikumine toimub eramaal vastavalt Asjaõigusseaduse nõuetele.

Teede kasutamiseks eramaal sõlmida notariaalsed teeservituudi lepingud enne uute kruntide võõrandamist. Planeeringualale rajatavad teed on kavandatud erateedeks.

5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt tuleb enamus puudest ja osa põõsastest (maksimaalselt võimalik) maaüksuse kasutuselevõtul säilitada. Säilitama ei pea kuivanud ning tuulemurru ja tormiheite tõttu kasvujõuetuseni kahjustatud puid ja põõsaid. Suurte puude alused puhastatakse võsast ja korrastatakse. Säilitada tuleks kõik elujõulised kadakad (v. a. õuealal ehitustöödele ette jäävad eksemplarid).

Maaüksuse edela, lääne- ja loodeosas ning Lambalahe nimelises laisis kasvab kohati roostik, mis varjab osaliselt vaate merele. Traditsiooniline ranna- alade hooldus on antud piirkonnas praktiliselt katkenud, kuna piiritsoonis oli külaelanikel poole sajandi vältel takistatud vaba liikumine ja majandustegevuse arendamine.

Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel.

Vajalik on hakata tegelema rannaniidu hooldusega. Antud maatükil kuuluvad hooldustööde hulka pool- looduslike koosluste ja haruldaste taimede kasvukohtade ning linnustiku säilitamiseks peamiselt surnud ja kahjustatud puude- põõsaste raie, heinaniitmine ning pilliroo lõikamine.

Maa- alal on soovitatav karjatada lambaid.

Vigastatud puude ning hoonete ehitamisele ette jäävate puude raie kooskõlastada Keskkonnaameti metsaspetsialistiga.

Mudaste hoiuala rannaniitude alal on vajalik taastada esmatahtsad elupaigad ja looduslik mitmekesisus ning parandada piirkonna lindude pesitsemistingimusi. Vajalik taastada ja luua on tingimused elupaiga ja selle liigirikkuse ning endis-Eestile iseloomulike maastike säilimiseks ja edaspidiseks hooldamiseks.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse Eesti projekteerimisnormidest EV 27.20.2004.a. määrusest nr. 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ja EVS 812-6:2012.

6.1. Hoonete tulepüsivusklassid

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkesektsiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nendevaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

Lubatud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (vt. joonis DP 3).

6.2. Tuletõrje välisveevarustus

Vastavalt EVS 812-6:2012 P.5.2.3 Hajaasustusega piirkonnas üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojekti antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

Krundisisesed teed rajatakse nii, et seal on võimalik sõita ka päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes. Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Lääne- Eesti Pääskeskuse Järelevalveteenistuse Tuleohutusbüroo Hiiumaa inspektoriga.

7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavalt võrgu valdaja poolt täiendavalt väljastatavatele hoonete ja rajatiste projekteerimiseks vajalikele tehnilistele tingimustele.

7.1. Elektrivarustus

Planeeritaval maa- alal puudub elektrivarustus. Kruntide elektrienergiaga varustamiseks on vajalik peale detailplaneeringu kehtestamist sõlmida Eesti Energia AS-iga liitumisleping. Vastavalt detailplaneeringu lahendusele töötatakse välja maa- ala perspektiivne elektrienergia tarbimise maht ning vastavalt sellele projekteeritakse lahendused. Perspektiivseks ühe krundi projekteeritavaks peakaitsme tugevuseks võiks arvestada vähemalt 20A. Välisvalgustus tuleb paigaldada planeeritaval maa- alal kaabelliinidega.

7.2. Veevarustus

Vett vajatakse põhiliselt olmevajadusteks.

Lokaalne veevarustus maa- alal puudub. Koos eluhoonete rajamisega on vajalik rajada ka puurkaev- pumbamaja. Puurkaevu tohib rajada ainult vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on arvestatud 50 m. Planeeringus tähistatud puurkaevu asukoht funktsionaalselt sobivasse piirkonda.

Puurkaevu asukoht ja kaitsetsoon täpsustatakse puurkaevu projekteerimise käigus. Esialgu tuuakse vajalik vesi mahutitega kohale.

7.3. Kanalisatsioon

Kanalisatsioon antud maa- alal puudub. Kanalisatsioon lahendatakse lokaalsena, vastavalt Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseaduse nõuetele. Kanalisatsioon lahendatakse igal krundil eraldi sette- ja kogumiskaevudega. Settekaevust võib puhastatud vee juhtida kraaviga merre.

Täpsed kanalisatsiooniehitiste asukohad ja tehnilised lahendused nähakse ette hoonete ehitusprojektides.

7.4. Küte

Kütteliigi valimisel juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ning kütustest (näiteks maaküte, õhk-küte jms). Hooneid võib kütta lokaalsest katlamajast või ahjudega.

7.5. Side

Maa- alal puudub sidevarustus. Konsulteerides Elion Ettevõtted AS spetsialistiga informeeriti et üldvõrku antud piirkonda planeeritud ei ole. Lähikonna taludes on side tagatud 4-kanalise kaabliga kuid selle kaabli võimsus on juba kasutusel, kasutusvõimsuse vajaduse lisandumisega tuleb välja töötada uus lahendus. Uue lahenduse saamiseks on vajalik taotleda Elion Ettevõtted AS-st peale planeeringu kehtestamist ning tarbimismahu selgumist tehnilised tingimused sideteenustega liitumiseks.

Käesoleval ajal on planeeritaval alal side võimaluste kasutamiseks ainult mobiilside lahendused.

8. KÕRGESSAARE VALLA ÜLDPLANEERINGUST TULENEVAD ELAMUTE PROJEKTEERIMISE REEGLID

Antud peatükk on väljavõte Kõrgessaare valla üldplaneeringust (koostaja AS Entec), et edastada arendajale üldplaneeringust tulenevad nõuded.

http://www.korgessaare.ee/public/files/Korgessaare_TP_2010_11_11.png

<http://www.korgessaare.ee/public/files/K6rgessaare%20YP%20seletuskiri.pdf>

Kõrgessaare valda ehitatavate elamute projekteerimine toimub vastavalt koostatud projektile.

Projektis tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted. Elamukruntide rajamisel metsastatud alale tuleb krundil olevast metsa alast säilitada vähemalt 50%. Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid (näiteks korraga 45°, 30° ja 0°). Vältida tuleks kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või 20° ja 25° või veelgi väiksemad vahed), sest see jätab läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms).

Akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, akna raami laius jne). Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga Hiiu Vallavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel.

Puitelamutel ei ole soovitatav kasutada plastaknaid. See rikub hoone niiskuserežiimi ja tekitab nn. *haige maja* sündroomi. Plastaknaid võib puithoonel kasutada sundventilatsiooni olemasolul.

Palkmaju on keelatud ehitada hajaasustusse või tiheasustusaladel 1800 m² väiksematele kruntidele. Olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist.

1. KÕRGESSAARE VALLA ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERING "MAAKASUTUSREEGLITE JA EHITUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE"

http://www.korgessaare.ee/index.php?page=68&action=article&article_id=712

2.1.1 Arhitektuursed üldnõuded

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

Projekti koosseisus esitada hoonestamata ala puhul vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas. Fotod ja vaated tuleb esitada värviliselt. Fotode ebateravuse või vähese arusaadavuse korral külastab valla spetsialist vajadusel projekteeritavat krunti kohapeal. Kui tuvastatakse fotode ja tegeliku olukorra erinevus on vallavalitsusel õigus peatada projekti edasine menetlemine kuni selle vastavusse viimiseni tegeliku olukorraga.

2.1.2 Elamuehituse põhimõtete täiendamine ja täpsustatud nõuded elamute ehitamiseks

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

Üleujutustest tingitud riskide vähendamiseks peab uue kavandatava hoone (v.a.sadama hooned, paadikuurid, puhastid või pumplad) asukohas olema olemasoleva maapinna kõrgus vähemalt +1,50 m absoluutkõrgusel (kõrgus siin ja edaspidi on antud Balti süsteemis ja see peab olema määratud topo-geodeetilise alusplaani alusel).

Võimaliku üleujutuse riskide ennetamiseks peab elamispinna põranda absoluutkõrgus Kõrgessaare vallas olema vähemalt +2,0 m absoluutkõrgusel. Hoonete elektripaigaldised peavad asuma vähemalt +2,5 m absoluutkõrgusel. Soovitav on alla +2,5 m absoluutkõrguse paiknevad hoonekonstruktsioonid rajada veekindlatena.

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

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

2. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Kõrgessaare valla üldplaneeringu koostamise käigus taotleti keskkonnaministrilt ehituskeeluvööndi vähendamist. Mudaste külas vähendati igakordse ministri kooskõlastuse tingimisel ehituskeeluvööndit 50 – 100 meetrini ka Puhkeneeme maaüksusel (vt. Lisa 6).

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule teeb käesolev detailplaneering ettepaneku määrata Puhkeneeme mü ulatuses ehituskeeluvööndi laiuks 100 meetrit tavalisest veepiirist v.a. Lambalahe ümbrus, kus kogu Lambalahe möödistatud piirist arvestatakse 50 m laiune ehituskeeluvöönd.

Hoonestuse rajamisel pidada silmas olemasoleva keskkonna võimalikult suures mahus säilimist ja rajatava hoonestuse loodusesse sulandamise võimalusi.

Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojektide koostamise käigus.

Rannakalurite edasise tegutsemise võimaldamiseks on soovitatav rajada korrastatava lautrikoha juurde üks lautrisild, mis sobib Vanasadamasse- kuna on funktsionaalselt sobivalt seotud kogu hoonestusalaga. Seda kohta on kalurite poolt põliselt kasutatud paatidega sildumiseks. Lautrikoha korrastamisel ei oleks paadid rannal kaootiliselt ning ka lõkke tegemine ning prügi korjamine oleks organiseeritud (maaüksust 2003. a. juunis üle vaadates oli vanade lõkkeasemete ümber näha prügi ja vanu ankruid).

Seoses hoonete rajamise ja kasutuselevõtuga nähakse olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ja vajalike muutuste tegemiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- puude ja põõsaste osaline raie (tuulemurd, jõudsalt pealekasvavad männid, lehtpuuvõsa, kuivanud kadakad)
- heina niitmine
- pilliroo lõikamine
- vee- ja kanalisatsioonirajatised
- loodusliku väikejärve puhastamine- süvendamine
- prügi sorteerimine, ladustamine ja –vedu
- juurdepääsuteede rajamine

Pilliroo lõikamine, heinaniitmine, kuivanud puude ning liigse võsa raie on soovitatavad tegevused rannaniidu hooldamiseks. Madalmurune rannaniit on esteetiliselt silmailu pakkuv, samuti on see sobivaks toitumis-, pesitsemis- ja peatuspaigaks mitmetele linnuliikidele nagu tutkad, kurvitsalised ja mitmed teised, kes kinnikasvanud rannas elada ei saa.

Joogivee saamiseks on Puhkeneeme maaüksusel kavas ehitada puurkaev ja heitvesi juhatakse veetihedate põhjadega plastist kogumismahutitesse.

Rajatav tee tehakse kruusakattega, selle asukoha kavandamisel arvestatakse olemasoleva vana külatee ja maaomanike kruntide piiridega.

Antud piirkonna prügimajandus on Kõrgessaare valla poolt organiseeritud vastavalt olemasolevatele võimalustele. Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks on vajalik paigaldada konteinerid ning jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga või eraisikuga. Erinevad jäätmed (klaas, papp, paber, plast jne.) sorteerida.

Ohtlike jäätmete (patareid, akud, päevavalguslambid, värvide ja lakkide jäätmed jne.) üleandmiseks on Hiiumaal vastavad ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid, Kõrgessaare vallas asub see Kõrgessaare alevikus.

Arvestades eelpool toodud soovitusi, muudab maa kasutamine olemasolevat keskkonnaolukorda märgatavalt paremuse poole.

Planeeritud arendustegevus soodustab Puhkeneeme maaüksusel asuva loodusliku rannametsa, rannaniidu ja kadastike säilimist; rannikulõugaste, laiade madalate lahtede hooldamist vastavuses Natura 2000 ja säästva arengu põhimõtetele ning aitab kaasa loodusliku mitmekesisuse säilitamisele kaunite ja mitmekesiste loodusmaastikega Tahkuna ja Kootsaare poolsaarte vahelisel maalilisel rannikul.

11. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale (vt. ehitusõiguse tabel):

- Maksimaalne hoonete arv ehitusalal- kokku kuni 4 hoonet sh. üks elamu
- Hoonete fassaadilahenduses kasutada looduslikke materjale
- Hoonete maksimaalne kõrgus elamul kuni 8,5 m, abihoonel kuni 6 m.

12. SERVITUUTIDE VAJADUS

- Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted liiniservituutide kohta.
- Kuna rajatav juurdepääsutee klassifitseeritakse Teeseaduse alusel erateeks ja tee on mõeldud avalikuks kasutamiseks (kasutatakse mitmete kinnistuomanike poolt), siis on vajalik Hiiu Vallavalitsuse ning eratee omaniku vahel sõlmida leping eratee avalikuks kasutamiseks. Antud lepinguga nimetatakse teehoiu korraldamise eest vastutav isik kohaliku omavalitsuse huvidest lähtuvalt. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandja.
- Planeeringualale rajatavale üldkasutatavale teele on vajalik sõlmida notariaalne teeservituudi leping ennem planeeringuala kinnistute võõrandamist.

13. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

- Looduskaitseseadusest tulenevad kitsendused
- Kaitse- eeskirjast tulenevad kitsendused
- Kaldaomaniku õiguste kitsendamine vastavalt Asjaõigusseaduse § 160.
- Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse Eesti projekteerimismidest EV 27.20.2004.a. määrusest nr. 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.
- Tehnovõrkude ja –rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.

Koostas:

Kaie Enno
arhitekt- planeerija



KESKKONNAAMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 18.11.2016

Kehtib kuni: 17.11.2021

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 19 koosmõjus LKS § 53 lg 1

Teabevaldaja: Keskkonnaamet

Lea Vaher Lundin
lea.vaher.lundin@gmail.com

Teie 08.11.2016

Meie 18.11.2016 nr 6-2/16/13264-2

Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringust

Austatud Lea Vaher Lundin

Olete pöördunud Keskkonnaameti poole, et täiendada Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringut ajakohase informatsiooniga alal kehtivate looduskaitsete piirangute kohta. Esitatud pöördumisele olid lisatud Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu seletuskiri ja põhijoonis (K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ töö nr A22-0314), mida viimati parandati 2014. aastal (edaspidi nimetatud ka *2014. a detailplaneering*).

Puhkeneeme kinnistu detailplaneering algatati Kõrgessaare Vallavalitsuse poolt 19. juunil 2003. a. Puhkeneeme kinnistu detailplaneering on varem korduvalt üle vaadatud Hiiumaa keskkonnateenistuse ning Keskkonnaameti poolt. Samuti on Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu alusel kahel korral taotletud ehituskeeluvööndi vähendamist. Keskkonnaamet on oma viimased seisukohad planeeringu kohta esitanud 27. mai 2013. a kirjaga nr HLS 6-5/13/8223-3. Nende seisukohtade alusel on planeeringut parandatud ja täiendatud ning need parandused kajastuvad Teie pöördumisele lisatud 2014. a detailplaneeringus.

Hiiu vallas Mudaste külas asuva Puhkeneeme kinnistu (katastritunnusega 39201:001:0258) pindala on 30,77 ha. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Maakatastri andmetel on kinnistu kõlvikuline koosseis 2,8 ha metsamaa ja 27,97 ha muu maa. Kinnistu on hoonestamata.

Puhkeneeme kinnistu jääb tervikuna Kõrgessaare-Mudaste hoiualale, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 8. septembri 2005. a määrusega nr 233. Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – rannikulõugaste (1150*), laiade madalate lahtede (1160), väikesaarte ning laidude (1260), rannaniitude (1630*), kadastike (5130), alvarite (6280*), niiskuslembeste kõrgrohestute (6430), nõrglubja-allikate (7220*) ja liigirikaste madalsoode (7230) kaitse ning EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud, kaitset vajavate rändlinnuliikide elupaikade kaitse.

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

Puhkeneeme kinnistul on inventeeritud väärtuslikest elupaigatüüpidest rannaniidud, Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

kadastikud, alvarid, sinihelmikakooslused ja liigirikkad madalsood. Kõikide nimetatud poollooduslike koosluste Keskkonnaregistrisse kantud piire on võimalik vaadata Maa-ameti geoportaali looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusest, lülitades sisse poollooduslike koosluste kihi. Otselink:

http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS?app_id=UU62A&user_id=at&bbox=415762.712341669,6543875.76862911,416968.198170128,6544502.58114391&setlegend=FLKA_03=0,FLKA_04=0,FLKA_05=0,FLKA_08=0,UUKAT2_LK=1,UU62_PRIA_PLK=1&LANG=1

Palume nimetatud kaitstavate elupaigatüüpide levikuinfo (kaardi) lisada ka detailplaneeringule.

Puhkeneeme kinnistul olevatele poollooduslikele kooslustele on soovitatav tagada hooldus. LKS § 17 lõike 1 kohaselt on kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Kõrgessaare-Mudaste hoiuala poollooduslike koosluste esinemisaladel vajalik nende ilmet ja liigikoosseisu tagav tegevus, nagu niitmine, karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Puhkeneeme kinnistul olevad rannaniidud on suures osas juba toetusõiguslikud ja hooldatavad, kuid ülejäänud kooslused vajaksid taastamist. Et tagada Puhkeneeme kinnistul olevate poollooduslike koosluste soodne seisund, anname järgmised soovitusel nende koosluste taastamiseks ja hooldamiseks:

- kadastikust raiuda välja kõik männid, nõrgad kadakad ja lehtpuuvõsa;
- kadastiku puu- ja põõsarinde katvus võib olla kuni 0,5;
- kadastikus tagada kadakate ja põõsarinde ebaühtlane ning osaliselt grupiline asetus, raie käigus tagada koosluse liigiline mitmekesisus;
- rannaniidult raiuda ära sinna kasvanud puud ja võsa ning tõrjuda roogu, et veepiir oleks vaba;
- soostunud niidud tuleb taastada lagedana, kasvama võib jätta üksikud suured puud;
- loopealsete puu- ja põõsarinde katvus võib olla 0,1-0,3;
- aruniitude puu- ja põõsarinde katvus võib olla kuni 0,1;
- aruniitudelt ja loopealsetelt tuleb eemaldada kõik okaspuud (kuusk, mänd);
- tööde käigus vältida pinnase purustamist ning rööbastete teket;
- raiejäätmed vedada ära või põletada taastataval alal valguse puudumise tõttu rohurindeta jäänud paikades või maharaiutud põõsaste tüügastel väljaspool tuleohtlikku aega vastavalt tuleohutuse seadusele;
- raietoid teha väljaspool lindude pesitsusaega, mis kestab 15. aprillist kuni 15. juulini;
- koos taastamisega või taastamisjärgselt alustada poollooduslikel kooslustel karjatamist, et hoida ära ala võsastumine ning suurendada taimestiku liigirikkust. Rannaniidul peaks karjatamise tulemusena olema vähemalt pool karjatatavast alast madalaks söödud.

Palume nimetatud taastamise ja hooldamise soovitusel lisada Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringusse.

Poollooduslike koosluste taastamine ja hooldamine on töömahukad. Taastamistegevusteks ja karjatarade ehitamiseks maksab Keskkonnaamet toetusi vastavalt keskkonnaministri 1. juuni 2004. a määrusele nr 62 „Loodushoiutoetuse taotlemise, taotluse läbivaatamise ja toetuse maksmise kord, nõuded toetuse maksmiseks ja toetuse määrad“. Poolloodusliku koosluse taastamise järgselt saab poollooduslike koosluste hooldamise toetust taotleda Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ametist (edaspidi *PRIA*). Poollooduslike koosluste hooldamise toetuse taotlemine toimub vastavalt maaeluministri 22. aprilli 2016. a määrusele nr 38 „Poolloodusliku koosluse hooldamise toetus“. Enne *PRIA*-le poolloodusliku koosluse hooldamise toetuse taotluse esitamist tuleb see kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Lisaks peagi valmivale Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitsekorralduskavale, saab Puhkeneeme kinnistul esinevate poollooduslike koosluste soodsa seisundi taastamiseks ja hooldamiseks teavet rannaniitude hooldusvakast (Lotman 2009-2011) ning loopealsete ja kadastike hoolduskavast (Helm 2011). Kõik poollooduslike koosluste hooldamiskavad on kättesaadavad Keskkonnaameti kodulehel:

<http://www.keskkonnaamet.ee/keskkonnakaitse/looduskaitse-3/pool-looduslikud-kooslused-2/>

Puhkeneeme kinnistul esinevate poollooduslike koosluste puhul on tegemist nii Eestis kui ka Euroopas väärtustatud elupaigatüüpidega, mille kahjustamine, sealhulgas nende ehitamine ei ole lubatud. Elupaigatüübile ehitamine ning seeläbi elupaigatüübi kahjustamine ning pindala vähenemine oleks otseselt vastuolus LKS § 32 lõikega 2.

Kõik 2014. a detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusalad paiknevad väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe. Ainult Vanasadama lautrikohani viiv tee, mis on põhijoonisele kantud kui olemasolev rekonstrueeritav põhitee, jääb osaliselt rannaniitude elupaigatüübile. Nimetatud tee ei paikne detailplaneeringu joonisel samas asukohas kui Maa-ameti põhikaardil. **Palume detailplaneeringus täpsustada Vanasadama lautrikohani viiva tee asukohta ning viia see vastavusse tegeliku olukorraga. Lähtuvalt LKS § 32 lõikest 2 ning arvestades, et lautrikohani juba läheb pinnastee, ei ole põhjendatud rannaniitude elupaigatüübile uue tee rajamine, kuna sellega kahjustataks väärtuslikku poollooduslikku kooslust.**

Puhkeneeme kinnistul on Keskkonnaregistrisse kantud viie II kaitsekategooria taimeliigi, rand-kesakann (*Sagina maritima*), rand-tarn (*Carex extensa*) rand-soodahein (*Suaeda maritima*), harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja hane-paju (*Salix repens*) kasvukohad. Samuti on alal registreeritud mitmete III kaitsekategooria taime- ja linnuliikide elupaigad. LKS § 55 lõike 7 kohaselt on II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud. LKS § 55 lõike 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kõik kaitsealuste taimeliikide kasvualad jäävad Puhkeneeme kinnistul ranna ehituskeeluvööndisse ning väljapoole ehituskeeluvööndisse kavandatud hoonestusalasid. Sellest tulenevalt ei kahjusta detailplaneeringu elluviimine nende liikide seisundit.

Puhkeneeme kinnistu asub osaliselt Läänemere ranna ja Lambalahe kalda ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt on meresartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja seaduses sätestatud vööndi laiusest. LKS § 35 lõike 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine" (kehtestatud 12.11.2010 Kõrgessaare Vallavolikogu määrusega nr 19) on korduva üleujutusega ala piiriks määratud tavaline veepiir. Seega on Puhkeneeme kinnistul ranna ehituskeeluvööndi laius 200 m veepiirist.

Puhkeneeme kinnistule jääva Lambalahe kalda ehituskeeluvööndi ulatus on LKS § 38 lg 1 punkti 5 kohaselt 25 m.

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

2014. a detailplaneeringuga on kavandatud Puhkeneeme kinnistu jagamine ja kuue ehitusõigusega krundi moodustamine. Kuna Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga määrati korduva üleujutusala piiriks veepiir, siis jäävad 2014. a

detailplaneeringu põhijoonisel olevate kruntide nr 7, 8, 9 ja 10 hoonestusalad väljapoole ranna ja kalda ehituskeeluvööndit.

2014. a detailplaneeringu kruntide nr 11 ja 12 hoonestusalad paiknevad ranna ehituskeeluvööndis. Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, et võimaldada nendele hoonestusaladele ehitamist. Keskkonnaamet on andnud oma 14. septembri 2009. a kirjaga nr 14-9/09/13393-3 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusaladel, mis vastavad käesolevas detailplaneeringus elamukruntidele number 11 ja 12 (2009. a detailplaneeringus on need nimetatud kruntidena nr 5 ja 3).

Ranna ehituskeeluvööndi ja Kõrgessaare-Mudaste hoiuala olemasolu tõttu on Puhkeneeme kinnistule võimalik ehitisi (sh rajatisi) püstitada ainult väljapoole ranna ehituskeeluvööndit ja kaitstavaid elupaigatüüpe. LKS § 38 lg 5 punkti 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele. Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringus on sellisteks ehituskeeluvööndisse jäävateks tehnovõrkudeks ja -rajatisteks puurkaev, veetrassid ning elektriliinid. Seejuures ei jää ükski planeeritud tehnovõrk ja –rajatis kaitstavatele elupaigatüüpidele.

Arvestades eelnevat ning asjaolu, et detailplaneering käsitleb vaid hoonete ning osade võimalike rajatiste ehitamist, palume Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringusse lisada täpsustus:

- **hoonete ehitamine on planeeringualal lubatud ainult määratud hoonestusaladel;**
- **detailplaneeringus käsitlemata rajatiste (väljaarvatud karjatarad) ehitamine on planeeringualal lubatud määratud hoonestusaladel ning väljaspool neid ainult aladel, mis jäävad nii väljapoole ehituskeeluvööndit kui ka kaitstavaid elupaigatüüpe.**

Arvestades, et 2014. a detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusalad paiknevad väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe, kaitsealuste taimeliikide levikualasid ning väljaspool ranna ehituskeeluvööndit (ehituskeeluvööndis olevate hoonestusalade ulatuses on Keskkonnaameti poolt antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks), ei ole Keskkonnaametil vastuväiteid 2014. a detailplaneeringuga kavandatule, kui detailplaneeringusse lisatakse eelpool nimetatud täpsustused.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Teadmiseks: Hiiu Vallavalitsus

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi DAGOpen OÜ			Isiku- või registrikood 10058058
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Sadama tn, 15	Sihtnumber 92412	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 522 9032	e-post dagopen@dagopen.ee	
Kontaktisik	Nimi Teet Elstein		
	Telefon 503 4055	e-post teet@dagopen.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Puhkeneeme Mudaste küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 39201:004:0258	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam LAUKA 35/10	Toitefiider REIGI:LAU	Jaotusalajaam Mudaste 3:(Hiiu)	Jaotusfiider F1:Mudaste 3:(Hiiu)

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

OLEMASOLEVA VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

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

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 25 A
------------------	---------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

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

KLIENDI TEGEVUSED

1. Mudaste 3 alajaamast näha ette uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
4. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Saarte piirkonna võrguplaneerija poole (Mati Kütt, tel. 5086289, Mati. Kytt@elektrilevi.ee).
6. Detailplaneering 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. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi

Mati Kütt

Kuupäev

21.05.2018

Teema: RE: Puhkeneeme DP portfoolio eskiis (Mudaste k. Hiiumaa v. Hiiumaa)

Saatja: Triin Masing <triin.masing@hiiumaa.ee>

Kuupäev: 7.12.2018 11:56

Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Koopia: Maire Tüرنpuu <maire.turnpuu@hiiumaa.ee>

Tere!

Vallavalitsusel detailplaneeringu kohta vastuväited puuduvad.
Palun komplekteerida planeeringu kaust ning esitada vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks.

Heade soovidega

Triin Masing
ehitusspetsialist
Kõrgessaare osavald
Keskväljak 5a, Kärkla 92413
506 4565, triin.masing@hiiumaa.ee
vald.hiiumaa.ee

-----Original Message-----

From: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>

Sent: Wednesday, September 19, 2018 11:50 AM

To: Kõrgessaare osavald <korgessaare@hiiumaa.ee>

Cc: Triin Masing <triin.masing@hiiumaa.ee>; Peeter Loopere
<peeter.loopere@gmail.com>

Subject: Puhkeneeme DP portfoolio eskiis (Mudaste k. Hiiumaa v. Hiiumaa)

Tere,

Saadan ülevaatamiseks "Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneering"
portfoolio eskiisi pdf formaadis.

Palun vaadake detailplaneering üle ja andke teada, millised oleks
edasised tegevused.

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055

Seda e-posti on pahavara suhtes Avast viirusetõrjega kontrollitud.
<https://www.avast.com/antivirus>

Lugupeetud Üllar Laid
Kõrgessaare Osavallavalitsuse osavallavanem

märts 2019

Hiiumaa Vallavalitsus
Keskväljak 5a, Kärkla 92413, Hiiumaa
e-aadress valitsus@hiiumaa.ee
üldtelefon 463 6082
e-aadress yllar.laid@hiiumaa.ee
telefon 509 7745

Arvamuse avaldamine Puhkeneeme kinnistu asukohaga Kõrgessaare osavald (katastritunnus 39201:004:0258, maatulundusmaa) kavandatava detailplaneeringu kohta

Täname esmakordse võimaluse eest, Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohta arvamust avaldada.

Oleme arvamuse avaldamisse ja seisukohtade kujundamisse kaasanud ka Mudaste küla kogukonna, keda detailplaneeringu kehtestamine otseselt või kaudselt puudutab. Arvamuse avaldajate seas on piirinaabritest kinnistute omanikud ja elanikud ning kasutajad, Mudaste külatee ääres paiknevate kinnistute omanikud ja/või elanikud ning kasutajad. Kogukonna koondajana ka Meelste lahe selts, kuhu on koondunud kohalikud rannakalurid ja kogukonnaliikmed. Meelste lahe selts on Mudaste lautrikohta (detailplaneeringu ala piirinaabriks olev valla kinnistu) rentnikuks ning hoiab seda avalikus kasutuses.

Detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamiseks edastatud materjalist nähtub, et detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad on Kõrgessaare vallavalitsuse poolt väljastatud juba 2003 aastal. Maaameti andmetel on Puhkeneeme kinnistu kantud katastrisse aastal 2002. Puhkeneeme kinnistu piirinaabrid Ranna ja Saue kinnistud on registreeritud varem ning Hansu, Hansu ja Suurepõllu kinnistute omanikuks on põliselanik.

Piirinaabrid on vastavalt Planeerimisseaduse (PlanS) § 127 lg 2 alusel isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. Eelneva põhjal tuleb silmas pidada, et piirinaabritel on tekkinud enda kinnistute omamise algusest ka õigustatud ootus **keskkonna ja elukorralduse säilitamisele kõnealuses piirkonnas**. Lisaks piirinaabritest kinnistuomanikele, on mitmed inimesed ka elanikest piirinaabrid, kes enda elukoha registreerinud või kasutajatest piirinaabrid, kes elukohta ei ole registreerinud kuid viibivad võimalikult tihedalt kinnistutel. Kindlasti on olemas ootus, et nende õiguste ja ootuste tagamise ning kaitsmise eest seisaks omavalitsus – Hiiumaa vald.

Vaatamata detailplaneeringu seletuskirjas toodud väidetele, ei paranda Puhkeneeme kinnistule elamute ehitamine ning taristu rajamine mitte mingisugusel viisil olemasoleva kogukonna elukorraldust.

Kõrgessaare valla teemaplaneeringu punktis 1.3 teemaplaneeringuga määratava asustuse suunamise põhjendustes on toodud, et tagamaks uute hoonete haakuvust valla senise loodus- ja elukeskkonnaga on vaja kehtivas üldplaneeringus toodud reegleid lähtuvalt kohaliku kogukonna huvidest muuta rangemaks ning olemasoleva keskkonna ja kohalike elanike eluviiside eripära arvestavaks. Seda tagatakse muu hulgas ka asustuse suunamisega selleks sobilikesse kohtadesse.

Arvamuse avaldajad (Puhkeneeme kinnistu piirkonna hajaasustusalal kinnistute omanikud ja kasutajad) ei ole kavandatava detailplaneeringuga Puhkeneeme kinnistul nõus.

1. LOODUSKAITSELISED PIIRANGUD

Esmane õigustatud ootus on seadustest tulenevate piirangute säilimine. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, lõige 1 ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldaalal, punkt 1 sätestab ehituskeeluvööndi laiuseks meresaartel 200 meetrit.

Ehituskeeluvööndi piirangust tuleb ka detailplaneeringu kehtestamisel kinni pidada ilma eranditeta, kuna LKS § 38 lõige 3 sätestab, et ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Samuti ütleb sama paragrahvi lõige 9, et kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootusest ehitamise õiguspärasuse osas.

Oleme arvamusel, et ranna ehituskeeluvööndit ei tohi muuta.

1.2. HOIUALA

Alates 2005 aastast asub Puhkeneeme kinnistu, riigi poolt loodud Kõrgessaare-Mudaste hoiualas, Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualal ja Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste looduslal. Kogu hoiuala on moodustatud ühtse tervikuna, mis katab ranna ala Tahkunast (Mangu) Ninametsa poolsaare ninani Kõrgessaares, jätkudes sealt Paope looduskaitsealaga.

Aastast 2003 kehtivas Kõrgessaare valla üldplaneeringus ega 2010 aastal vastu võetud teemaplaneeringus ei ole tehtud looduskaitselisi muudatusi peale hoiuala loomist.

Aastast 2010 kehtivas Kõrgessaare valla Teemaplaneeringuga korrigeeriti üldplaneeringu kaarti, eesmärgiga, viia üldplaneering vastavusse kehtivate seaduste ja üldplaneeringut muutnud kehtivate detailplaneeringutega. Puhkeneeme kinnistu asus selleks hetkeks hoiualal. Detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamiseks saadetud materjalist ei nähtu, et omavalitsus või omanik oleks soovinud muuta maa sihtotstarvet (maatulundusmaa) või hoiualasse jäämisele vastu vaieldud.

Puhkeneeme kinnistul esinevate poollooduslike koosluste puhul on tegemist nii Eestis kui ka Euroopas väärtustatud elupaigatüüpidega, mille kahjustamine, sealhulgas nende ehitamine ei ole

lubatud. Elupaigatüübi ehitamine ning seeläbi elupaigatüübi kahjustamine ning pindala vähendamine oleks otseselt vastuolus LKS § 32 lõikega 2. (KEA AK kiri 18.11.2016)

Erinevates kirjavahetustes toodud põhjendused kaitstavate liikide paiknemisest kinnistute piiridest sees või väljaspool ei ole adekvaatsed. Näeme, et hoiuala peaks olema terviklik ning igasugune tiheasustuse rajamine sellisele alale kahjustab kaitsealuseid liike ning nende elupaika.

Detailplaneeringu kehtestamise edasise soovi korral, **teeme ettepaneku, keskkonnamõju hindamiseks**, et kaasata ekspertteadmist. Ettepanekut toetab asjaolu, et alates aastast 2003 menetletava detailplaneeringu seletuskirjas on toodud kinnistut kirjeldavaid väiteid ilmselt samast ajajärgust. Kinnistu looduslik kooslus on vahepeal jõudsalt arenenud ning nõuab uut kohapealset ekspertide poolset hindamist.

Hetkel kehtiv 17.01.2003 aastal kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneering ja seda on täpsustanud ning kitsendanud 11.06.2010 aastal vastu võetud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering tuleks kooskõlla viia kehtiva õiguse ja elukorraldusega. Juhime tähelepanu, et viimaseid täpsustusi tehti teemaplaneeringuga üheksa aastat tagasi.

Eeltoodud väite kinnituseks võib tuua kasvõi asjaolu, et mingil hetkel detailplaneeringus toodud soov, Vanasadama lahe lautrikoha kasutuselevõtuks, ei ole looduslike tingimustega kooskõlas, kuna mere sügavus lahes ei võimalda paatidega randumist. Hetkel planeeritav paatide veeskamise ala ei ole looduslikke tingimusi arvestades asjakohane. Samuti oli kaardile märgitud Vanasadama lahe suudmes olev kivide kogum teiseks lautrikohaks, kuid see on siiski põlisasukate teadmiste kohaselt olnud vaid mõrra koht. Paatide veeskamiseks saab kasutada Mudaste lautrikohta. Vallale kuuluva Mudaste lautrikoha kinnistu kasutamiseks, on sõlmitud leping Meelste lahe seltsiga, mis tagab lautrikoha olemise avalikus kasutuses.

Oleme arvamusel, et Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringut elamuehituseks ei peaks vastu võtma ega kehtestama.

Oleme arvamusel, et üld- ja teemaplaneeringut oleks pidanud (või peab seda tegema tulevikus) muutma selliselt, et perspektiivsed elamumaad ei asuks hoiualal.

Arvamuse andjad on seisukohal, et hoiualale ehitamisel, **kahjustatakse kindlasti väärtuslikke kooslusi.**

Teeme ettepaneku, detailplaneering peatada kuni Hiiumaa vallavolikogu poolt 18.10.2018 aasta otsusega nr. 90, algatatud hiiumaa valla uue üldplaneeringu ning keskkonnamõju hindamise valmimiseni.

Teeme ettepaneku, et olemasoleva detailplaneeringu hetkel edasise menetluse jätkamisel, algatada strateegiline keskkonnamõju hindamine.

2. DETAILSEMAD ARVAMUSED JA SEISUKOHAD

Juhul kui eeltoodu ei peaks olema detailplaneeringu kehtestamist välistavaks asjaoluks, esitame ettepanekud Puhkeneeme detailplaneeringu muutmiseks ja kooskõlla viimiseks kehtiva üld- ja teemaplaneeringuga.

Kõrgessaare valla teemaplaneeringu punktis 1.3 teemaplaneeringuga määratava asustuse suunamise põhjendustes on toodud, et tagamaks uute hoonete haakuvust valla senise loodus- ja elukeskkonnaga on vaja kehtivas üldplaneeringus toodud reegleid lähtuvalt kohaliku kogukonna huvidest muuta rangemaks ning olemasoleva keskkonna ja kohalike elanike eluviiside eripära arvestavaks. Seega on uute elamute ehitamiseks vaja kehtestada kruntidele senisest rangemad miinimumsuuruste piirangud ja suunata asustust selleks sobilikesse kohtadesse ning tagada senisest enamatel juhtudel või suurematel aladel detailplaneeringu kohustus.

2.1. KINNISTU JAOTAMINE

Arvamuse avaldamiseks esitatud detailplaneeringu kaardil on näha Puhkeneeme kinnistu jagamine 12-ks kinnistuks, kusjuures vaid kuuele (millest kaks asuvad ehituskeelu piirangualal) on planeeritud elamuehitus. Ei ole täpsustatud, millisel eesmärgil on elamuehitusest katmata jääva Puhkeneeme kinnistu osa, jagamisettepanek veel kuueks kinnistuks.

Kõrgessaare valla teemaplaneeringu punktis 1.1.1 tuuakse lühiülevaade valla arengukavaga kinnitatud strateegilistest eesmärkidest. Üldise eesmärgina on välja toodud, **et Kõrgessaare vald on piirkondlikke eripärasusi arvestav**, mitmekesise majandustegevusega, toimivate sadamatega, omalaadsete kultuuritraditsioonidega, **loodussõbralik** ning turvaline elamis ja turismipiirkond. Samas punktis on arenguprioriteetidenä märgitud perspektiivsete ehitusmaade (nii tööstusele kui elamuehitusele) läbimõeldult ja ettevalmistatult kruntideks müümine ning seeläbi maksujõuliste elanike ja ettevõtjate arvu tõstmine.

Teemaplaneeringu punktis 2.1.2 elamuehituse põhimõtete täiendamine ja täpsustatud nõuded elamute ehituseks, on märgitud, et kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) peavad Kõrgessaare vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtinud detailplaneeringuga või katastri järgi maatulundusmaal (üldplaneeringu järgi näidatud valge ala).

Teemaplaneeringu joonisel paiknevad ehitusalad valdavalt elamuehituse reservmaal ning seletuskirja punkti 2.1.2.2 kohaselt on sellistes piirkondades ühepereelamu ehitamiseks moodustatava krundi minimaalne suurus 1 ha.

Mõisted „perspektiivne ehitusmaa“ ja elamuehituse reservmaa“ ei ole seadustes defineeritud. Neid mõisteid kasutatakse valdavalt tavaõiguslikult ning need näitavad kohaliku omavalitsuse soovi erinevate piirkondade temaatiliseks planeerimiseks. Seega ei esine kusagil ka õiguslikku määratlust perspektiivsete elamumaadele planeeritavate kruntide arvukuse kohta. Oluline on, et Puhkeneeme detailplaneeringu ala asub alates 2005 aastast riigi poolt seaduse alusel moodustatud Kõrgessaare-Mudaste hoiualas, Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualal ja Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste looduslal. Samuti on Puhkeneeme kinnistul elamuehituseks väga vähesel määral ruumi kui tahta, et ehitustegevus ning erinevad piiranguvööndid ei koormaks naaberkinnistuid. Samuti asub kinnistu osaliselt vanal merepõhjal, mis on siiski tugevate tuulte ja kõrge veetasemega, veega kaetud.

Oleme arvamisel, et võttes aluseks teemaplaneeringu punkt 1.1.1, peaks ennekõike lähtuma piirkonna eripäradest ja loodussõbralikkusest, kus vaieldamatult on tegemist hajaasustusega ning detailplaneering asub hoiualal. Kõrgesaare valla teemaplaneering seab hajaasustuse elamukruntide suurusele minimaalselt 2 hektari suuruse nõude.

Teeme ettepaneku, elamuehituseks kasutatavate kruntide suuruse planeerimisel lähtuda Kõrgessaare valla teemaplaneeringus kehtestatust ja **viia elamukruntide suurused minimaalselt kahe hektari suuruseks**.

Teeme ettepaneku, et elamuehitusega koormatud kinnistu osa oleks jagatud kruntideks ning ülejäänud kinnistu osa on üks tervik, mis paikneb hoiualal ja ranna ehituskeelu vööndis.

2.2. HOONETE SUURUSED, EHITUSMAHT - ARV JA SOBIVUS OLEMASOLEVASSE KESKKONDA

Teemaplaneering sätestab eesmärgina, hoida vallas kujunenud, valdavalt hajaasustusviisil asustusstruktuuri. Majade komplekside, ehk kompaktasustusalade rajamine on suunatud juba olemasolevate tiheasustusalade juurde. Teemaplaneeringu üks juhtivaid mõtteid on, **et uued hooned peavad sobima keskkonda, vastama kohaliku kogukonna huvidele** ning arvestama kohalike elanike eluviiside eripära.

Planeeringu seletuskirjas on toodud vastukäivaid ja eksitavaid väiteid. Nii on planeeringu seletuskirja punktis 1.4 planeeringu üldlahendus ja avalik ruum öeldud, et arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - **suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooned arvestav arhitektuurikäsitus**. Samas on planeeritavate hoonete mahud ja kõrgused kavandatud hoonete kompleksidena ning lubatud kavandada maksimaalselt 400 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile. Samuti on planeeritud eluhoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

Teemaplaneeringu punktis 2.1.2.3 Nõuded elamute parameetritele, elamumaa jagamisele ja elamu asendile, on toodud piirang, et maapealse ehitise kaugus krundipiirist peab olema väljaspool kompaktasustust, krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m. Seda nõuet detailplaneeringu põhiplaani joonisel järgitud ei ole. Vahemaad nii teeni kui krundipiirini on mitmel juhul olulisel määral väiksemad. Võib eeldada, et hoonestuse selline planeerimine on tingitud maapinna kõrgusest (ei ole tagatud +1,5m hoonete ümbruses), kuid see ei ole argumendiks, et teemaplaneeringuga kehtestatud nõuete vastaselt hoonestust planeerida.

Oleme arvamisel, et planeeringus märgitud hoonestuse tihedus on liiga suur ning ei arvesta ajalooliselt välja kujunenud hajaasustuse põhimõtteid antud piirkonnas ehk Mudaste külas.

Oleme arvamisel, et liiga suur on ka kruntide ehitusmaht. Maksimaalne hoonete arv ühel krundil peaks olema väiksem.

Oleme arvamisel, et hoonete mahud, ehk maksimaalsed ehitusalused pinnad ja suletud brutopinnad on liiga suured.

Teeme ettepaneku, viia detailplaneeringu maapealsete ehitiste kaugus krundi piirist ja tee poolsest servast vastavusse Kõrgesaare valla teemaplaneeringus ette nähtuga.

Et hoonestus sobiks olemasoleva hajaasustusega, peaksid elamud olema ühekordsed ja viilkatusega, mille alla on samuti võimalik elamispinda rajada. Olemasolevas Mudaste küla hajaasustuses ei ole ajalooliselt kahekorruselisi maju, mille harja kõrgus oleks 8 meetrit. Seega ei sobi uute ehitistena rajatavad, sedavõrd suured, mahukad ja kõrged hooned olemasolevasse keskkonda.

Teemaplaneeringu punktis 2.1.2.3 Nõuded elamute parameetritele, elumumaa jagamisele ja elamu asendile tuuakse piiranguna, et hajaasustuses on vähemalt viie elamuga majagrupi kohustuslik minimaalne vahe teise majagrupiga 100m. Seda nõuet detailplaneering ei järgi, kuna majagruppide vahed, mis on detailplaneeringu põhiplaani nähtavad on enamasti vähemalt poole väiksemad.

Teeme ettepaneku, piirduda ühel krundil maksimaalselt kolme hoonega st. 1 elumaja ja 2 abihoonet.

Teeme ettepaneku, muuta hoonete ehitusalune pind kokku kuni 300-, elumaja ehitusalune pind kuni 120-, hoonete brutopind kokku 350-, elumaja brutopind kokku 200 ruutmeetrit. Elumaja lubatud kõrgus 6 meetrit ja abihoonete kõrgus 5-5,5 meetrit.

Teeme ettepaneku detailplaneeringut korrigeerida selliselt, et majagruppide vahekaugus oleks vähemalt 100 meetrit, mis vastab teemaplaneeringule.

Puhkeneeme kinnistul elamuehituseks väga vähesel määral ruumi ning kinnistu asub osaliselt vanal merepõhjal, mis on siiski tugevate tuulte ja kõrge veetasemega, veega kaetud.

Ehitusaluste kruntide ja uue taristu rajamisel, võiks kaaluda ka nende alla jääva kõrguse suurendamist +1,5-lt meetrit kõrgemaks, arvestades üleujutusohuga. 2005 aasta jaanuaritormi ajal tõusis vesi +2,95 meetrit üle kroonlinna nulli. On selge, et erakordseid ilmastikunähtusi ei esine Eestis tihti, kuid nende esinemine on võimalik. Seega, üleujutusala asustuse rajamine toob üleujutuse toimumise ajal omanikele kaasa materiaalse kahju ning abistavatele riigiasutustele suure koormuse. Samuti kaasneb kohalikule omavalitsusele sellega täiendavaid kohustusi.

2.3. PIIRANGUD NAABERKINNISTUTEL JA TEEDE AVALIK KASUTUS

Detailplaneeringust nähtub, et planeeritava eratee kaitsevööndi piir ulatub Saue, Suurepõllu, Hansu, Ranna ja Hansu naaberkinnistutele ning elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud kaabelliini rajamine Ranna ja Hansu kinnistute piiril.

Teemaplaneeringu punkti 2.1.2 järgselt on kõigi uute elamualade siseste teede kruntide miinimum laius vähemalt 10m. Detailplaneeringu põhiplaani jooniselt ei selgu elamuala sisese tee krundi nõutud laiusega arvestamine, nähtub vaid, et planeeritud juurdepääsu ristprofiilil on sõidutee laius 6,5 meetrit ning koos tugipeenardega 7,5 meetrit.

Planeeritava elektrivarustuse tagamiseks, ei ole piirinaabritest kinnistuomanikelt nõusolekut küsitud. Planeeritav elektriühendus tooks maaomanikule kaasa piirangud ning ehitustegevuse käigus kahjustataks kinnistu loodust ning maapinda, mis ei ole aktsepteeritav omanike poolt.

Piirinaabrite ühine seisukoht on, et detailplaneeringu koostamisel ei tohi ükski piiranguvöönd ulatuda või kitsendus laieneda üle Puhkeneeme kinnistu piiri naaberkinnistutele.

Naaberkinnistute omanikud ei ole nõus eratee kaitsevööndi piiri ulatumisega Saue, Suurepõllu, Hansu, Ranna ja Hansu kinnistutele.

Teeme ettepaneku planeeritud juurdepääsutee krundi viimiseks vastavusse teemaplaneeringus ettenähtud 10 meetri laiuse nõudega.

Teeme ettepaneku, muuta detailplaneeringul asuv tee avalikus kasutuses olevaks teeks.

Piirinaabrid ei ole nõus ükskõik millise taristu rajamisega läbi Saue, Suurepõllu, Hansu, Ranna ja Hansu kinnistute.

2.4. EHITUSTEGEVUSEST TEKKIVA KOORMUSE KOMPENSEERIMINE; TEEDE KORRASHOID

Detailplaneeringu realiseerumise korral, tekib kõigepealt ehitustegevusest põhjustatud koormus Mudaste külateele. Samuti suureneb teede koormus peale hoonete rajamist ning kasutuselevõttu hüppeliselt. Olemasolev Mudaste külatee ei ole ilmselt ehitatud teedehituse reegleid järgides, mida võib järeldada tee lagunemisest kevadiste sulade ja sügiseste vihmade ajal. Teel puuduvad kuivenduskraavid ning tee asub madalal ning vesisel alal. On vaja selgust, millistel tingimustel ja välpadega ning kes tagab avalikus kasutuses oleva valla tee korrashoiu.

Detailplaneeringu materjalide hulgas ei ole detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingut, mille sõlmimise kohustusele viitab 19.06.2003 Kõrgessaare vallavalitsuse korralduse nr 264 punkt 3. Palume kõnealuse lepingu lisada detailplaneeringu materjalide hulka ning anda piirinaabritele ning kogukonnale aega sellega tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks. Praeguses olukorras jääb selgusetuks, kes ja kuidas katab ehitustegevusest põhjustatud liikluskooormuse kasvust tekkiva, teede lagunemise korrashoiu ja muud detailplaneeringuga kaasnevad kulud.

Hetkel on alust arvata, et tegemist on kolmanda isikuga sõlmitud lepinguga, kes ei ole Puhkeneeme kinnistu omanik. Kinnistu kuulub ja detailplaneeringu dokument märgib huvitatud isikuna juriidilise isiku RAND S.P. OÜ kuid mitte eraisiku Peeter Loopere. Eelnimetatud Kõrgessaare valla korraldus nr 264, seab punktis 3 kohustuse, sõlmida Peeter Loopere'ga leping detailplaneeringu koostamise ja rahastamise osas. Seega ei saa arvamuse andjad olla arvamuse andmise hetkel kindlad, et detailplaneeringu koostamine ja realiseerimise kulud on juriidiliselt korrektselt tagatud. Kuna detailplaneeringu kinnistu omanik on äriettevõtte, siis on detailplaneeringu koostamisel äriline eesmärk elamukruntide moodustamise ja hilisema müügi teel. Tuleb olla kindel, et olemasolevate Hiiumaa valla maksumaksjate arvelt ei peaks vald hiljem täiendavaid kulusid kandma.

Teeme ettepaneku, seada ehituslubade väljastamise eeltingimuseks Mudaste külatee renoveerimine, mis sisaldaks teepõhja täitmist koos 1-1,5 meetrit laiemaks ehitamisega ning uue teekatte paigaldamist, kuivenduskraavide ja truupide rajamist jne.

Kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni selgitustes on toodud plaan, suunata reovesi settekaevudest kraavidesse ja sealt merre. Hetkel ei nähtu detailplaneeringust kraavide rajamise kavatsust. Arvestades kinnistute paiknemist hoiualal, ning väärtustatud elupaigatüüpide paiknemist planeeritava hoonestusala ja mere vahel, ei ole ilmselt võimalik kraave mereni rajada. Ei ole ka

kindlust, et kanalisatsioon on sedavõrd puhastatud, et seda võib hoiuala loodusesse lasta, ilma, et sellest tekiks hoiualale kahjulikud tagajärjed.

Teeme ettepaneku, kasutada eluhoonete kanalisatsiooni rajamisel kinniseid mahuteid.

Kokkuvõte

Arvamuse avaldajad (Puhkeneeme kinnistu piirkonna hajaasustusala kinnistute omanikud ja kasutajad) ei ole kavandatava detailplaneeringuga Puhkeneeme kinnistul nõus. Puhkeneeme kinnistu asub elamuehituseks mittedisainitud alal, kus maapinna kõrgus merest ei võimalda ehitada aladele, mis ei ole keskkonnanohi mõttes väärtustatud elupaigatüübi hoiualad või väljaspool 200 meetrist ranna ehituskeeluvööndit. Oleme arvamisel, et ranna ehituskeeluvööndit ei tohi muuta. Tavaõiguslikult kasutatavate mõistete elamuehituse reservmaale või perspektiivsele elamuehitusmaale ehitamise eelduseks ei ole tiheasustusala rajamine. Tiheasustuse rajamine ei sobi olemasolevasse hajaasustusse. Oleme arvamisel, et Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringut elamuehituseks ei peaks vastu võtma ega kehtestama.

Kinnistu asub Kõrgessaare-Mudaste hoiualas, Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualal ja Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste loodusala, kus on rakendatud looduskaitsepiirangud väärtustatud elupaigatüüpide säilimiseks ja keskkonnamõju ei ole hinnatud. Arvamuse andjad on seisukohal, et hoiualale ehitamisel ja selle asustamisel, kahjustatakse kindlasti väärtuslikke kooslusi. Teeme ettepaneku peatada detailplaneering kuni Hiiumaa vallavolikogu poolt 18.10.2018 aasta otsusega nr. 90, algatatud hiiumaa valla uue üldplaneeringu ning keskkonnamõju hindamise valmimiseni.

Detailplaneeringu seletuskirjas esineb vastukäivaid väiteid, mis kahjustavad kogukonna huve. Kinnistut ümbritseb hajaasustusala, mille miljööväärtuse säilimiseks, peab järgima hajaasustuse põhimõtteid ja miljööd.

Piirinaabrite ühine seisukoht on, et detailplaneeringu koostamisel ei tohi ükski piiranguvöönd ulatuda või kitsendus laieneda üle Puhkeneeme kinnistu piiri naaberkinnistutele. Piirinaabrid ei ole nõus ükskõik millise taristu rajamisega läbi Saue, Suurepõllu, Hansu, Ranna ja Hansu kinnistute. Täpsemalt ei ole naaberkinnistute omanikud nõus eratee kaitsevööndi piiri ulatumisega Saue, Suurepõllu, Hansu, Ranna ja Hansu kinnistutele ning elektri kaabelliini rajamisega läbi kinnistute.

Oleme arvamisel, et planeeringus märgitud hoonestuse tihedus on liiga suur ning ei arvesta ajalooliselt välja kujunenud hajaasustuse põhimõtteid antud piirkonnas ehk Mudaste külas. Samuti on liiga suur ka kruntide ehitusmaht. Maksimaalne hoonete arv ühel krundil peaks olema väiksem ning hoonete mahud, ehk maksimaalsed ehitusalused pinnad ja suletud brutopinnad on liiga suured.

Teeme ettepaneku, elamuehituseks kasutatavate kruntide suuruse planeerimisel lähtuda Kõrgessaare valla teemaplaneeringus kehtestatud ja viia elamukruntide suurused minimaalselt kahe hektari suuruseks ning elamuehitusega koormatud kinnistu osa oleks jagatud kruntideks ning ülejäänud kinnistu osa on üks tervik, mis paikneb hoiualal ja ranna ehituskeelu vööndis.

Detailplaneeringu koostamisel ei ole mitmel juhul kinni peetud tingimustest, mis on toodud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste

määramine". Teeme ettepaneku, viia detailplaneeringu maapealsete ehitiste kaugus krundi piirist ja tee poolsest servast vastavusse Kõrgesaare valla teemaplaneeringus ette nähtuga ning korrigeerida detailplaneeringut selliselt, et majagruppide vahekaugus oleks **vähemalt 100 meetrit ning hoonete kaugus** krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 meetrit ja teistest krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 meetrit, **mis vastab teemaplaneeringule. Teeme ettepaneku**, muuta detailplaneeringul asuv tee avalikus kasutuses olevaks teeks ning planeeritud juurdepääsutee krundi viimiseks vastavusse teemaplaneeringus ettenähtud 10 meetri laiuse nõudega.

Teeme ettepaneku, seada ehituslubade väljastamise eeltingimuseks Mudaste külatee renoveerimine, mis sisaldaks teepõhja täitmist koos 1-1,5 meetrit laiemaks ehitamisega ning uue teekatte paigaldamist, kuivenduskraavide ja truupide rajamist jne.

Hans Ojatamm



Lugupeetud Üllar Laid
Kõrgessaare Osavallavalitsuse osavallavanem

1. aprill 2019

Hiiumaa Vallavalitsus
Keskväljak 5a, Kärkla 92413, Hiiumaa
e-aadress valitsus@hiiumaa.ee
üldtelefon 463 6082
e-aadress yllar.laid@hiiumaa.ee
telefon 509 7745

Arvamuse avaldamine Puhkeneeme kinnistu asukohaga Hiiumaa vald, Kõrgessaare osavald (katastritunnus 39201:004:0258, maatulundusmaa) kavandatava detailplaneeringu kohta

Täname esmakordse võimaluse eest, Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohta arvamust avaldada.

Oleme arvamuse avaldamisse ja seisukohtade kujundamisse kaasanud ka Mudaste küla kogukonna, keda detailplaneeringu kehtestamine otseselt või kaudselt puudutab. Arvamuse avaldajate seas on piirinaabritest kinnistute omanikud ja elanikud ning kasutajad, Mudaste külatee ääres paiknevate kinnistute omanikud ja/või elanikud ning kasutajad. Kogukonna koondajana ka Meelste lahe selts, kuhu on koondunud kohalikud rannakalurid ja kogukonnaliikmed. Meelste lahe selts on Mudaste lautrikohta (detailplaneeringu ala piirinaabriks olev valla kinnistu) rentnikuks ning hoiab seda avalikus kasutuses.

Detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamiseks edastatud materjalist nähtub, et detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad on Kõrgessaare vallavalitsuse poolt väljastatud juba 2003 aastal. Maa-ameti andmetel on Puhkeneeme kinnistu kantud katastrisse aastal 2002. Puhkeneeme kinnistu piirinaabrid Ranna ja Saue kinnistud on registreeritud varem ning Hansu, Hansu ja Suurepõllu kinnistute omanikuks on põliselanik.

Piirinaabrid on vastavalt Planeerimisseaduse (PlanS) § 127 lg 2 alusel isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. Eelneva põhjal tuleb silmas pidada, et piirinaabritel on tekkinud enda kinnistute omamise algusest ka õigustatud ootus **keskkonna ja elukorralduse säilitamisele kõnealuses piirkonnas**. Lisaks piirinaabritest kinnistuomanikele, on mitmed inimesed ka elanikest piirinaabrid, kes enda elukoha

registreerinud või kasutajatest piirinaabrid, kes elukohta ei ole registreerinud kuid viibivad võimalikult tihedalt kinnistutel. Kindlasti on olemas ootus, et nende õiguste ja ootuste tagamise ning kaitsmise eest seisaks omavalitsus – Hiiumaa vald.

Vaatamata detailplaneeringu seletuskirjas toodud väidetele, ei paranda Puhkeneeme kinnistule elamute ehitamine ning taristu rajamine mitte mingisugusel viisil olemasoleva kogukonna elukorraldust.

Kõrgessaare valla teemaplaneeringu punktis 1.3 teemaplaneeringuga määratava asustuse suunamise põhjendustes on toodud, et tagamaks uute hoonete haakuvust valla senise loodus- ja elukeskkonnaga on vaja kehtivas üldplaneeringus toodud reegleid lähtuvalt kohaliku kogukonna huvidest muuta rangemaks ning olemasoleva keskkonna ja kohalike elanike eluviiside eripära arvestavaks. Seda tagatakse muu hulgas ka asustuse suunamisega selleks sobilikesse kohtadesse.

Arvamuse avaldajad (Puhkeneeme kinnistu piirkonna hajaasustusalal kinnistute omanikud ja kasutajad) ei ole kavandatava detailplaneeringuga Puhkeneeme kinnistul nõus.

1. LOODUSKAITSELISED PIIRANGUD

Esmane õigustatud ootus on seadustest tulenevate piirangute säilimine. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, lõige 1 ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldaalal, punkt 1 sätestab ehituskeeluvööndi laiuseks meresaartel 200 meetrit.

Ehituskeeluvööndi piirangust tuleb ka detailplaneeringu kehtestamisel kinni pidada ilma eranditeta, kuna LKS § 38 lõige 3 sätestab, et ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Samuti ütleb sama paragrahvi lõige 9, et kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Oleme arvamusel, et ranna ehituskeeluvööndit ei tohi muuta.

1.2. HOIUALA

Alates 2005 aastast asub Puhkeneeme kinnistu, riigi poolt loodud Kõrgessaare-Mudaste hoiualas, Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualal ja Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste loodusalal. Kogu hoiuala on moodustatud ühtse tervikuna, mis katab ranna ala Tahkunast (Mangu) Ninametsa poolsaare ninani Kõrgessaares, jätkudes sealt Paope looduskaitsealaga.

Aastast 2003 kehtivas Kõrgessaare valla üldplaneeringus ega 2010 aastal vastu võetud teemaplaneeringus ei ole tehtud looduskaitselisi muudatusi peale hoiuala loomist.

Aastast 2010 kehtivas Kõrgessaare valla Teemaplaneeringuga korrigeeriti üldplaneeringu kaarti, eesmärgiga, viia üldplaneering vastavusse kehtivate seaduste ja üldplaneeringut muutnud kehtivate detailplaneeringutega. Puhkeneeme kinnistu asus selleks hetkeks hoiualal. Detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamiseks saadetud materjalist ei nähtu, et omavalitsus või omanik oleks soovinud muuta maa sihtotstarvet (maatulundusmaa) või hoiualasse jäämisele vastu vaieldud.

Puhkeneeme kinnistul esinevate poollooduslike koosluste puhul on tegemist nii Eestis kui ka Euroopas väärtustatud elupaigatüüpidega, mille kahjustamine, sealhulgas nende ehitamine ei ole lubatud. Elupaigatüübile ehitamine ning seeläbi elupaigatüübi kahjustamine ning pindala vähendamine oleks otseselt vastuolus LKS § 32 lõikega 2. (KEA AK kiri 18.11.2016)

Erinevates kirjavahetustes toodud põhjendused kaitstavate liikide paiknemisest kinnistute piiridest sees või väljaspool ei ole adekvaatsed. Näeme, et hoiuala peaks olema terviklik ning igasugune tiheasustuse rajamine sellisele alale kahjustab kaitsealuseid liike ning nende elupaika.

Detailplaneeringu kehtestamise edasise soovi korral, **teeme ettepaneku, keskkonnamõju hindamiseks**, et kaasata ekspertteadmist. Ettepanekut toetab asjaolu, et alates aastast 2003 menetletava detailplaneeringu seletuskirjas on toodud kinnistut kirjeldavaid väiteid ilmselt samast ajajärgust. Kinnistu looduslik kooslus on vahepeal jõudsalt arenenud ning nõuab uut kohapealset ekspertide poolset hindamist.

Hetkel kehtiv 17.01.2003 aastal kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneering ja seda on täpsustanud ning kitsendanud 11.06.2010 aastal vastu võetud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering tuleks kooskõlla viia kehtiva õiguse ja elukorraldusega. Juhime tähelepanu, et viimaseid täpsustusi tehti teemaplaneeringuga üheksa aastat tagasi.

Eeltoodud väite kinnituseks võib tuua kasvõi asjaolu, et mingil hetkel detailplaneeringus toodud soov, Vanasadama lahe lautrikoha kasutuselevõtuks, ei ole looduslike tingimustega kooskõlas, kuna mere sügavus lahes ei võimalda paatidega randumist. Hetkel planeeritav paatide veeskamise ala ei ole looduslikke tingimusi arvestades asjakohane. Samuti oli kaardile märgitud Vanasadama lahe suudmes olev kivide kogum teiseks lautrikohaks, kuid see on siiski põllukasvatate teadmiste kohaselt olnud vaid mõrra koht. Paatide veeskamiseks saab kasutada Mudaste lautrikoha. Vallale kuuluva Mudaste lautrikoha kinnistu kasutamiseks, on sõlmitud leping Meelste lahe seltsiga, mis tagab lautrikoha olemise avalikus kasutuses.

Oleme arvamisel, et Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringut elamuehituseks ei peaks vastu võtma ega kehtestama.

Oleme arvamisel, et üld- ja teemaplaneeringut oleks pidanud (või peab seda tegema tulevikus) muutma selliselt, et perspektiivsed elamumaad ei asuks hoiualal.

Arvamuse andjad on seisukohal, et hoiualale ehitamisel, **kahjustatakse kindlasti väärtuslikke kooslusi**.

Teeme ettepaneku, detailplaneering peatada kuni Hiiumaa vallavolikogu poolt 18.10.2018 aasta otsusega nr. 90, algatatud hiiumaa valla uue üldplaneeringu ning keskkonnamõju hindamise valmimiseni.

Teeme ettepaneku, et olemasoleva detailplaneeringu hetkel edasise menetluse jätkamisel, algatada strateegiline keskkonnamõju hindamine.

2. DETAILSEMAD ARVAMUSED JA SEISUKOHAD

Juhul kui eeltoodu ei peaks olema detailplaneeringu kehtestamist välistavaks asjaoluks, esitame ettepanekud Puhkeneeme detailplaneeringu muutmiseks ja kooskõlla viimiseks kehtiva üld- ja teemaplaneeringuga.

Kõrgessaare valla teemaplaneeringu punktis 1.3 teemaplaneeringuga määratava asustuse suunamise põhjendustes on toodud, et tagamaks uute hoonete haakuvust valla senise loodus- ja elukeskkonnaga on vaja kehtivas üldplaneeringus toodud reegleid lähtuvalt kohaliku kogukonna huvidest muuta rangemaks ning olemasoleva keskkonna ja kohalike elanike eluviiside eripära arvestavaks. Seega on uute elamute ehitamiseks vaja kehtestada kruntidele senisest rangemad miinimumsuuruste piirangud ja suunata asustust selleks sobilikesse kohtadesse ning tagada senisest enamatel juhtudel või suurematel aladel detailplaneeringu kohustus.

2.1. KINNISTU JAOTAMINE

Arvamuse avaldamiseks esitatud detailplaneeringu kaardil on näha Puhkeneeme kinnistu jagamine 12-ks kinnistuks, kusjuures vaid kuuele (millest kaks asuvad ehituskeelu piirangualal) on planeeritud elamuehitus. Ei ole täpsustatud, millisel eesmärgil on elamuehitusest katmata jääva Puhkeneeme kinnistu osa, jagamissettepanek veel kuueks kinnistuks.

Kõrgessaare valla teemaplaneeringu punktis 1.1.1 tuuakse lühiülevaade valla arengukavaga kinnitatud strateegilistest eesmärkidest. Üldise eesmärgina on välja toodud, **et Kõrgessaare vald on piirkondlikke eripärasusi arvestav**, mitmekesise majandustegevusega, toimivate sadamatega, omalaadsete kultuuritraditsioonidega, **loodussõbralik** ning turvaline elamis ja turismipiirkond. Samas punktis on arenguprioriteetidenä märgitud perspektiivsete ehitusmaade (nii tööstusele kui elamuehitusele) läbimõeldult ja ettevalmistatult kruntideks müümine ning seeläbi maksujõuliste elanike ja ettevõtjate arvu tõstmine.

Teemaplaneeringu punktis 2.1.2 elamuehituse põhimõtete täiendamine ja täpsustatud nõuded elamute ehituseks, on märgitud, et kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) peavad Kõrgessaare vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtinud detailplaneeringuga või katastri järgi maatulundusmaal (üldplaneeringu järgi näidatud valge ala).

Teemaplaneeringu joonisel paiknevad ehitusalad valdavalt elamuehituse reservmaal ning seletuskirja punkti 2.1.2.2 kohaselt on sellistes piirkondades ühepereelamu ehitamiseks moodustatava krundi minimaalne suurus 1 ha.

Mõisted „perspektiivne ehitusmaa“ ja elamuehituse reservmaa“ ei ole seadustes defineeritud. Neid mõisteid kasutatakse valdavalt tavaõiguslikult ning need näitavad kohaliku omavalitsuse soovi erinevate piirkondade temaatiliseks planeerimiseks. Seega ei esine kusagil ka õiguslikku määratlust perspektiivsete elamumaadele planeeritavate kruntide arvukuse kohta. Oluline on, et Puhkeneeme detailplaneeringu ala asub alates 2005 aastast riigi poolt seaduse alusel moodustatud Kõrgessaare-Mudaste hoiualas, Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualal ja Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste loodusalal. Samuti on Puhkeneeme kinnistul elamuehituseks väga vähesel määral ruumi kui tahta, et ehitustegevus ning erinevad piiranguvööndid ei koormaks naaberkinnistuid. Samuti asub kinnistu osaliselt vanal merepõhjal, mis on siiski tugevate tuulte ja kõrge veetasemega, veega kaetud.

Oleme arvamisel, et võttes aluseks teemaplaneeringu punkt 1.1.1, peaks ennekõike lähtuma piirkonna eripäradest ja loodussõbralikkusest, kus vaieldamatult on tegemist hajaasustusega ning detailplaneering asub hoiualal. Kõrgesaare valla teemaplaneering seab hajaasustuse elamukruntide suurusele minimaalselt 2 hektari suuruse nõude.

Teeme ettepaneku, elamuehituseks kasutatavate kruntide suuruse planeerimisel lähtuda Kõrgessaare valla teemaplaneeringus kehtestatust ja **viia elamukruntide suurused minimaalselt kahe hektari suuruseks**.

Teeme ettepaneku, et elamuehitusega koormatud kinnistu osa oleks jagatud kruntideks ning ülejäänud kinnistu osa on üks tervik, mis paikneb hoiualal ja ranna ehituskeelu vööndis.

2.2. HOONETE SUURUSED, EHITUSMAHT, ARV JA SOBIVUS OLEMASOLEVASSE KESKKONDA

Teemaplaneering sätestab eesmärgina, hoida vallas kujunenud, valdavalt hajaasustusviisil asustusstruktuuri. Majade komplekside, ehk kompaktasustusalade rajamine on suunatud juba olemasolevate tiheasustusalade juurde. Teemaplaneeringu üks juhtivaid mõtteid on, **et uued hooned peavad sobima keskkonda, vastama kohaliku kogukonna huvidele** ning arvestama kohalike elanike eluviiside eripära.

Planeeringu seletuskirjas on toodud vastukäivaid ja eksitavaid väiteid. Nii on planeeringu seletuskirja punktis 1.4 planeeringu üldlahendus ja avalik ruum öeldud, et arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - **suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooned arvestav arhitektuurikäsitus**. Samas on planeeritavate hoonete mahud ja kõrgused kavandatud hoonete kompleksidena ning lubatud kavandada maksimaalselt 400 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaani. Samuti on planeeritud eluhoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

Teemaplaneeringu punktis 2.1.2.3 Nõuded elamute parameetritele, elamumaa jagamisele ja elamu asendile, on toodud piirang, et maapealse ehitise kaugus krundipiirist peab olema väljaspool kompaktasustust, krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m. Seda nõuet detailplaneeringu põhiplaani joonisel järgitud ei ole. Vahemaad nii teeni kui krundipiirini on mitmel juhul olulisel määral väiksemad. Võib eeldada, et hoonestuse selline planeerimine on tingitud maapinna kõrgusest (ei ole tagatud +1,5m hoonete ümbruses) ja võimalikult paljude elamukruntide rajamise soovist, kuid see ei ole argumendiks, et teemaplaneeringuga kehtestatud nõuete vastaselt hoonestust planeerida.

Oleme arvamisel, et planeeringus märgitud hoonestuse tihedus on liiga suur ning ei arvesta ajalooliselt välja kujunenud hajaasustuse põhimõtteid antud piirkonnas ehk Mudaste külas.

Oleme arvamisel, et liiga suur on ka kruntide ehitusmaht. Maksimaalne hoonete arv ühel krundil peaks olema väiksem.

Oleme arvamisel, et hoonete mahud, ehk maksimaalsed ehitusalused pinnad ja suletud brutopinnad on liiga suured.

Teeme ettepaneku, viia detailplaneeringu maapealsete ehitiste kaugus krundi piirist ja tee poolsest servast vastavusse Kõrgesaare valla teemaplaneeringus ette nähtuga.

Et hoonestus sobiks olemasoleva hajaasustusega, peaksid elamud olema ühekordsed ja viilkatusega, mille alla on samuti võimalik elamispiinda rajada. Olemasolevas Mudaste küla hajaasustuses ei ole ajalooliselt kahekorruselisi maju, mille harja kõrgus oleks 8 meetrit. Seega ei sobi uute ehitistena rajatavad, sedavõrd suured, mahukad ja kõrged hooned olemasolevasse keskkonda.

Teemaplaneeringu punktis 2.1.2.3 Nõuded elamute parameetritele, elamumaa jagamisele ja elamu asendile tuuakse piiranguks, et hajaasustuses on vähemalt viie elamuga majagrupi kohustuslik minimaalne vahe teise majagrupiga 100m. Seda nõuet detailplaneering ei järgi, kuna majagruppide vahed, detailplaneeringu põhiplaani on enamasti vähemalt poole väiksemad.

Teeme ettepaneku, piirduda ühel krundil maksimaalselt kolme hoonega st. 1 elumaja ja 2 abihoonet.

Teeme ettepaneku, muuta hoonete ehitusalune pind kokku kuni 300-, elumaja ehitusalune pind kuni 120-, hoonete brutopind kokku 350-, elumaja brutopind kokku 200 ruutmeetrit. Elumaja lubatud kõrgus 6 meetrit ja abihoonete kõrgus 5-5,5 meetrit.

Teeme ettepaneku detailplaneeringut korrigeerida selliselt, et majagruppide vahekaugus oleks vähemalt 100 meetrit, mis vastab teemaplaneeringule.

Puhkeneeme kinnistul elamuehituseks väga vähesel määral ruumi ning kinnistu asub osaliselt vanal merepõhjal, mis on siiski tugevate tuulte ja kõrge veetasemega, veega kaetud.

Ehitusaluste kruntide ja uue taristu rajamisel, võiks kaaluda ka nende alla jääva kõrguse suurendamist +1,5-lt meetrit kõrgemaks, arvestades üleujutusohuga. 2005 aasta jaanuaritormi ajal tõusis vesi +2,95 meetrit üle kroonlinna nulli. Erakordseid ilmastikunähtusi ei esine Eestis tihti, kuid nende esinemine on võimalik. Seega, üleujutusala asustuse rajamine toob üleujutuse toimumise ajal omanikele kaasa materiaalse kahju ning abistavatele riigiasutustele suure koormuse. Samuti kaasneb kohalikule omavalitsusele sellega täiendavaid kohustusi.

2.3. PIIRANGUD NAABERKINNISTUTEL JA TEEDE AVALIK KASUTUS

Detailplaneeringust nähtub, et planeeritava eratee kaitsevööndi piir ulatub Saue, Suurepõllu, Hansu, Ranna ja Hansu naaberkinnistutele ning elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud kaabelliini rajamine Ranna ja Hansu kinnistute piiril.

Teemaplaneeringu punkti 2.1.2 järgselt on kõigi uute elamualade siseste teede kruntide miinimum laius vähemalt 10m. Detailplaneeringu põhiplaani jooniselt ei selgu elamuala sisese tee krundi nõutud laiusega arvestamine, nähtub vaid, et planeeritud juurdepääsu ristprofiilil on sõidutee laius 6,5 meetrit ning koos tugipinnardegaga 7,5 meetrit.

Planeeritava elektrivarustuse tagamiseks, ei ole piirinaabritest kinnistuomanikelt nõusolekut küsitud. Planeeritav elektriühendus tooks maaomanikule kaasa piirangud ning ehitustegevuse käigus kahjustataks kinnistu loodust ning maapinda, mis ei ole aktsepteeritav omanike poolt.

Piirinaabrite ühine seisukoht on, et detailplaneeringu koostamisel ei tohi ükski piiranguvöönd ulatuda või kitsendus laieneda üle Puhkeneeme kinnistu piiri naaberkinnistutele.

Naaberkinnistute omanikud **ei ole nõus** eratee kaitsevööndi piiri ulatumisega Saue, Suurepõllu, Hansu, Ranna ja Hansu kinnistutele.

Teeme ettepaneku planeeritud juurdepääsutee krundi viimiseks vastavusse teemaplaneeringus ettenähtud 10 meetri laiuse nõudega.

Teeme ettepaneku, muuta detailplaneeringul asuv tee avalikus kasutuses olevaks teeks.

Piirinaabrid ei ole nõus ükskõik millise taristu rajamisega läbi Saue, Suurepõllu, Hansu, Ranna ja Hansu kinnistute.

2.4. EHITUSTEGEVUSEST TEKKIVA KOORMUSE KOMPENSEERIMINE; TEEDE KORRASHOID

Detailplaneeringu realiseerumise korral, tekib kõigepealt ehitustegevusest põhjustatud koormus Mudaste pinnasekattega külateele. Samuti suureneb teede koormus peale hoonete rajamist ning kasutuselevõttu hüppeliselt. Olemasolev Mudaste külatee ei ole ilmselt ehitatud teedehhituse reegleid järgides, mida võib järeldada tee lagunemisest kevadiste sulade ja sügiseste vihmade ajal. Teel puuduvad kuivenduskraavid ning tee asub madalal ning vesisel alal. On vaja selgust, millistel tingimustel ja välpadega ning kes tagab avalikus kasutuses oleva valla tee korrashoiu.

Olulisena tuleb välja tuua ka asjaolu, et Mudaste külatee ei ole täies mahus välja mõõdetud tee kinnistuks ning kulgeb seetõttu üle mitme eraomaniku kinnistu.

Detailplaneeringu materjalide hulgas ei ole detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingut, mille sõlmimise kohustusele viitab 19.06.2003 Kõrgessaare vallavalitsuse korralduse nr 264 punkt 3. Palume kõnealuse lepingu lisada detailplaneeringu materjalide hulka ning anda piirinaabritele ning kogukonnale aega sellega tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks. Praeguses olukorras jääb selgusetuks, kes ja kuidas katab ehitustegevusest põhjustatud liikluskoormuse kasvust tekkiva, teede lagunemise korrashoiu ja muud detailplaneeringuga kaasnevad kulud.

Hetkel on alust arvata, et tegemist on kolmanda isikuga sõlmitud lepinguga, kes ei ole Puhkeneeme kinnistu omanik. Kinnistu kuulub ja detailplaneeringu dokument märgib huvitatud isikuna juriidilise isiku RAND S.P. OÜ kuid mitte eraisiku Peeter Loopere. Eelnimetatud Kõrgessaare valla korraldus nr 264, seab punktis 3 kohustuse, sõlmida Peeter Loopere'ga leping detailplaneeringu koostamise ja rahastamise osas. Seega ei saa arvamuse andjad, olla arvamuse andmise hetkel kindlad, et detailplaneeringu koostamine ja realiseerimise kulud on juriidiliselt korrektselt tagatud. Kuna detailplaneeringu kinnistu omanik on äriettevõtte, siis on detailplaneeringu koostamisel äriiline eesmärk elamukruntide moodustamise ja hilisema müügi teel. Tuleb olla kindel, et olemasolevate Hiiumaa valla maksumaksjate arvelt ei peaks vald hiljem täiendavaid kulusid kandma ning olemasolev kogukond Mudaste külatee mitteläbitavuse jms. arvelt kannatama.

Teeme ettepaneku, seada ehituslubade väljastamise eeltingimuseks Mudaste külatee renoveerimine, mis sisaldaks teepõhja täitmist koos 1-1,5 meetrit laiemaks ehitamisega ning uue teekatte paigaldamist, kuivenduskraavide ja truupide rajamist jne.

Kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni selgitustes on toodud plaan, suunata reovesi settekaevudest kraavidesse ja sealt merre. Hetkel ei nähtu detailplaneeringust kraavide rajamise kavatsust. Arvestades

kinnistute paiknemist hoiualal, ning väärtustatud elupaigatüüpide paiknemist planeeritava hoonestusala ja mere vahel, ei ole ilmselt võimalik kraave mereni rajada. Olemasolevaid kraave kinnistul ei asu. Ei ole ka kindlust, et kanalisatsioon on sedavõrd puhastatud, et seda võib hoiuala loodusesse lasta, ilma, et sellest tekiks hoiualale kahjulikud tagajärjed.

Teeme ettepaneku, kasutada eluhoonete kanalisatsiooni rajamisel kinniseid mahuteid.

Kokkuvõte

Arvamuse avaldajad (Puhkeneeme kinnistu piirkonna hajaasustusala kinnistute omanikud ja kasutajad) ei ole kavandatava detailplaneeringuga Puhkeneeme kinnistul nõus. Puhkeneeme kinnistu asub elamuehituseks mittedisainitud alal, kus maapinna kõrgus merest ei võimalda ehitada aladele, mis ei ole keskkonnahoiu mõttes väärtustatud elupaigatüübi hoiualad või väljaspool 200 meetrist ranna ehituskeeluvööndit.

Oleme arvamusel, et ranna ehituskeeluvööndit ei tohi muuta. Tavaõiguslikult kasutatavate mõistete elamuehituse reservmaale või perspektiivsele elamuehitusmaale ehitamise eelduseks ei ole tiheasustusala rajamine. Tiheasustuse rajamine ei sobi olemasolevasse hajaasustusse. **Oleme arvamusel, et** Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringut elamuehituseks ei peaks vastu võtma ega kehtestama.

Kinnistu asub Kõrgessaare-Mudaste hoiualas, Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualal ja Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste loodusalal, kus on rakendatud looduskaitsepiirangud väärtustatud elupaigatüüpide säilimiseks ja keskkonnamõju ei ole hinnatud. Arvamuse andjad on seisukohal, et hoiualale ehitamisel ja selle asustamisel, kahjustatakse kindlasti väärtuslikke kooslusi. **Teeme ettepaneku** peatada detailplaneering kuni Hiiumaa vallavolikogu poolt 18.10.2018 aasta otsusega nr. 90, algatatud hiiumaa valla uue üldplaneeringu ning keskkonnamõju hindamise valmimiseni.

Detailplaneeringu seletuskirjas esineb vastukäivaid väiteid, mis kahjustavad kogukonna huve. Nii on planeeringu seletuskirjas öeldud, et arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooned arvestav arhitektuurikäsitus. Samas on planeeritavate hoonete mahud ja kõrgused kavandatud hoonete kompleksidena ning lubatud kavandada maksimaalselt 400 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile. Samuti on planeeritud eluhoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m. Kinnistut ümbritseb hajaasustusala, mille miljööväärtuse säilimiseks, peab järgima hajaasustuse põhimõtteid ja miljööd.

Oleme arvamusel, et planeeringus märgitud hoonestuse tihedus on liiga suur ning ei arvesta ajalooliselt välja kujunenud hajaasustuse põhimõtteid antud piirkonnas ehk Mudaste külas. Samuti on liiga suur ka kruntide ehitusmaht. Maksimaalne hoonete arv ühel krundil peaks olema väiksem ning hoonete mahud, ehk maksimaalsed ehitusalused pinnad ja suletud brutopinnad on liiga suured.

Teeme ettepaneku, elamuehituseks kasutatavate kruntide suuruse planeerimisel lähtuda Kõrgessaare valla teemaplaneeringus kehtestatud ja viia elamukruntide suurus minimaalselt kahe hektari suurusks ning elamuehitusega koormatud kinnistu osa oleks jagatud kruntideks ning ülejäänud kinnistu osa on üks tervik, mis paikneb hoiualal ja ranna ehituskeelu vööndis.

Piirinaabrite ühine seisukoht on, et detailplaneeringu koostamisel ei tohi ükski piiranguvöönd ulatuda või kitsendus laieneda üle Puhkeneeme kinnistu piiri naaberkinnistutele. **Piirinaabrid ei ole nõus** ükskõik millise taristu rajamisega läbi Saue, Suurepõllu, Hansu, Ranna ja Hansu kinnistute. Täpsemalt ei ole **naaberkinnistute** omanikud **nõus** eratee kaitsevööndi piiri ulatumisega Saue, Suurepõllu, Hansu, Ranna ja Hansu kinnistutele ning elektri kaabelliini rajamisega läbi kinnistute.

Detailplaneeringu koostamisel ei ole mitmel juhul kinni peetud tingimustest, mis on toodud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“. Teeme ettepaneku, viia detailplaneeringu maapealsete ehitiste kaugus krundi piirist ja tee poolsest servast vastavusse Kõrgessaare valla teemaplaneeringus ette nähtuga ning korrigeerida detailplaneeringut selliselt, et majagruppide vahekaugus oleks **vähemalt 100 meetrit ning hoonete kaugus** krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 meetrit ja teistest krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 meetrit, **mis vastab teemaplaneeringule.** Teeme ettepaneku, muuta detailplaneeringul asuv tee avalikus kasutuses olevaks teeks ning planeeritud juurdepääsutee krundi viimiseks vastavusse teemaplaneeringus ettenähtud 10 meetri laiuse nõudega.

Teeme ettepaneku, seada ehituslubade väljastamise eeltingimuseks Mudaste külatee renoveerimine, mis sisaldaks teepõhja täitmist koos 1-1,5 meetrit laiemaks ehitamisega ning uue teekatte paigaldamist, kuivenduskraavide ja truupide rajamist jne.

Allkirjastatud digitaalselt



HIIUMAA VALLAVALITSUS

Jako Vernik
jako.vernik@eesti.ee

17.10.2019 nr 9-6/946

Puhkeneeme maaüksuse detailplaneeringust

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise otsuse teeb Keskkonnaamet mitte kohalik omavalitsus. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ kaardil on määratud Puhkeneeme kinnistu kui ala, kus vastavalt keskkonnaministri 15.07.2002 kirjale nr 16-6/4149 on võimalik erandkorras läbi detailplaneeringu taotleda ranna eitiskeeluvööndi vähendamist. Positsioon 9 ja 11 kruntidel on juba varasemalt ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud, seadusandluse muudatuse tõttu on vaja taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist ka juurdepääsuteele. Eeltoodust lähtuvalt ei näe Hiiumaa Vallavalitsus probleemi ehituskeeluvööndi vähendamises Puhkeneeme kinnistul, kui Keskkonnaamet selleks nõusoleku annab. Keskkonnaamet kui Kõrgessaare-Mudaste hoiuala valitseja kooskõlastas oma 15.3.2019 kirjas nr 6-2/19/3315-2 Puhkeneeme maaüksuse detailplaneeringu, kaaludes läbi kõik looduskaitsealised aspektid ja vallal ei ole põhjust kahelda Keskkonnaameti spetsialistide pädevuses.

Kõrgessaare valla üldplaneeringus on märgitud elamukrundi miinimumlaiuseks 35 m ja kahe maja miinimumkaugus vähemalt 20 m. Puhkeneeme kinnistul on Kõrgessaare valla teemaplaneeringu järgi elamuehituse reservmaa. Teemaplaneeringu punkt 2.1.2.2 ütleb, et elamumaal, elamuehituse reservmaal ja kompaktse hoonestusega alal on elamukruntide minimaalne suurus 1 ha. Elamuehituse reservmaa puhul lähtume teemaplaneeringut käsitledes nõuetest, mis on seatud kompaktse hoonestusega alale, sest elamuehituse reservmaa nõudeid eraldi ei ole käsitletud ning loogiline on lähtuda sama krundi suurusega (1 ha) alale kehtestatud nõuetest. Seda arvesse võttes peab maapealse ehitise kaugus krundipiirist olema minimaalselt 5 m ning elamute vahekaugus 20 m, mis planeeringus on tagatud.

Vastuseks Teie ettepanekule kasutada eluhoonete kanalisatsiooni rajamisel kinniseid mahuteid, juhin tähelepanu planeeringu punktile 1.8.1, kus on selgelt öeldud, et planeeritavate hoonete kanaliseerimine lahendatakse heitvete juhtimisega kogumismahutisse.

Teie kirjast lähtuvalt teeme planeerijale ettepaneku vähendada detailplaneeringus toodud ehitusõigust – igale krundile võib püstitada kolm hoonet ehitisealuse pinnaga kuni 250 m², sealjuures elamu ehitisealune pind maksimaalselt 130 m², kõrgus 8 m ning abihoone maksimaalne ehitisealune pind 60 m² ja kõrgus 5 m.

Oma kirjas teete ettepaneku määrata planeeritav juurdepääsutee avaliku kasutusega teeks ning samas ütlete, et ei ole nõus ühegi kaitsevööndi ulatumisega naaberkinnistutele. Planeeritav ligipääsutee asub erakinnistutel ning on ette nähtud vaid nende teenindamiseks, seega ei ole põhjendatud tee määramine avaliku kasutusega teeks ning vallal puudub huvi selle kohustuse

võtmiseks. Kinnistusesele elamu teenindamiseks rajatavale teele ei ole määratud miinimumlaiuse nõuet ega kaitsevööndit, seega kitsendusi naaberkinnistutele ei teki.

Mudaste külatee on osaliselt Puhkeneeme kinnistut läbiv tee, mis viib Mudaste lautrikohani ning mis on Kõrgessaare Vallavolikogu 11.2.2005 otsusega nr 90 määratud avaliku kasutusega teeks ja seda hooldab Kõrgessaare osavald. Kui tee olukord ehitustegevuse käigus halveneb, on olukorra põhjustajal kohustus ka tagajärjed likvideerida. Arendajale tee hetkeolukorra parendamise kohustust ei ole pandud.

Elektrikaabli asukoht joonisel on üks võimalik variant ning ei tähenda, et kaabel sellesse asukohta kindlasti tuleb. Maakaabli paigaldamisega kaasnevad ilmselgelt kaevetööd, kuid tööde käigus tekkivad kahjustused likvideeritakse ning maapind taastatakse. Lõplik kaabli asukoht selgub kõigi osapoolte kokkuleppel.

Huvitatud isikuga sõlmitud leping on avalik ning leitav Hiiumaa valla dokumendiregistrist.

Hiiumaa Vallavalitsus soovib planeeringu menetlemisega edasi minna - kui Te ei ole 30 päeva jooksul arvamust avaldanud, eeldame, et teil ei ole vastuväiteid ning planeeringut võib vastavalt seadusele edasi menetleda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Reili Rand
vallavanem

Triin Masing
triin.masing@hiiumaa.ee

Lugupeetud Reili Rand
Vallavanem

15. november 2019

Hiiumaa Vallavalitsus
Keskväljak 5a, Kärkla 92413, Hiiumaa
e-aadress valitsus@hiiumaa.ee
üldtelefon 463 6082

Arvamuse avaldamine Puhkeneeme kinnistu asukohaga Hiiumaa vald, Kõrgessaare osavald (katastritunnus 39201:004:0258, maatulundusmaa) kavandatava detailplaneeringu kohta.h

Arvamuse avaldamine Teie 17. oktoobri 2019 vastusele Puhkeneeme maaüksuse detailplaneeringust.

Täname teid vastuse eest ning esitame Mudaste küla kogukonna arvamuse järgnevalt.

Esmalt juhime tähelepanu, et Puhkeneeme detailplaneeringu kava, mis oleks koostatud peale meie eelmise arvamuse avaldamist, ei ole meile edastatud ning see ei ole leitav ka Hiiumaa Valla dokumendiregistrist.

Jääme oma esimeses arvamuses edastatud üldiste põhimõtete ja sisukohtade juurde.

Arvamuse avaldajad (Puhkeneeme kinnistu piirkonna hajaasustusalal kinnistute omanikud ja kasutajad) ei ole kavandatava detailplaneeringuga Puhkeneeme kinnistul nõus.

Oleme arvamusel, et Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringut elamuehituseks ei peaks vastu võtma ega kehtestama.

Oleme kursis, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamise otsuse teeb Keskkonnaamet mitte kohalik omavalitsus.

Esmane õigustatud ootus on seadustest tulenevate piirangute säilimine. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, lõige 1 ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldaalal, punkt 1 sätestab ehituskeeluvööndi laiuseks meresaartel 200 meetrit.

Ehituskeeluvööndi piirangust tuleb ka detailplaneeringu kehtestamisel kinni pidada ilma eranditeta, kuna LKS § 38 lõige 3 sätestab, et ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Samuti ütleb sama paragrahvi lõige 9, et kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Palume selgitust Teie kirjas toodud väitele, et „positsioon 9 ja 11 kruntidel on juba varasemalt ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud“. Keskkonnaamet on oma 15.03.2019 kirjas nr 6-2/193315-2 toonud eraldi välja, et kõnealune kooskõlastuskiri ei puuduta Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust. Samuti on samas kirjas osundatud, et detailplaneering on

lähiaastate ehitustegevuse aluseks ning aja möödudes ei saa omanikul olla õiguspärast ootust selle muutmata kujul realiseerimisele.

Oleme arvamusel, et ranna ehituskeeluvööndit ei tohi muuta ning omavalitsus ei peaks detailplaneeringus planeerima ehitust ehituskeeluvööndisse.

Palume selgitada vastuolu looduskaitseeaduse ja teemaplaneeringu punkti 2.1.2.2 vahel, kui teemaplaneeringu järgi lähtutakse sisuliselt uue tiheasustusalala moodustamisest kuid LKS § 41 (1) keelab uue tiheasustusalala moodustamise ranna või kalda piiranguvööndis. Kuna tegemist ei ole ka vastavalt LKS § 41 (2) olemasoleva tiheasustusalala laiendamisega rannal või kaldal, mis võib toimuda kehtestatud üldplaneeringu alusel.

Samuti on teemaplaneeringus välja toodud eesmärk hoida vallas kujunenud, valdavalt hajaasustusviisil asustusstruktuuri. Oleme teemaplaneeringu põhimõtteid toonud pikemalt välja ka meie esimeses arvamuses.

Oleme arvamusel, et võttes aluseks teemaplaneeringu punkt 1.1.1, peaks ennekõike lähtuma piirkonna eripäradest ja loodussõbralikkusest, kus vaieldamatult on tegemist hajaasustusega ning detailplaneering asub hoiualal. Kõrgesaare valla teemaplaneering seab hajaasustuse elamukruntide suurusele minimaalselt 2 hektari suuruse nõude.

Tavaõiguslikult kasutatavate mõistete elamuehituse reservmaale või perspektiivsele elamuehitusmaale ehitamise eelduseks ei ole tiheasustusalala rajamine. Tiheasustuse rajamine ei sobi olemasolevasse hajaasustusse.

Oleme arvamusel, et Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringut elamuehituseks ei peaks vastu võtma ega kehtestama.

Palume uue detailplaneeringu dokumendi koostamisel küsida asjast huvitatud osapoolte arvamust, kuna hetkel ei ole võimalik anda arvamust ehitusõiguse vähendamise, elektri kaabli paigaldamise asukoha jne kohta.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mudaste küla kogukonna nimel,

Jako Vernik

jako.vernik@eesti.ee

tel. 5108313

Ranna talu

Mudaste küla

Hiiumaa vald

Teema: RE: Puhkeneeme DP kooskõlastamine (Mudaste k. Hiiumaa v. Hiiuma. mk.)

Saatja: Triin Masing <triin.masing@hiiumaa.ee>

Kuupäev: 25/11/2019, 16:27

Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>, Korgessaare osavald
<korgessaare@hiiumaa.ee>

Koopia: Peeter Loopere <peeter.loopere@gmail.com>

Tere!

Palun vähendada krundi ehitusõigust, et sobitada hoonestus paremini ümbritsevasse piirkonda - igale krundile kuni kolm hoonet ehitisealuse pinnaga kuni 250 m², sealjuures elamu ehitisealune pind maksimaalselt 130 m², kõrgus 8 m ning abihoone maksimaalne ehitisealune pind 60 m² ja kõrgus 5 m.

Palun täpsustada Elektrileviga alternatiivseid elektriliitumise lahendusi.

Seejärel panna kokku planeeringu kaust ja esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks.

Heade soovidega

Triin Masing
ehitusspetsialist
Korgessaare osavald
Keskväljak 5a, Kärkla 92413
506 4565, triin.masing@hiiumaa.ee
vald.hiiumaa.ee

-----Original Message-----

From: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>

Sent: Monday, January 21, 2019 4:40 PM

To: Korgessaare osavald <korgessaare@hiiumaa.ee>

Cc: Triin Masing <triin.masing@hiiumaa.ee>; Peeter Loopere <peeter.loopere@gmail.com>

Subject: Puhkeneeme DP kooskõlastamine (Mudaste k. Hiiumaa v. Hiiuma. mk.)

Tere,

Esitan Hiiumaa Vallavalitsusele Keskkonnametiga, Päästeametiga ja vajadusel teiste riigiasutustega kooskõlastamiseks "Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneering" portfoolio pdf formaadis.

Tehnovõrkude valdajate kooskõlastused hangib DAGOpen OÜ.

Maaüksuse omaniku kooskõlastuse hangime peale kõikide vajalike kooskõlastuste laekumist.

Teadmiseks: kinnistu omaniku esindaja.

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055

Teema: RE: Tehnilised tingimused nr 311804
Saatja: Mati Kütt <Mati.Kutt@elektrilevi.ee>
Kuupäev: 26/11/2019, 08:52
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere,

Lahendus sobib,

Kena päeva,
Mati

From: Teet Elstein [mailto:teet@dagopen.ee]
Sent: Monday, November 25, 2019 4:42 PM
To: Mati Kütt <Mati.Kutt@elektrilevi.ee>
Subject: Re: Tehnilised tingimused nr 311804

Tere,

Oleme Puhkeneeme detailplaneeringuga jõudnud kooskõlastamise staadiumisse.
Tänaseks on selgunud piirinaabri soov, et tema ei soovi Suurepõllu (39201:004:0307) ja Hansu (39201:004:0303) kinnistutele täiendavaid kitsendusi.
Seega küsin varasemalt arutelu alternatiivsele lahendusele nõusolekut:
Planeerida Puhkeneeme planeeringuala elektrivarustus valla teelt Rannapiiga (39201:004:0816) liitumiskilbi baasilt ning näha ette Rannapiiga liitumiskilbi ja Mudaste 3 alajaama vahelise liini rekonstrueerimise.
Selle lahendusega ei tohiks kellegile täiendavaid kitsendusi juurde tekkida (?).

Lisan hetke planeeringu järgse elektrivarustuse skeemi ja uue elektrivarustuse ettepaneku skeemi.

Parimat,
Teet Elstein

22/05/2018 11:01 Kersti Viitamees kirjutas:

Tere

Kirjale on lisatud tehnilised tingimused nr 311804 ja arve nr 75815429795.

Küsimustele vastab võrgu planeerija Mati Kütt: telefon 508 6289, Mati.Kytt@elektrilevi.ee

Lugupidamisega

Kersti Viitamees
liitumisspetsialist
Elektrilevi OÜ
Vabrikuväljak 10, 92411 Kärkla
Tel: 5304 3352
e-post: kersti.viitamees@elektrilevi.ee
www.elektrilevi.ee

|_____|



Vantaan kirkkoseurusteen kaardi andmiste koosseisu täpsemalt



HIIUMAA VALLAVALITSUS

Jako Vernik
jako.vernik@eesti.ee

18.12.2019 nr 9-6/1200

Puhkeneeme maaüksuse detailplaneeringust

Puhkeneeme maaüksuse detailplaneeringu menetlusprotsessi ajal on käinud pidev suhtlus Keskkonnaametiga ning planeering on juba varasemalt saanud ameti poolse kooskõlastuse ning nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Planeeritavatele hoonestusaladele anti ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek Keskkonnaameti 14.9.2009 kirjaga nr 14-9/09/13393-3. Keskkonnaamet on viimased seisukohad enne käesoleva aasta kooskõlastust planeeringu kohta esitanud 18.11.2016 kirjaga nr 6-2/16/13264-2. Nende seisukohtade alusel on planeeringut parandatud ja täiendatud ning viimane lahendus on saanud Keskkonnaameti kooskõlastuse, et liikuda edasi planeeringu vastuvõtmise faasi, mille alusel taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist.

Looduskaitseeaduse (edaspidi LKS) § 40 annab võimaluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaameti nõusolekul. Juhime veelkord tähelepanu ka juba varasemas kirjas välja toodud asjaolule, et keskkonnaministri 15.7.2002 kirjaga nr 16-6/4149 on Puhkeneeme kinnistu määratud alaks, kus läbi detailplaneeringu on võimalik taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Kindlasti ei saa kuue krundiga elamuala defineerida tiheasustusalaks, mille loomist LKS § 41 keelab. Eeltoodust lähtuvalt ei saa rääkida vastuolust LKS-iga.

Puhkeneeme kinnistu jääb üldplaneeringuga määratud elamuehituse reservmaale, kus minimaalne lubatud krundi suurus on 1 ha, mis planeeringus on tagatud, seega ei ole detailplaneering vastuolus ka üldplaneeringuga.

Vähendatud ehitusõigusega ning ülejäänud muudatustega planeeringulahendust ei ole vallavalitsusele veel esitatud, kuid edasise menetluse käigus on sellega kindlasti võimalik tutvuda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Reili Rand
vallavanem

Triin Masing
triin.masing@hiiumaa.ee

Keskväljak 5a
92413 Kärkla
Hiiumaa vald,
Hiiu maakond

Telefon: + 372 463 6082
e-post: valitsus@hiiumaa.ee

Registrikood 77000424
EE632200001120048941 Swedbank
EE361010602008926008 SEB Pank

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Keskkonnaamet Sulev Vare juhataja Lääne regiooni	Nr. 6-2/19/3315-2, 15.03.2019.a.	Lähtudes eeltoodust, Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitse-eesmärkidest, LKS §-st 38, LKS § 14 lg 1 p-st 5 ning § 21 lg 1 alusel koostatakse Keskkonnaamet detailplaneeringu „Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneering“ (DAGOpen Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 18-31, väljatrükk 15.01.2019).	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Samas juhime Teie tähelepanu asjaolule, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks (planeerimiseaduse § 124 lg 2). Mida enam mõeldub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda enam kahaneb kinnistuomaniku õiguspärane ootus, et detailplaneeringut õnnestub muutmata kujul realiseerida. Keskkond on pidevas muutumises ja seetõttu võivad ajas muutuda ka asjaolud, millele tugine-des on varasemad otsused (hoiuala valitseja nõusolek detailplaneeringu kehtestamiseks) tehtud. Planeeringu kehtestamine ei tekita isikutele absoluutset abstraktset kaitstavat usaldust sellega kindlaks määratud tingimuste muutumatuna säilimiseks. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev keskkond võib muutuda.
2.	Päästeameti Lääne päästkeskus Galina Kiivit juhtivinspektor Ohutusjärelevalve büroo	Nr. 7.2-3.4/2675-2, 29.03.2019.a.	Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 koostatakse Päästeameti Lääne päästkeskus DAGOpen Arhitektuuribüroo poolt koostatud Mudaste külas Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
3.	Elektrilevi OÜ				
4.	Kinnistu omanik				



KESKKONNAAMET

Üllar Laid
Hiiumaa Vallavalitsus, Kõrgessaare osavald
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 28.02.2019 nr 8-3/90-1

Meie 15.03.2019 nr 6-2/19/3315-2

Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Üllar Laid

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks detailplaneeringu „Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneering“ (DAGOpen Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 18-31, väljatrükk 15.01.2019; edaspidi *detailplaneering*).

Planeeringuala hõlmab Hiiumaa vallas Mudaste külas asuvat Puhkeneeme kinnistut (katastritunnus 39201:004:0258, pindala 30,79 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada maa-ala kaheteistkümneks iseseisvaks maaüksuseks, millest kuuele määratakse ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Planeeringuala on hoonestamata ja seal puuduvad kommunikatsioonid. Planeeringuala piirneb kohaliku teega Mudaste külatee (teeregistri nr 3920004).

Detailplaneeringuga jagatakse Puhkeneeme kinnistu kaheteistkümneks maaüksuseks, sh kuus elamumaa sihtotstarbega maaüksust (pindaladega 1 ha kuni 1,34 ha) ja kuus maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksust (pindaladega 2,11 ha kuni 8,14 ha). Kõigile elamumaa sihtotstarbega maaüksustele määratakse hoonestusala, kuhu on lubatud nelja hoone (sh üks elamu ja kolm abihoonet) ehitamine ehitisealuse pinnaga kuni 400 m². Planeeritavate hoonete varustamine veega lahendatakse maaüksusele Positsioon 7 planeeritud ühispuurkaevu baasil, mille ümber moodustatakse veehaarde sanitaarkaitseala. Hoonete kanaliseerimine lahendatakse heitvete juhtimisega kogumismahutitesse.

Puhkeneeme kinnistu detailplaneering algatati Kõrgessaare Vallavalitsuse 19.06.2003 korraldusega nr 264. Puhkeneeme kinnistu detailplaneering on varem korduvalt üle vaadatud Hiiumaa keskkonnateenistuse ning Keskkonnaameti poolt. Samuti on Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu alusel kahel korral taotletud ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Keskkonnaamet on oma viimased seisukohad planeeringu kohta esitanud 18.11.2016 kirjaga nr 6-2/16/13264-2. Nende seisukohtade alusel on planeeringut parandatud ja täiendatud ning need parandused kajastuvad käesolevas detailplaneeringus.

Planeeringuala jääb tervikuna Kõrgessaare-Mudaste hoiualale, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 08.09.2005 määrusega nr 233. Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – rannikulõugaste (Natura kood 1150*), laiade madalate lahtede (1160), väikesaarte ning laidude (1260), rannaniitude (1630*), kadastike (5130), alvarite (6280*), niiskusermbeste kõrgrohusute (6430), nõrglubja-allikate (7220*) ja liigirikaste madalsoode (7230) kaitse ning EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatamata, kaitset vajavate rändlinnuliikide elupaikade kaitse.

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

LKS § 14 lg 1 p 5 kohaselt ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta hoiualal kehtestada detailplaneeringut. LKS § 21 lg 1 järgi on kaitstava loodusobjekti valitseja Keskkonnaamet.

Puhkeneeme kinnistul on inventeeritud väärtuslikest elupaigatüüpidest rannaniidud, kadastikud, alvarid, sinihelmikakooslused ja liigirikkad madalsood. Detailplaneeringuga ei ole kavandatud hoonestusalasid poollooduslikele kooslustele. Kinnistu lõunapiirile kavandatud juurdepääsutee kulgeb ca 40 m ulatuses üle liigirikka madalsoo. Tegemist on poolloodusliku kooslusega, mille kahjustamine on LKS § 32 lg-st 2 tulenevalt keelatud. Kuna Puhkeneeme kinnistule ei ole võimalik avaliku kasutusega teelt algavat ja hoonestusaladeni viivat juurdepääsuteed rajada selliselt, et tee ei jääks üldse elupaiga peale, peab Keskkonnaamet võimalikuks tee rajamist kavandatud asukohta Kõrgessaare-Mudaste hoiuala piiril. Juurdepääsutee on kavandatud poolloodusliku koosluse servaalale, mis väldib hooldatava koosluse tükeldamist ning selle pindala olulist vähenemist.

Detailplaneeringus on välja toodud soovitusel poollooduslike koosluste taastamiseks ja hooldamiseks.

Puhkeneeme kinnistul on Keskkonnaregistrisse kantud viie II kaitsekategooria taimeliigi, rand-kesakann (*Sagina maritima*), rand-tarn (*Carex extensa*) rand-soodahein (*Suaeda maritima*), harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja hanepaju (*Salix repens*) kasvukohad. Samuti on alal registreeritud mitmete III kaitsekategooria taime- ja linnuliikide elupaigad. LKS § 55 lg 7 kohaselt on II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kõik kaitsealuste taimeliikide kasvualad jäävad Puhkeneeme kinnistul ranna ehituskeeluvööndisse ning väljapoole ehituskeeluvööndisse kavandatud hoonestusalasid. Sellest tulenevalt ei kahjusta detailplaneeringu elluviimine nende liikide seisundit.

Planeeringuala asub osaliselt Läänemere ranna ja Lambalahe kalda ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ranna ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja seaduses sätestatud vööndi laiuhest. LKS § 35 lg 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine" (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19) on korduva üleujutusega ala piiriks määratud tavaline veepiir. Seega on Puhkeneeme kinnistul ranna ehituskeeluvööndi laius 200 m veepiirist.

Puhkeneeme kinnistule jääva Lambalahe (järv pindalaga 2,9 ha) kalda ehituskeeluvööndi ulatus on LKS § 38 lg 1 p 5 kohaselt 25 m.

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

Detailplaneeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhiplaan“ näidatud ulatuses, st maaüksustele Positsioon 9 ja Positsioon 11 jäävate hoonestusalade ning juurdepääsuteede ulatuses. Maaüksuste Positsioon 1, 3, 5 ja 7 hoonestusalad jäävad väljapoole ehituskeeluvööndit.

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

ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise või nõusoleku andmisest keeldumise üle pärast põhjendatud taotluse ja vastu võetud detailplaneeringu esitamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Lähtudes eeltoodust, Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitse-eesmärkidest, LKS §-st 38, LKS § 14 lg 1 p-st 5 ning § 21 lg 1 alusel **kooskõlastab Keskkonnaamet detailplaneeringu „Mudaste küla Puhkeneeme kinnistu detailplaneering“ (DAGOpen Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 18-31, väljatrükk 15.01.2019).**

Samas juhime Teie tähelepanu asjaolule, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks (planeerimisseaduse § 124 lg 2). Mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda enam kahaneb kinnistuomaniku õiguspärane ootus, et detailplaneeringut õnnestub muutmata kujul realiseerida. Keskkond on pidevas muutumises ja seetõttu võivad ajas muutuda ka asjaolud, millele tuginedes on varasemad otsused (hoiuala valitseja nõusolek detailplaneeringu kehtestamiseks) tehtud. Planeeringu kehtestamine ei tekita isikutele absoluutset abstraktset kaitstavat usaldust sellega kindlaks määratud tingimuste muutumatuna säilimiseks. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev keskkond võib muutuda.

Käesolevaga antud kooskõlastus ei puuduta Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks tuleb Keskkonnaametile esitada taotlus ja dokumentatsioon vastavalt LKS § 40 lg-le 4. Ehituskeeluvööndi vähendamine peab olema kooskõlas LKS § 40 lg-ga 1, mida käesoleva kooskõlastuse andmisel pole analüüsitud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

Julika Korv 5308 7930
Julika.korv@keskkonnaamet.ee

Kaie Sarv 463 6836
Kaie.sarv@keskkonnaamet.ee



PÄÄSTEAMET



Hiiumaa Vald
Kõrgessaare osavallavalitsus
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie: 28.02.2019 nr 8-3/90-2

Meie: 29.03.2019 nr 7.2-3.4/2675-2

Detailplaneeringu kooskõlastus

Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus DAGOpen Arhitektuuribüüroo poolt koostatud Muudaste külas Puhkeneeme kinnistu detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Galina Kiivit
juhtivinspektor
Ohutusjärelvalve büroo

+372 4725105
galina.kiivit@rescue.ee