

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

Tellija: **HIUMAA VALLAVALITSUS**  
Registrikood: 77000424  
Keskväljak 5a, Kärkla linn,  
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413  
Huvitatud isik: **HELLE DEMUS**  
+372 55644149

Töö nr. **19 - 06**

Detailplaneeringu algatamise otsus:  
20. detsember 2018. a. nr. 106  
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:  
19. märts 2020. a. nr. 193  
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:  
..... 2020. a. nr. ....

## OTSA DETAILPLANEERING

Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Otsa maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets  
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärkla, juuni 2020.a.

# KÖITE KOOSEIS

## 1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa .....	4
1.2	Lähtesituatsioon .....	4
1.3	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine.....	6
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....	8
1.5	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed .....	9
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded .....	9
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad .....	10
1.8	Tehnovõrkude lahendus .....	10
1.9	Tehnovõrkude koridorid .....	11
1.10	Tulekaitse abinõud .....	11
1.11	Keskkonnakaitsenõuded .....	12
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus .....	13
1.13	Piirkonna turvalisus .....	14
1.14	Planeeringu realiseerimine .....	14

## 2. JOONISED

2.1.	Asukoha skeem	M 1 : 10 000 .....	15
2.2.	Tugiplaan	M 1 : 1000 .....	16
2.3.	Kruntimise plaan	M 1 : 2000 .....	17
2.4.	Põhiplaan	M 1 : 1000 .....	18
2.5.	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 5000 .....	19

## 3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast .....	21
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon .....	23
3.3	Hiiumaa Vallavolikogu otsus 20. detsember 2018. a. nr. 106 „Otsa detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ .....	24
	Lisa „Lähteseisukohad. Otsa detailplaneeringu koostamisele“ .....	26
3.4	„Eelhinnang. Otsa detailplaneeringu koostamise keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ 14. november 2018. a. ....	30
3.5	Maa-ameti e-kiri 28. august 2018. a. „Otsa maaüksuse naabrus“ .....	41
3.6	Keskkonnaameti kiri 02. oktoober 2018. a. nr. 7-9/18/14596-2 „Seisukoht Orjaku küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamisele“ .....	43
3.7	Maanteeameti kiri 10. oktoober 2018. a. nr. 15-2/18/45498-2 „Seisukohtade väljastamine Hiiumaa Orjaku küla Otsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“ .....	46
3.8	Kärdla Veevärk AS ja Käina osavalla valitsuse vaheline e-kirjavahetus kiri 25. september – 19. oktoober 2018. a. „Otsa dp“ .....	49
3.9	Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendus ja lähteseisukohtade arutelu. Protokoll“ 06. november 2018. a. ....	51
3.10	Keskkonnaameti kiri 13. detsember 2018. a. nr. 7-9/18/14596-4 „Täiendav seisukoht Orjaku küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamisele“ .....	53
3.11	Käina osavalla valitsuse 10. jaanuar 2019. a. nr. 8-2/261-9 „Detailplaneeringu algatamise teade“ .....	55
3.12	Rahandusministeeriumi kiri 11. veebruar 2019. a. nr. 14-11/6326-5 „Otsa kinnistu detailplaneering“ .....	56

3.13 Käina osavalla valitsuse 21. märts 2019. a. nr. 8-2/261-14 „Otsa detailplaneeringu eskiisi avalikustamise teade“ .....	58
Lisa „Otsa DP eskiis“ .....	59
3.14 Päästeameti kiri 29.03.2019. a. nr. 7.2-3.4/387-2 „Otsa detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu“ ...	60
3.15 Maaeluministeeriumi kiri 17. aprill 2019. a. nr. 4.1-5/916-1 „Otsa detailplaneeringu eskiis“ .....	61
3.16 „Otsa maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. Protokoll“ 08. mai 2018. a. ....	63
3.17 „Otsa maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku avaliku arutelu osavõtjate registreerimise nimekiri“ 08. mai 2018. a. ....	64
3.18 Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused 330583“ 15. august 2019. a. ....	65
3.19 Käina Osavalla Valitsuse ja Connecto Eesti AS vaheline kirjavahetus, 01.-07 oktoober 2019. a. ....	67
3.20 DAGOpen OÜ ja Connecto Eesti AS vaheline kirjavahetus, 11. oktoober 2019. a. ....	68
3.21 Rahandusministeeriumi kiri 23. oktoober 2019. a. nr. 14-11/6014-2 „Orjaku küla, Otsa kinnistu ja lähiala detailplaneering“ .....	70
3.22 Käina Osavalla Valitsuse ja Connecto Eesti AS vaheline kirjavahetus, 7. - 21. jaanuar 2019. a. ....	72
3.23 Hiiumaa Vallavolikogu otsus 19. märts 2020. a. nr. 193 „Orjaku küla Otsa detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ .....	73
3.24 Käina osavalla valitsuse 23. märts 2020. a. nr. 8-2/261-37 „Orjaku külas Otsa detailplaneeringu vastu võtmine ja avaliku väljapaneku toimumise teatamine“ .....	74
3.25 Keskkonnaameti kiri 17. aprill 2020. a. nr. 7 13/20/4594 2 „Ehituskeeluvööndi vähendamine Otsa detailplaneeringu alusel“ .....	75
3.26 Rahandusministeeriumi kiri 08. juuni 2020. a. nr. 14-11/3612-2 „Orjaku küla, Otsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu heakskiitmine“ .....	81

#### 4. KOOSKÖLASTUSED

4.1 Kooskõlastuste koondnimekiri .....	85
4.2 Kooskõlastused eraldi lehtedel .....	87

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

#### 1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Orjaku külas asuvat Otsa, katastritunnusega 36802:003:1060, registriosaga nr. 117433 ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ning selle lähiala, kavandatava juurdepääsutee alla jääva maa osas läbi Kibuspuu (katastritunnusega 36802:003:1050) ja Karjamaa (katastritunnusega 36801:001:0678) maaüksuste.

Otsa maaüksuse pindala on 4,06 ha ja planeeringuala suurus on ca 4,5 ha.

#### 1.1.2 Planeeringu eesmärgid

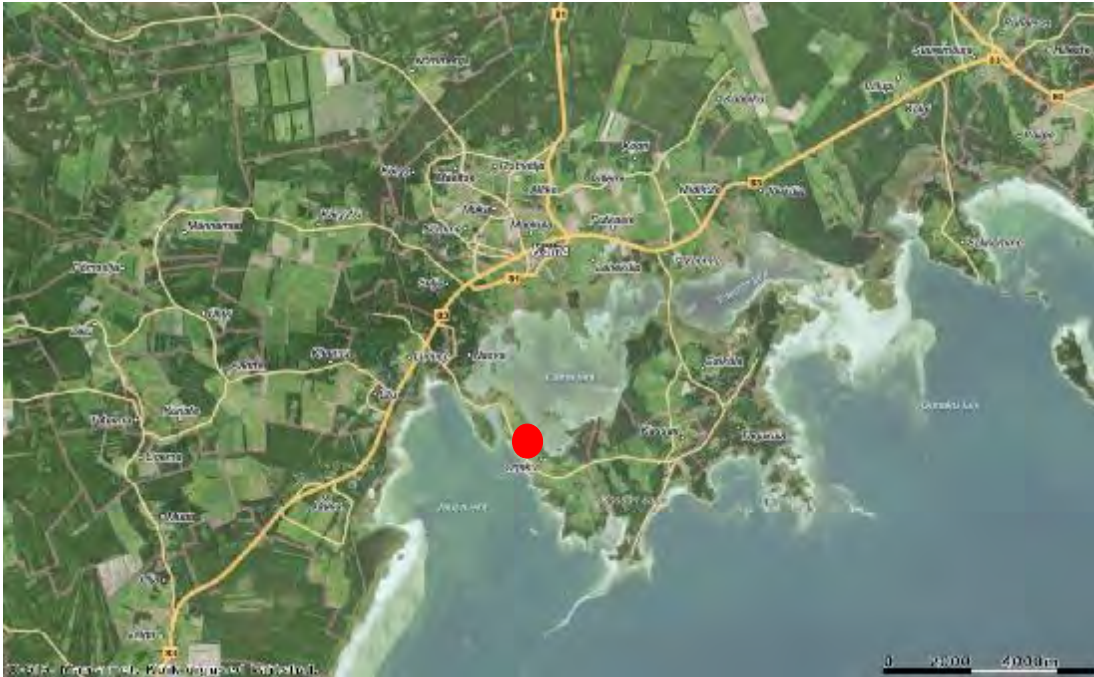
Planeeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine, määrates uutele kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

### 1.2 LÄHTESITUATSIOON

#### 1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.05.2019. a.).
2. Ehitusseadustik<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.10.2019. a.).
3. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.10.2019. a.).
4. Looduskaitse seadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.10.2019. a.).
5. Veeseadus<sup>1</sup> (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.10.2019. a.).
6. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi käskkirj 20.03.2018. a. nr. 1.1-4/65).
7. Käina valla osa Kassari saare üldplaneering (Käina Vallavolikogu otsus 27.03.2003. a. nr. 32).
8. Maa-ameti e-kiri 28. august 2018. a. „Otsa maaüksuse naabus“.
9. Keskkonnaameti kiri 02. oktoober 2018. a. nr. 7-9/18/14596-2 „Seisukoht Orjaku küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamisele“.
10. Maanteeameti kiri 10. oktoober 2018. a. nr. 15-2/18/45498-2 „Seisukohtade väljastamine Hiiumaa Orjaku küla Otsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“.
11. Kärkla Veevõrk AS ja Käina osavalla valitsuse vaheline e-kirjavahetus kiri 25. september - 19. oktoober 2018. a. „Otsa dp“.
12. Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade arutelu. Protokoll“ 06. november 2018. a.
13. Keskkonnaameti kiri 13. detsember 2018. a. nr. 7-9/18/14596-4 „Täiendav seisukoht Orjaku küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamisele“.
14. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 20. detsember 2018. a. nr. 106 „Otsa detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.  
Lisa. „Lähteseisukohad. Otsa detailplaneeringu koostamisele“.
15. „Eelhinnang. Otsa detailplaneeringu koostamise keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ 14. november 2018. a.
16. Rahandusministeeriumi kiri 11. veebruar 2019. a. nr. 14-11/6326-5 „Otsa kinnistu detailplaneering“.
17. Toomas Vikerpuur FIE poolt 30. jaanuar 2019.a. koostatud "Otsa kinnistu osa" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:1000, töö nr. 18\_11.
18. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

## 1.2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus



### Joonis 1. Situatsiooniskeem

Otsa maaüksus asub Orjaku külas riigitee Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 ääres, millelt on mahasõit ja juurdepääs. Maaüksus piirneb Kibuspuu, Laheniidi ja Porgi maaüksustega ja Käina lahega.

Maa-ameti andmetel on Otsa katastriüksuse kõlvikuline koosseis „detailplaneeringu algatamisel“: haritav maa 2,50 ha, looduslik rohumaa 0,1 ha, õuema 0,30 ha ja muu maa 1,20 ha.

Kõlvikud arvutatakse perioodiliselt ümber ja kõlvikutest on tähtsad ka p.1.3. Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasja piiridest.

*Maakatastriseaduses 01. jaanuar 2019 jõustunud muudatused:*

§ 13<sup>1</sup>. Katastri kõlvikukaart

(1) Katastri kõlvikukaart (edaspidi kõlvikukaart) koostatakse Eesti topograafia andmekogu andmete alusel.

(2) Kõlvikukaardi andmete alusel arvutatakse vähemalt üks kord aastas katastriüksuse kõlvikute pindala. Kõlvikukaardile kantakse haritava maa, loodusliku rohumaa, metsamaa, õuema ja muu maa kõlvikud.

Otsa maaüksuse õuemaal asuvad ehtiseregistri andmetel elamu-tuulekoda (ehtiseregistri kood 115002136, üks korrus, ehitisealune pind 66 m<sup>2</sup>), garaaž, saun, kuur, kelder, küün, laut.

Maaüksusel on puurkaev, reovee kogumiskaev, liitumine elektriga.

Lähedal asuvad Orjaku sadam, Orjaku tulepaak 712 ja Orjaku linnuvaatlustorn.

Rannajoonega paralleelne jalgrada on kasutatav matkarajana.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, osaliselt Kassari piiranguvööndisse ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndisse (0,8 ha). Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala. Vabariigi Valitsuse 17.5.2007 määrusega nr 148 on kehtestatud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri (*edaspidi kaitse-eeskiri*). Kaitse-eeskirja kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning tee rajamine kinnistu tarbeks. Kassari piiranguvööndis on lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks. Karjamaa maaüksusele kavandatud juurdepääsutee jääb ranna ehituskeeluvööndisse Kassari piiranguvööndis.

## 1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

### 1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;
- Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);  
Osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);  
Osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitsevööndis (registrikood: KLO1100142);
- Natura 2000 Väinamere linnualal (EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (EE0040002);
- Ranna piiranguvööndi piir (Läänemere rannal laius 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);

- Ranna ehituskeeluvööndi piir (Läänemere rannal laius 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ranna veekaitsevööndi piir (ulatus 1 m kõrguse samakõrgusjoonest on 20 m);
- Kallasrada (laius lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist 10 m);
- 0,4 kV õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- Sidekanalisatsioon (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse möttelise jooneni);
- Maantee kaitsevöönd (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m).

#### 1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
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 kinnisaja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Avaliku kasutusega Linnutorni teelt nr. 3680048 juurdepääsuks Positsioon 2 krundile seatakse juurdepääsu reaalservituudid Karjamaa ja Kibuspuu kinnistutele teed kasutava kinnistu või krundi kasuks.
5. Maaüksus asetseb Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal, kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
6. Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linnu-, loodusalaal kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
7. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
8. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
9. Väärtuslikul maastikualal kehtivad Hiiu maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
10. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
11. Kinnistuid läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
12. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

#### 1.3 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Käina Vallavolikogu 27. märts 2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringust, kus nimetatud maaüksus asub detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale, kus maakasutuse juhtotstarve on elumumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt põhiplaani joonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada ühe elamu ja kuni kahe abihoone ning juurdepääsutee rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhiplaanile muudatused sisse üldplaneeringusse.

Üldplaneeringu kohaselt on Orjaku küla üheks arendatavaks keskuseks ja asustustihedus võiks kasvada Orjaku küla piirkonnas (p 4.2). Üldplaneeringuga on ulatuslikud maa-alad reserveeritud elamute ja suvemajade püstitamiseks. Elamuehituseks sobivate maa-alade väljaselgitamisel on arvestatud ajaloolist asustuse paiknemise traditsiooni ja elamuehitusalade sobivust saare nüüdse looduskeskkonnaga. Lisaks on arvestatud juba olemasolevate hoonestuspiirkondade, potentsiaalsete töökohtade ning tulevaste kommertsteeninduslike asutuste paiknemisega. Orjaku keskuses on lubatud tihedat paigutust hoonete rajamisel. Krundi (miinimum)suurust ei ole üldplaneeringus määratud. Üldplaneeringu juurde kuuluvas keskkonnamõju hindamise aruandes on analüüsitud kruntide kasutamise põhimõtteid ja ehitusõigust: detailplaneeringu kohustusega alad asendavad tiheasustusala mõistet ja on määratletud piisavalt konservatiivselt, võimaldades keskuste polüfunktsionaalset arengut (p 6.1). Üldplaneeringu kohaselt on põhja pool riigimaanteed (12123) Otsa kinnistul ranna ulatus 200 m rannajoonest.

1. aprill 2007 jõustunud looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. LKS § 35 lõige 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei ole üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 m kõrgune samakõrgusjoon.

Otsa maaüksuse detailplaneeringuala jääb osaliselt (ca 2,3 ha ulatuses) Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Otsa kinnistu Jausa lahe poolses osas on Kassari saare üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06. november 2002 kiri nr 16-6/7300) vähendatud ehituskeeluvööndit kuni Vaemla-Kassari-Luguse teeni.

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

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohaselt kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga Otsa kinnistule kahte hoonestusala, millest ühe moodustavad olemasolevad hooned. Teine soovitud hoonestusala jääb ehituskeeluvööndisse, mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

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 Läänemerd ega selle kallast, kuna hoonestusala ja mere vahele jääb ca 280 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.  
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis. Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a määrusega nr 148. Kaitse-eeskirja § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja § 14 lg 1 punkti 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks. Kaitse-eeskirja § 17 sätestab, et enne kaitse-eeskirja jõustumist Kassari, Esiküla ja Orjaku piiranguvööndites kehtestatud üldplaneeringus või detailplaneeringus määratud kohtades on ehitamine lubatud, arvestades kaitse-eeskirja § 5 punktides 5-7 sätestatud.
- 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.

Looduskaitseeadus § 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 Looduskaitseeaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Vastavalt Keskkonnaameti kirja 19. veebruaril 2018 nr 6-5/18/1859-2 järgi on detailplaneeringu alal inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpidest rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130). Rannaniitude ja kadastike kaitse on ka Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks.

Kaitse-eeskirja §-de 11 ja 16 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis ning Kassari piiranguvööndis poollooduslike koosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Planeeringualal poollooduslike koosluste levikualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus II kaitsekategooria taimeliigi madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*) ja III kaitsekategooria taimeliikidem veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukress (*Hornungia petraea*) esinemiseks.

LKS § 55 lg 7 kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine.

LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki (maastikuilme säilitamine), on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine.

Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks ei ole vajalik kadakate/puude raie planeeritava hoonestusala juures.

Hoonete ja juurdepääsuteede 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 Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeritava krundi maapinna kõrgus jääb vahemikku 0 kuni + 6.12 m. Planeeritav maa-ala on lauge tõusuga kirdesuunas.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest planeeritav hoonestusala on merest oluliselt kaugemal võimaldades efektiivselt kasutada rannaäärset maa-ala.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

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

Planeeritavatel maaüksustel on valdavateks kõlvikuteks määratud haritav maa, looduslik maa, õuema ja muu maa. Hoonestuse püstitamise järgselt suureneb õuema kõlvik ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas – väheneb haritav maa ja muu maa pind.

Hoonestusala asukoht on valitud väärtuslikku maastikku ja põllumaad säästes, et tagada avarate vaadete säilitamist ning järgida „Kassari maastikuhoolduskava“ (koostanud Kristiina Hellström, 2007.a.) soovitusi.

Lisaks on kaalutud on asjaolusid, et minimeerida põllumajandusmaa hõlmamist ehitustegevusega.

Krundi kõlvikute piiride ja pindalade muutumine ei ole vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub riigimaantee ääres ja alal asub olemasolev juurdepääsutee, mida saab kasutada neid laiendades ja rekonstrueerides, ning tehnovõrgud.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

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

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal, millele pole kehtiva üldplaneeringuga lisatingimusi seatud.

Lähim elamu asub ca 170 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb osaliselt hekk ja puud.

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

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

#### 1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on jagada Otsa maaüksus kolmeks iseseisvaks krundiks määrates kahele krundile ehitusõigus ja hoonestusala. Uue kruntide hoonestusala kavandamisel põllumaa serva on kaalutud maastiku avatud vaadete säilimist ja põllumaa valdava osa kasutamist ka edaspidiselt põllumajandusmaana.

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

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

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 350 m<sup>2</sup> ja 550 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile. Planeeritud eluhoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 7,5 m ja 6,0 m. Abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.



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

Rannajoonega paralleelne jalgrada on kasutatav matkarajana.

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	1,34	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Positsioon 2	1,66	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
3.	Positsioon 3	1,06	Looduslik maa, HL 100	Maatulundusmaa 100%

### 1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

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

#### 1.6.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 7
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 550 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind		- 670 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 450 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 7,5 m üksikelamu 6,0 m abihoone
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / -
Katused:	kalded	- 35° - 45° üksikelamu 20° - 45° abihoone
	materjalid	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), puitkatus, värvitud eterniit, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp	- viilkatus
Välisseinad		- puit, kivi
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid		- kiviaed, puitaed

#### 1.6.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 3
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 350 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind		- 440 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 240 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 6,0 m üksikelamu 6,0 m abihoone
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / -
Katused:	kalded	- 20° - 45°
	materjalid	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), puitkatus, värvitud eterniit, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp	- viilkatus

Välisseinad	- puit, kivi
Nähtav sokliosad	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad	- kiviaed, puitaed

## 1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus - 4,5 ha
2. Planeeritava maaüksuse suurus - 4,06 ha
3. Ehitisealune pind kokku - 900 m<sup>2</sup>
4. Planeeritud maaüksusi - 3
5. Planeeritud ehituskrunte - 2

## 1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 1.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava uue hoone varustamine veega lahendatakse krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldusala.

„Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse“ § 154 kohane hooldusala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi. Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Krundi veetorustiku soovituslik paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaarti“ andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritud Positsioon 2 krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendatakse bioloogilise omapuhasti ning imbsüsteemi baasil, kus heit- ja reovee puhastamine toimub omapuhastis ning pinnasesse juhtimine läbi imbväljaku killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihi. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab impeenra pinda tõsta. Bioloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m.

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<sup>1</sup>“.

### 1.8.2 Soojusvarustus

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

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

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

### 1.8.3 Elektrivarustus

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga nähakse ette lähimast õhuliini mastist. Perspektiivselt asendatakse 0,4 kV õhuliini maakaablitega. Perspektiivse maakaabli asukoht on näidatud põhiplaanil.

Planeeringus ühildada teedega elektriliinide koridorid toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilp on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovituslikult mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilp peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- "Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks").

Detailplaneeringuga moodustataval ehituskruundil tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Kruundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

#### 1.8.4 Sidevarustus

Planeeringualaga piirneva 12123 Vaemla-Kassari-Luguse riigitee ääres paiknevast ELA SA sidevõrgust on rajatud sideühendus Otsa kinnistu olemasolevale (Positsioon 1 kruundi) hoonele. Planeeringulahendus Positsioon 2 kruundiga sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei nähta. Positsioon 2 kruundi hoonestuse eeldatava kasutus on hooajaline, millepärast on ette nähtud kaasaegsemate sideteenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumiseks ja projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada sidevõrgu liinirajatiste valdajaga.

Täiendavad kruundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

#### 1.8.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parkimis alad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega. Põhihoone lähiumbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +1,8.

Planeeritud kruundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma kruundil haljasalale.

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

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

### 1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

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

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

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on 0,4 kV pingega liinide korral 2 meetrit.

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

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

#### 1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

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

Hooned planeeritaval alal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 7,5 m.

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

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 riigimaanteed ja olemasoleva mahasõidu baasil planeeritud juurdepääsuteed. Juurdepääsutee rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 12 m ja tee laius vähemalt 3,5 m. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntide hoonestuse tulekustutusvesi saadakse osaliselt Positsioon 2 kruundile ja osaliselt Kibuspuu kruundile planeeritud juurdepääsutee äärde planeeritud tuletõrje veevõtukohast, mille minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m. Tuletõrje veevõtukohta rajamine on Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntide arendaja/omaniku kohustus koostöös kohaliku omavalitsusega.

Lähim olemasolev tulekustutusvee saamise võimalus asub Orjaku sadamas ca 260 m kaugusel, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi.

Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on I kasutusviisiga hoonel 10 l /sek ja kestvusega 3 h vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2, p 5.3. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m, vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 p 6.3.13.

Lähim olemasolev tulekustutusvee saamise võimalus asub Orjaku sadamas ca 350 m kaugusel, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi.

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

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

#### 1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala (VV 05.08.2004 korraldus nr 615). Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega.

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 jahiulkeid lisasööt.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007 määrusega nr 148 (edaspidi ka kaitse-eeskiri) § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja § 14 lg 1 p 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbete rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Kaitse-eeskirja § 10 lg 2 p-de 1 ja 2 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbete ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning tee rajamine kinnistu tarbeks.

Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 14 lg 1 p 5 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Detailplaneeringu alal on osaliselt inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130). Rannaniitude ja kadastike kaitse on ka Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks.

Kaitse-eeskirja §-de 11 ja 16 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis ning Kassari piiranguvööndis poollooduslike koosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Planeeringualal poollooduslike koosluste levikualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus II kaitsekategooria taimeliigi madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*) ja III kaitsekategooria taimeliikide, veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 7 kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki (maastikuilme säilitamine), on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine.

Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks ei ole vajalik kadakate/puude raie planeeritavate hoonestusalade juures.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. LKS § 35 lg 31 alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kassari üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb käesolevas detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit).

Kassari üldplaneeringu kohaselt (ptk 7, lk 53) ei ole üldplaneeringus nimetatud maa-ala näol tegemist tiheasustusalaga. Seega ei laiene sellele alale LKS § 38 lg 1 p-s 3 nimetatud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi säte.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi kuulub planeeringuala „Kassari“ I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused.

Teelt tuleva liikluse summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta juulil 2015. a. kehtima hakanud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016 nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (sästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoonete kütmine toimub halukütte, soojustumpade (elektriga) või maakütte baasil.

#### 1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Planeeritud kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud joonisel Põhiplaan. Detailplaneeringu riigiteega piirneva planeeringuala lähtetasemeks on võetud projektkiirus 50 km/h ning nähtavuskolmnurga parempööraja ulatusele projektkiirus 50 km/h.

Juurdepääsuks planeeringuala Positsioon 1 krundile kasutada Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 riigimaanteelt olemasoleva mahasõidu baasil olemasolevat juurdepääsuteed. Juurdepääsuks planeeringuala Positsioon 2 krundile kasutada Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 riigimaanteelt avaliku kasutusega erateed Linnutorni tee nr. 3680048, sealt edasi üle Karjamaa ja Kibuspuu kinnistute piki põlluäärse kadastiku serva planeeritud juurdepääsuteed.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m.

Otsa kinnistu olemasoleva mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 5 x 120 m (5 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja kuni 120 m paremale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele) teeäär. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada kõrghaljastuse planeerimisel ning vajadusel müratõkete rajamisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohiks paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kogu riigiteega piirneva planeeringuala ulatuses tuleb tagada projektkiirusel 50 km/h rahuldaval tasemel külgnähtavus 10 m.

Planeeritud hoonete juurdepääsutee mahasõidu vajalikud nähtavused tuleb tagada enne mistahes ehitusloa väljastamist planeeringualale.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (prügiautod ja päästetehnika), pöörderaadius 12 m ja tee laius 3,5 m.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud joonisel Põhiplaan. Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile ja projektide lahendustele. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kinnistute teenindamiseks vajalik tehnika). Krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Parkimine lahendatakse planeeritaval alal krundi siseselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet. Tehnilisi tingimusi projektide koostamiseks tee kaitsevööndis väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

Arendaja peab arvestama liikluse müra, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmürataseme tagamiseks.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

Avaliku kasutusega Linnutorni teelt nr. 3680048 juurdepääsuks Positsioon 2 krundile seatakse juurdepääsu realservituudid Karjamaa ja Kibuspuu kinnistutele teed kasutava kinnistu või krundi kasuks.

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

### 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 soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

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

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

### 1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

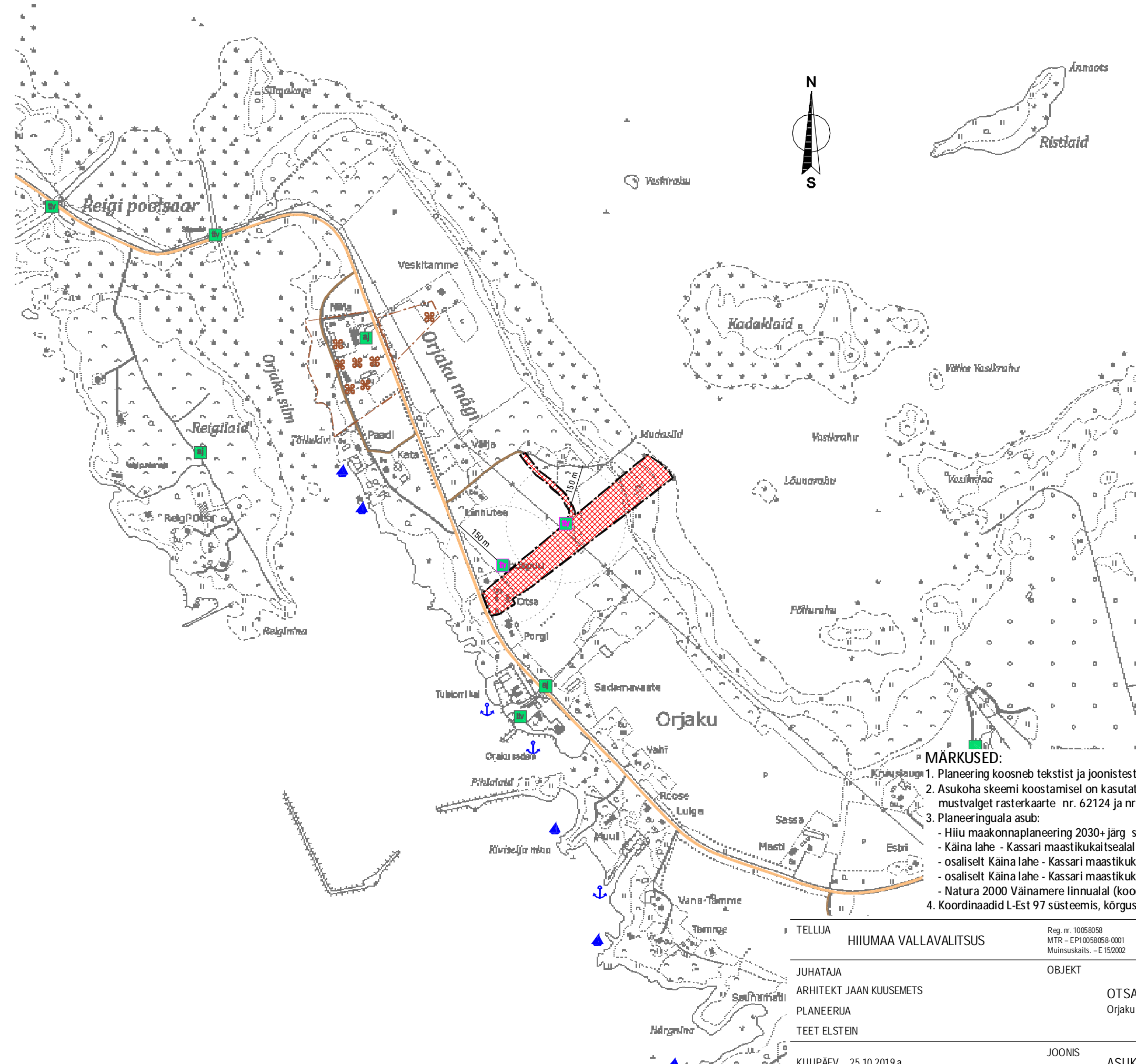
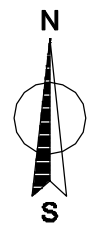
Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

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

#### 1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele juurdepääsuteedele, tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
3. Krundi(-de) hoonestuse ehitusprojekti(-ide) koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
4. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade/teatiste taotlemine;
5. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis), 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/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
7. Hoonestuse püstitamine;
8. Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
9. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistöde ja ehitustööde käigus.

M 1 : 1 000 000



**TINGMÄRGID:**

-  PLANEERINGUALA PIIR
-  KATASTRÜKSUSE PIIR
-  MUINSUSKAITSEALA PIIR
-  MUINSUSKAITSE KINNISMÄLESTIS
-  RIIGIMAANTEE KÕRVALMAANTEE
-  (PERSPEKTIIVNE) KOHALIK MAANTEE
-  ALAJAAM
-  TULETÕRJEVEE VÕTUKOHT
-  PLANEERITUD TULETÕRJEVEE VÕTUKOHT
-  SADAM
-  LAUTRI KOHT
-  SUPLUSKOHT










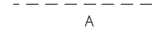
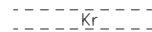























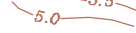




**MÄRKUSED:**

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Asukoha skeemi koostamisel on kasutatud Maa-ameti 2019. aasta Eesti põhikaart mootkava M 1 : 10000 mustvalget rasterkaarte nr. 62124 ja nr. 62133.
3. Planeeringuala asub:
  - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgses Kassari (I klass) väärtuslik ul maastikul;
  - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal ( registrikood: KLO1000508);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis ( registrikood: KLO1100141);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitse vööndis (registrikood: KLO110014 2);
  - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (kood: EE0040002)
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.

TELLIJA <b>HIIMUMAA VALLAVALITSUS</b>	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	<b>TÖÖ NR. 19 - 06</b>
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN	OBJEKT <b>OTSA DETAILPLANEERING</b> Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV 25.10.2019.a.	JOONIS <b>ASUKOHA SKHEEM</b>				
		STAADIUM DP	JOONISE NR. 1		



# TINGMÄRGID

-  PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 4,5 ha)
-  KÜLGNEVA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR
-  KÜLGNEVA MENETLETAVA DETAILPLANEERINGU PIIR
-  KATASTRILISE PIIR
-  POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA VÄLISPIIR
-  PIIRANGUVÕONDI VÄLISPIIR
-  SIHTKAITSEVÕONDI VÄLISPIIR
-  VAREM PLANEERITUD HOONESTUSALA
-  HOONE
-  KASVUHOONE
-  MUSTKATTEGA TEE
-  KRUUSKATTEGA TEE
-  PINNASTE
-  TEERADA
-  KIVI
-  PUITAED
-  VÕRKAED
-  LIPUMAST
-  KADASTIK, VÕSA
-  MURU, HOODATUD ROHUMAA
-  ROHUMAA
-  ROOSTIK
-  LEHTPUU
-  OKASPUU (KUUSK)
-  OKASPUU (MÄND)
-  VILJAPUU
-  ÜKSIK PÕOSAS
-  PUURIVI
-  PUURKAEV
-  MAA-ALUNE VEETORUSTIK
-  REOVETE KANALISATSIOONI TORUSTIK JA KAEV
-  0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN
-  10 KV KAABELLIIN
-  0,4 KV KAABELLIIN
-  SIDEKANALISATSIOON, ELA SA SIDETRASS
-  SIDE JÄTKUKAEV
-  SIDEKANALISATSIOONI TUNNUSPOST
-  HORISONTAALID, NÖLVAKRIIPSUD
-  VALITUD HAJUSKÕRGUSED



Kehtestatud Dagopen OU töö nr. 08-120  
KARJAMAA KINNISTU DETAILPLANEERING  
Orjaku küla, Käina vald, Hiiumaa maakond

Menetletav Dagopen OU töö nr. 18-44  
KIBUSPUU MAALUKSUSE DETAILPLANEERING  
Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond

Kehtestatud Dagopen OU töö nr. 09-33  
PARGI KINNISTU DETAILPLANEERING  
Orjaku küla, Käina vald, Hiiumaa maakond

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala  
Registrikood: KLO1000508  
Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, Orjaku piiranguvöönd  
Registrikood: KLO1100116  
Natura 2000 Väinamere linnuala  
Registrikood: EE0040001  
Natura 2000 Väinamere loodusala  
Registrikood: EE0040002

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala  
Registrikood: KLO1000508  
Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitsevöönd  
Registrikood: KLO1100142  
Natura 2000 Väinamere linnuala  
Registrikood: EE0040001  
Natura 2000 Väinamere loodusala  
Registrikood: EE0040002

Kibuspuu  
36802:003:1050

Otsa  
36802:003:1060  
Käina lahe-Kassari maastikukaitseala  
Registrikood: KLO1000508  
Käina lahe-Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvöönd  
Registrikood: KLO1100141  
Natura 2000 Väinamere linnuala  
Registrikood: EE0040001  
Natura 2000 Väinamere loodusala  
Registrikood: EE0040002

Rannapõllu  
36802:003:0346

Porgi  
36802:003:0345




























## MÄRKUSED:

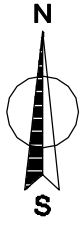
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad uksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Tugiplaani koostamisel on kasutatud Toomas Vikerpuur FIE poolt 30. jaanuar 2019.a. koostatud "Otsa kinnistu osa" maa-ala plaan tehnoorkudega M 1:1000, töö nr. 18\_11.
3. Planeeringuala asub:
  - Hiiumaakonnaplaneering 2030+ järg ses Kassari (I klass) väärtuslik ul maastikul;
  - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal ( registrikood: KLO1000508);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis ( registrikood: KLO1100141);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitsevööndis (registrikood: KLO110014 2);
  - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusalal (kood: EE0040002).
4. Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLUJA HIIMUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10068058 MTR - EP10058058-0001 Muutisuskaitse - E 152002	Sadama 15 Kärda 92412 Hiiumaa	Kreutzwald 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 33024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 19 - 06
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN	OBJEKT OTSA DETAILPLANEERING Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond		<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO		
KUIUPÄEV 23.01.2020.a.	JOONIS TUGIPLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. 2		
DAGOpen OU omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsents					
				MOOT 1 : 1000	FORMAAT A2



# TINGMÄRGID

-  PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 4,5 ha)
-  KÜLGNEVA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR
-  KÜLGNEVA MENETLETAVA DETAILPLANEERINGU PIIR
-  KATASTRÜKSUSE PIIR
-  PLANEERITUD KRUNDI PIIR
-  PLANEERITAV KRUNDI POSITSIOONI NUMBER
-  KOORDINAATPUNKT JA SELLE NUMBER
-  HOONE
-  KASVUHOONE
-  MUSTKATTEGA TEE
-  KRUUSKATTEGA TEE
-  PINNASTEE
-  TEERADA
-  KIVI
-  PUITAED
-  VÕRKAED
-  LIPUMAST
-  PUURKAEV
-  MAA-ALUNE VEETORUSTIK
-  REOVETE KANALISATSIOONI TORUSTIK JA KAEV
-  0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN
-  10 KV KAABELLIIN
-  0,4 KV KAABELLIIN
-  SIDEKANALISATSIOON, ELA SA SIDETRASS
-  POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA VÄLISPIIR
-  PIIRANGUVÖÖNDI VÄLISPIIR
-  SIHTKAITSEVÖÖNDI VÄLISPIIR



ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS						
Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (ha)	Moodustatakse kinnistustest(nr). k.a. riigi / linna maa	Liidetavate lahutatavate osade suurus (ha)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Positsioon 1	Elamumaa	1,34	36802:003:1060	1,34	Maatulundusmaa
2	Positsioon 2	Elamumaa	1,66	36802:003:1060	1,66	Maatulundusmaa
3	Positsioon 3	Maatulundusmaa	1,06	36802:003:1060	1,06	Maatulundusmaa
Kokku:			4,06			

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

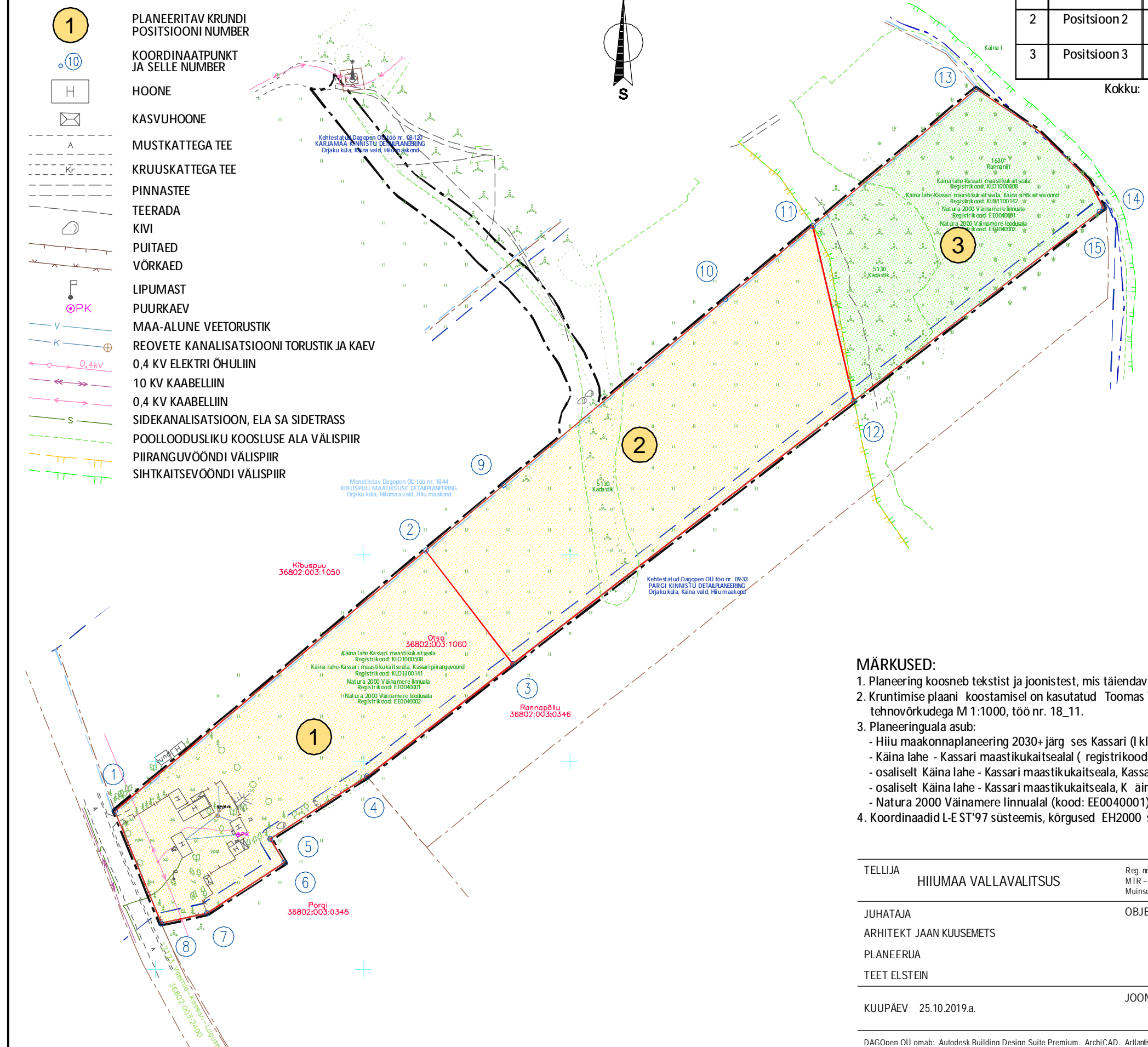
PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD					
POS. NR.	KRUNDI AADRESS	KRUNDI SUURUS (ha)	SIHTOTSTARVE (Det planeering)	SIHTOTSTARVE (kaster)	SIHTOTSTARVE OSAKAAL (%)
1	POSITSION 1	1,34	EP	E	100
2	POSITSION 2	1,66	EP	E	100
3	POSITSION 3	1,06	HL	M	100

KOORDINAATPUNKTID		
NR	X	Y
1	6517576.32	428880.26
2	6517702.07	429030.32
3	6517647.34	429072.35
4	6517593.04	429001.89
5	6517562.92	428955.20
6	6517551.53	428962.19
7	6517527.11	428924.76
8	6517522.24	428902.65
9	6517733.58	429067.92
10	6517823.44	429175.15
11	6517858.67	429217.20
12	6517774.20	429236.97
13	6517924.66	429296.05
14	6517867.25	429357.63
15	6517865.62	429355.61

## MÄRKUSED:

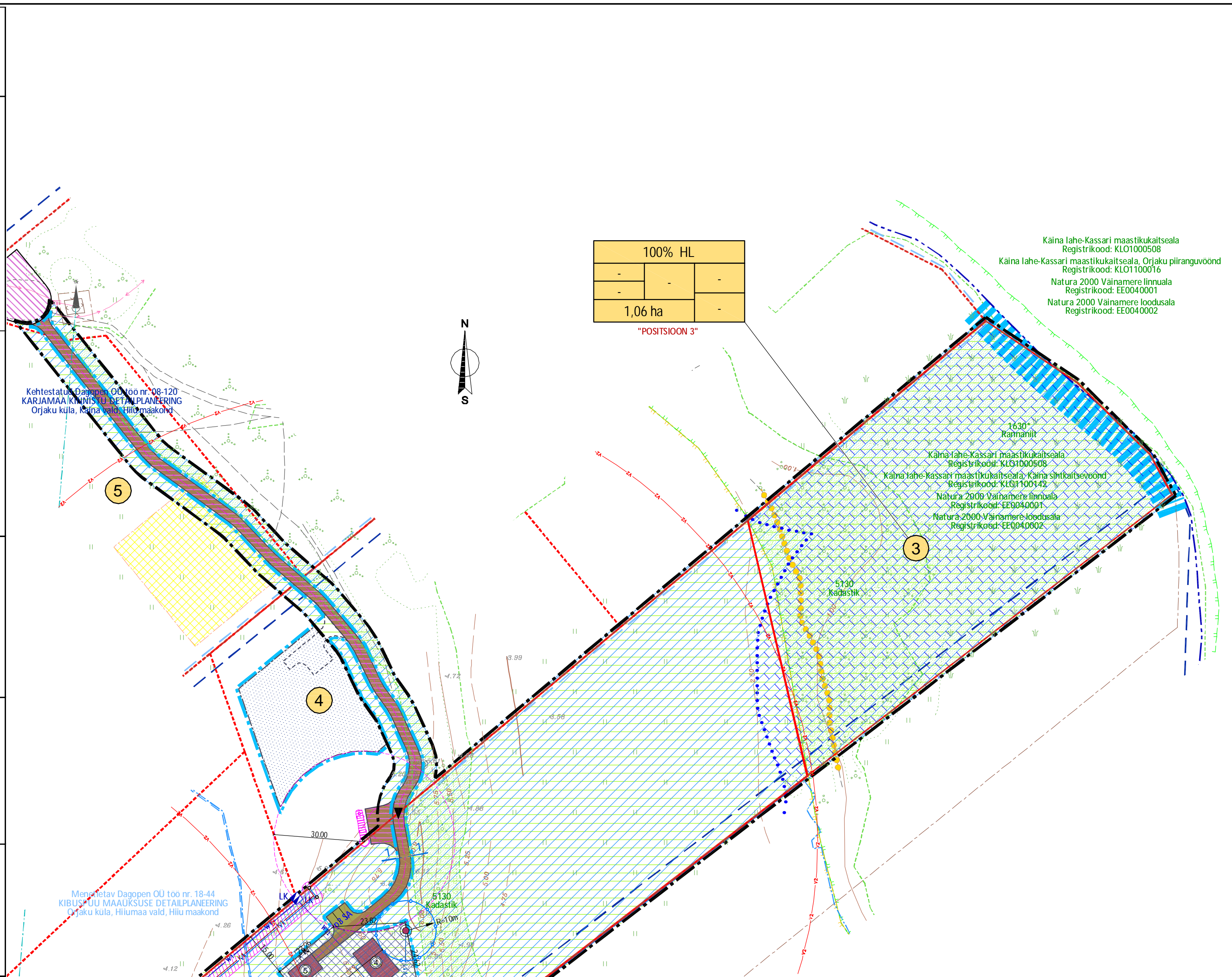
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Kruntimise plaani koostamisel on kasutatud Toomas Vikerpuur FIE poolt 30. jaanuar 2019.a. koostatud "Otsa kinnistu osa" maa-ala plaan tehnoorkudega M 1:1000, töö nr. 18\_11.
- Planeeringuala asub:
  - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järg ses Kassari (I klass) väärtuslik ul maastikul;
  - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal ( registrikood: KLO1000508);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis ( registrikood: KLO1100141);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitse vööndis (registrikood: KLO110014 2);
  - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusalal (kood: EE0040002).
- Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLIJA <b>HIIUMAA VALLAVALITSUS</b>	Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Muinsuskaitse. - E 15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa	Kreutzvaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	<b>TÖÖ NR. 19 - 06</b>
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN	OBJEKT <b>OTSA DETAILPLANEERING</b> Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO			
KUUPÄEV 25.10.2019.a.	JOONIS <b>KRUNTIMISE PLAAN</b>				
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja FmDesigner litsentsid.		MÕÖT 1 : 2000		FORMAAT A3	

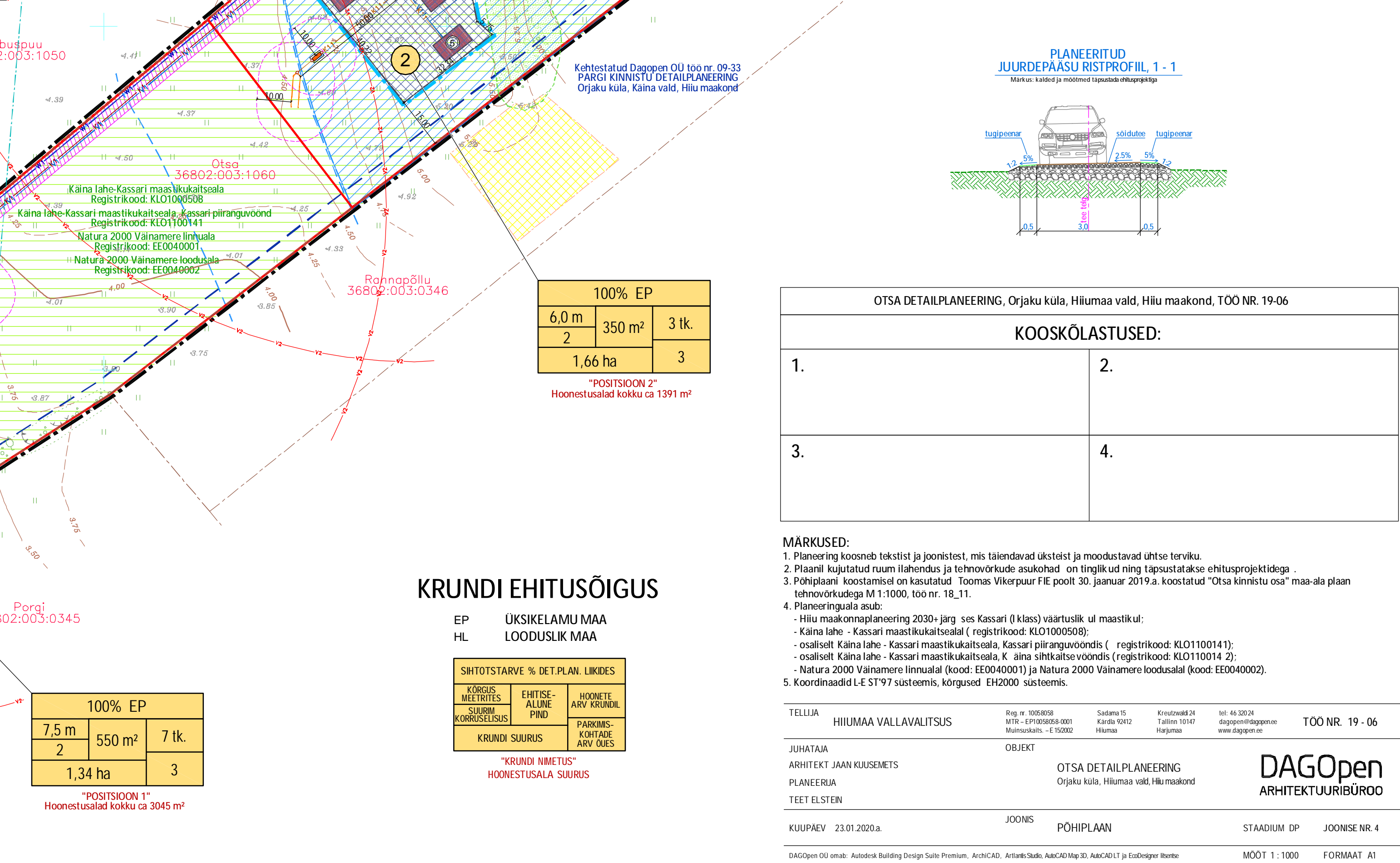




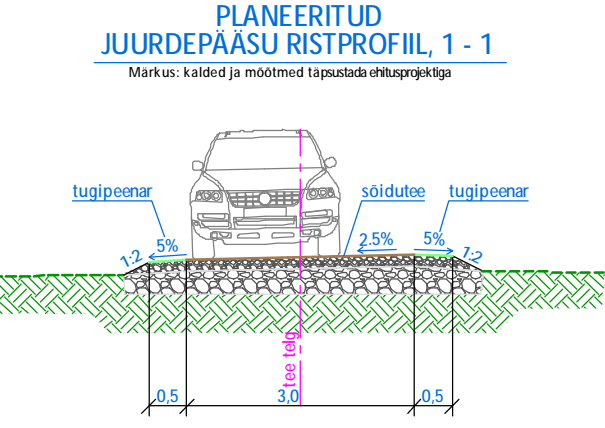
Olemasolevate kruntide aadressid	KRUNTIDE EHTISÕIGUS					PÕHILISED ARHITEKTUURINÕUDED					Tulepusklass				
	Pos.nr.	Krundi suurus (ha)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²) maa-alane	Hoonete suurim lubatud arv	Krundi kasutamise sihtotstarve / osakaal %	Suurim lubatud maa-alune korruselisus	Katusekalle, tuup	Hoonete lubatud suurim brutopind (m²)	Parkimiskohtade arv	Tulepusklass					
Otsa	1	1,34	550	-	7	EP / 100	Uksikelamul 7,5 (10,7), abihoonel 6,0 (9,2)	2/-	Uksikelamul 35°-45°, abihoonel 20°-45°, viilkatus	670	450	3	3	TP3	-
Otsa	2	1,66	350	-	3	EP / 100	Uksikelamul ja abihoonel 6,0 (11,8)	2/-	Uksikelamul ja abihoonel 20°-45°, viilkatus	440	240	3	3	TP3	-
Otsa	3	1,06	-	-	-	HL / 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kibupuu	4	4,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Karjamaa	5	5,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kokku		13,84	900		10					1,110	690	6	6		



TINGMÄRGID	
	PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 4,5 ha)
	KÜLGNĒVA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR
	KÜLGNĒVA MENETLEVA DETAILPLANEERINGU PIIR
	KATASTRILISES PIIR
	PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR
	VAREM PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR
	VAREM PLANEERITUD HOONESTUSALA
	KÜLGNĒVA MENETLEVA DETAILPLANEERINGU JÄRGNE PLANEERITUD HOONESTUSALA
	PLANEERITUD HOONESTUSALA
	OLEMASOLEV NAABERKINNISTU HOONE
	OLEMASOLEV UKSIKELAMU ASUKOHT
	OLEMASOLEV ABIHOONE ASUKOHT
	OLEMASOLEV MAAKELDRI ASUKOHT
	PLANEERITUD UKSIKELAMU SOOVITUSLIK ASUKOHT
	PLANEERITUD ABIHOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
	RIIGI MAANTEE
	PLANEERITUD JUURDEPÄASITEE
	PLANEERITUD KRUNDI PARKIMISKOHT SÕIDUAUTODELE
	PLANEERITUD JUURDEPÄAS KRUNDILE
	PLANEERITUD AVALIKU KASUTUSEGA LOODUS- JA MATKARADA
	OLEMASOLEV KADASTIK JA VÕSA
	OLEMASOLEV PUURKAEV ASUKOHT (hooldela ulatus 10 m)
	PLANEERITUD PUURKAEV-PUMLA VÕIMALIK ASUKOHT (kaitsesevõnd ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
	PLANEERITUD KRUNDI VEETORU
	PERSPEKTIVNE UHISVEEVÄRGI VEETORU VÕIMALIK ASUKOHT (kaitsesevõnd ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
	PLANEERITUD BIOLOOGILINE OMAPUHASTI JA IMBVALJAK VÕIMALIK ASUKOHT (omapuhasti kaja on vähemalt 10 m, imbvaljaku kaja on vähemalt 10 m)
	PLANEERITUD KRUNDI KANALISATSIOONITORU
	PERSPEKTIVNE UHISKANALISATSIOONITORU VÕIMALIK ASUKOHT (kaitsesevõnd ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
	PLANEERITUD TULETÖRJE VEEVÕTUKOHA VÕIMALIK ASUKOHT (minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m)
	OLEMASOLEV 0,4 KV ELEKTRI OHUJUH (kaitsesevõnd 2 m mõlemale poole liini telg)
	PLANEERITUD 0,4 KV KAABELIINI VÕIMALIK ASUKOHT, sh. PERSPEKTIVSELT 0,4 KV OHUJUHNI ASENDAV 0,4 KV KAABELIIN (kaitsesevõnd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablistest 1 m)
	PLANEERITUD KRUNDI 0,4 KV KAABELIIN
	OLEMASOLEV MÖÖTRIKUP
	PLANEERITUD MÖÖTRIKUP VÕIMALIK ASUKOHT
	OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON, ELA SA SIDETRASS (kaitsesevõnd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise joone)
	VAREM PLANEERITUD TEE AVALIKKU KASUTUSSE MAARAMISE VAIAJUS
	PLANEERITUD JUURDEPÄASUSERVITUUT
	TEHNOVÕRGUSERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
	TULETÖRJE VEEVÕTUKOHA TEENINDUSPIIRKONNA VÄLISPIIR (kaugus veevõtukohast 150 m)
	KALLASRADA (Laius lamelkaldal põhikaardile kantud veeskogu pürist 10 m)
	RANNA JA KALDA VEEKAITSEVÕNDI PIIR (Üldisus 1 m kõrguse samakõrgusjoonest on 20 m)
	RANNA JA KALDA EHTUSKEELUVÕNDI PIIR (Laius on läänemere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest)
	RANNA JA KALDA EHTUSKEELUVÕNDI MUUTMISSETPANEK
	RANNA JA KALDA PIIRANGUVÕNDI PIIR (Laius on läänemere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest)
	LOODUSKAITSEALA
	POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA
	PIIRANGUVÕNDI VÄLISPIIR
	SIHTKAITSEVÕNDI VÄLISPIIR
	MAANTEE KAITSEVÕNDI PIIR (Laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m)
	MAANTEE KÜLGVAHTLUSSE PIIR (laius tee servast on 10 m)
	PLANEERITUD NÄHTAVUSKUMMURK
	LIKVIDERITAV OBEKT
	SOOVITUSLIK PRÜGIKONTAINERI ASUKOHT



100% HL		
-	-	-
1,06 ha		
*POSTISIOON 3*		



100% EP		
6,0 m	350 m²	3 tk.
1,66 ha		
*POSTISIOON 2*		
Hoonestusalad kokku ca 1391 m²		

100% EP		
7,5 m	550 m²	7 tk.
1,34 ha		
*POSTISIOON 1*		
Hoonestusalad kokku ca 3045 m²		

### KRUNDI EHTISÕIGUS

EP	ÜKSIKELAMU MAA	
HL	LOODUSLIK MAA	
SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIKIDES		
KÕRGISMEETRISES	EHTISE-ALLINE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
SUMMAKORRUSSELISUS		PARKIMIS-KOHTADE ARV ÜES
KRUNDI SUURUS		

"KRUNDI NIMETUS" HOONESTUSALA SUURUS

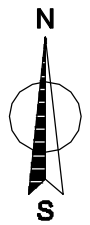
OTSJA DETAILPLANEERING, Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, TOO NR. 19-06	
KOOSKÕLASTUSED:	
1.	2.
3.	4.

**MÄRKUSED:**

- Planeering koosneb tekstist ja joonestest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Planeeringu kujutatud ruum lahendus ja tehnovaldkond on tingitud ning täpsustatakse ehitusprojekti tegevuse käigus.
- Põhiplaani koostamisel on kasutatud Toomas Vikarpuuri EIE poolt 30. jaanuar 2019.a. koostatud "Otsa kinnistu osa" maa-ala planeeringuga M 1:1000, too nr. 18\_11.
- Planeeringuala asub:
  - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kassari (I klass) väärtuslik ulatus maastikul;
  - Käina lahe - Kassari maastikukaitseala (registrikood: KLO1000508);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvöönd (registrikood: KLO1100141);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitsevöönd (registrikood: KLO1100142);
  - Natura 2000 Väinamere linnuala (kood: E0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusal (kood: E0040002).
- Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLUJA	HIUMAA VALLAVALITSUS	Proj. nr. 100808 MTR - EPI080808-001 Maa- ja metsamajandus	Salama 15 Käina 0412 Hiiumaa	Kruntide 24 Tallinn 10145 Harjumaa	tel. +372 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TOO NR. 19 - 06
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	OTSJA DETAILPLANEERING		DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO	
PLANEERIA	TEET ELSTEN	PLANEERIA	Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond			
KUUPÄEV	23.01.2020.a.	JOONIS	PÕHIPLAAN	STADIUM DP	JOONISE NR. 4	





## TINGMÄRGID

-  PLANEERITUD MAA-ALA PIIR
-  EHITUSKEELUVÖÖND (VASTAVALT RANNA- JA KALDAKAITSE SEADUSELE)
-  SIHTKAITSEVÖÖND
-  PIIRANGUVÖÖND
-  DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA- Keskuse maa-ala, segaehitusala
-  SOOVITUSLIK EHITUSPIIRKOND HAJAASUTUSVIISIL
-  SADAMATE MAA-ALA (TOOTMISMAA)
-  HELIKOPTERI PLATS (LIIKLUSMAA)
-  KÜLADE PIIRID
-  RIIGIMAANTEE
-  MATKARAJAD (OL. OL./PERSPEKT)
-  Ä / E / Sk
-  RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR (Laius on rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest)
-  RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMISETTEPANEK
-  **V** SADAMAD / LAUTRIKOHAD
-  SADAMAD / LAUTRIKOHAD

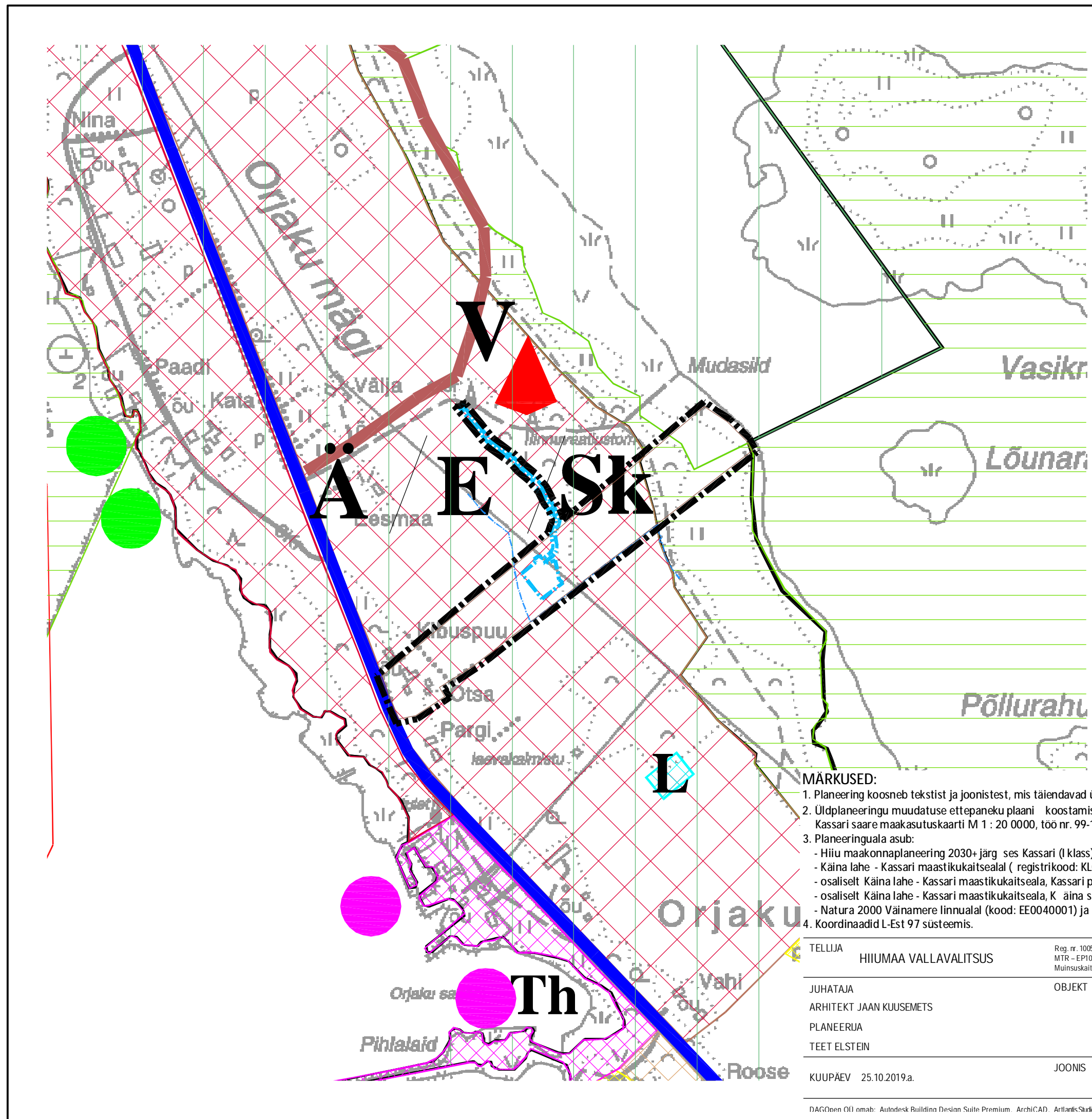
### MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaani koostamisel on kasutatud Keina Ehitus AS koostatud "Kassari saare maakasutuskaarti M 1 : 20 0000, töö nr. 99-14.
3. Planeeringuala asub:
  - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikul;
  - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitsevööndis (registrikood: KLO110014 2);
  - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (kood: EE0040002).
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA <b>HIIMUMAA VALLAVALITSUS</b>	Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Müümisüksk. - E 15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzvaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	<b>TÖÖ NR. 19 - 06</b>
--	---	--------------------------------------	---	--	------------------------

JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS PLANEERUJA TEET ELSTEIN	OBJEKT <b>OTSJA DETAILPLANEERING</b> Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond	<b>DAGOpen</b> ARHITEKTUURIBÜROO
---	--	-------------------------------------

KUUPÄEV 25.10.2019.a.	JOOINIS <b>ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEKU PLAAN</b>	STAADIUM DP      JOONISE NR. 5
-----------------------	---	--------------------------------



### 3. LISAD



FOTO 1: Vaade Otsa kinnistu olemasolevale hoonestusele läänepoolsest nurgast.



FOTO 2: Vaade Otsa kinnistu olemasolevale hoonestusele põhja poolt.



FOTO 3: Vaade Otsa kinnistu keskosale olemasoleva hoonestusala idapoolsest nurgast.





FOTO 4: Vaade planeeritud uuele hoonestusalale põhjapoolsest nurgast lõuna suunal.

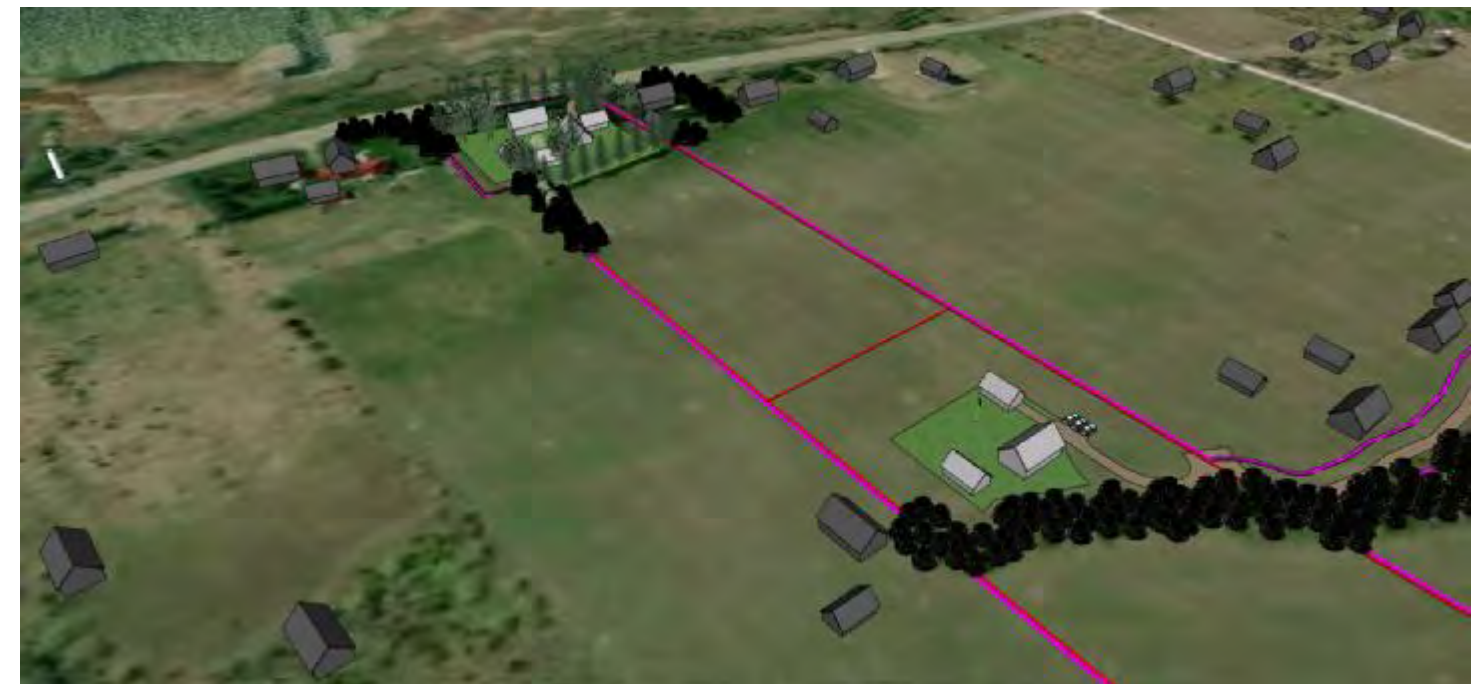


FOTO 5: Vaade planeeritud uuele hoonestusalale ja juurdepääsule kagupoolsest nurgast loode suunal.



FOTO 6: Vaade Otsa kinnistu Käina lahe poolsele rohumaale.









## HIIUMAA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kõrgessaare

20.detsember 2018 nr 106

### **Otsa detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 4 lõike 2<sup>1</sup>, § 77 lõiked 1, 4, 5 ja 6, § 124 lõike 6, § 126 lõike 1, § 142 lg 1 punkti 2 ning lõiked 2 ja 6, Hiiumaa Vallavolikogu 19.4.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“, arvestades, et kavandatav tegevus võib eeldatavalt avaldada mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja Looduskaitseaduse § 40 lg 4 punkti 2 kohaselt on detailplaneeringu ülesannetes kavandatav ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringuga võimalik siis, kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev, tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringut, taotlede ranna ehituskeeluvööndi vähendamist,

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Otsa detailplaneeringu koostamine. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,5 ha ja hõlmab Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Otsa maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1060, pindala 4,10 ha, kinnistu registriosa nr 117433) ja maa-ala Karjamaa maaüksusest (katastritunnus 36801:001:0678) juurdepääsutee kavandamiseks ja Vaemla-Kassari-Luguse riigiteest (katastritunnus 36802:003:2400) liikluslahenduste kavandamiseks. Detailplaneering koostakse eesmärgiga Otsa maaüksus jagada, määrata ehitusõigus ja maaüksuste kasutamise tingimused, vajalikud piirangud ja servituudid, taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist.
2. Kinnitada lisatud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) Otsa detailplaneeringu koostamisel. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise aluseks on eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset keskkonnamõju ja ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärkidele.
4. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Käina Osavalla Valitsus ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu.
5. Anda huvitatud isikule õigus detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamise kulude kandmiseks.
6. Volitada Käina osavalla vanem Omar Jõpiselga enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikuga otsuse punktis 5 nimetatud leping.



7. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsustega saab tutvuda tööajal Käina Osavalla Valitsuses Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald või valla veebilehel.

8. Käina Osavalla Valitsusel korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Hiiumaa valla veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Hiiu Leht 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates ja esimesel võimalusel Hiiumaa vallalehes.

9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

10. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.



Aivar Viidik  
Vallavolikogu esimees

## LÄHTESEISUKOHAD Otsa detailplaneeringu koostamisele

**1. Detailplaneeringu koostamise vajadus, eesmärgid ja planeeringuala üldandmed**  
Huvitatud isik esitas taotluse algatada detailplaneeringu (edaspidi planeeringu) koostamine Hiiumaa vallas Orjaku külas asuval Otsa maaüksusel (katastritunnus 36802:003:1060, suurus 4,10 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistu registriosa nr 117433). Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,5 ha, hõlmates Otsa maaüksuse ja lisaks maa-ala Karjamaa maaüksusest (katastritunnus 36801:001:0678, sihtotstarve maatulundusmaa 100%,) juurdepääsutee kavandamiseks ja Vaemla-Kassari-Luguse (katastritunnus 36802:003:2400, sihtotstarve transpordimaa) riigiteest liikluslahenduste kavandamiseks.



Joonis 1

Planeeringuala asukoha skeem

- Otsa maaüksus piiritletud kollase joonega
- Karjamaa maaüksusele kavandatava juurdepääsutee on tähistatud sinise joonega, asukoht täpsustub planeeringu käigus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Otsa maaüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Otsa maaüksus on kavandatud jagada kolmeks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kaks elamumaa krunti, ühele krundile määrata õigus ehitada üks elamu kahe abihoonega, teisele krundile kavandada olemasolevat hoonestust, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, ehituskeeluvööndi vähendamine. Juurdepääsuteed on võimalik kavandada kohalikul Linnutorni teelt läbi Karjamaa (katastritunnus 36801:001:0678) ja Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050) või riigiteelt. Karjamaa maaüksusele kavandatav juurdepääsutee asub ehituskeeluvööndis ning ei ole avalikult kasutatav, seetõttu tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist ja maa liita planeeritava ala hulka.

Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringu kohaselt jäävad Otsa ja Karjamaa maaüksused detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale, kus maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa. Üldplaneeringu kohaselt on põhjapool riigimaanteed (12123) Otsa ja Karjamaa kinnistul ranna ulatus 200 m rannajoonest ja kinnistute edelaosas märgib ranna ulatust riigimaantee. Ehituskeeluvöönd kattub ranna ulatusega. 1.4.2007 jõustunud looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 35 lõike 4 kohaselt paikneb Otsa ja Karjamaa maaüksuse osa üldplaneeringuga määratud soovituslikust ehituspiirkonnast nüüd ranna ehituskeeluvööndis (1 meetri kõrgusjoon + 200 m). Seetõttu tuleb detailplaneeringut menetleda üldplaneeringut muutvana ja taotleda Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist.

Planeeringuala asub Käina lahe–Kassari maastikukaitsealal, mis hõlmab ka Natura 2000 linnuala ja Natura 2000 loodusala.

### **Võimalike uuringute vajadus**

Kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitseala. Keskkonnaamet andis seisukoha 2.10.2018 kirjas nr 7-9/18/14596-2. Keskkonnaamet nõustus, et eeldatavalt ei kaasne kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH täiemahuline algatamine ei ole vajalik kui planeeringu koostamisel arvestatakse DP lähteseisukohtade KSH eelhinnangus tooduga.

Asjakohaste mõjude hindamiseks on nõrgalt kaitstud põhjaveega alale kavandamisel vajalik eelnev ehitus- ja hüdroteoloogiline uuring. Algamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

## **2. Planeeringu ülesanded**

2.1 Otsa maaüksuse kruntideks jaotamine. Ehitusõigusega kruntide moodustamisel on tingimuseks kruntidele juurdepääsu tagamine.

2.2 Kruntidel hoonestusala ja ehitusõiguse määramine. Hoonete arv ühel krundil kuni kolm (üksikelamu kuni 120m<sup>2</sup> ja kaks abihoonet 2X60m<sup>2</sup>), teisel krundil olemasolevad hooned (elamu ja 6 abihoonet). Olemasoleva hoonestuse ehitusõiguse ülevaatamine, et tagada arenguvõimalused.

2.3 Detailplaneeringu hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning kruntidelt avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Keskkonnaameti ettepanekul võiks arvestada piirkonna perspektiivse ühiskanalisisatsiooni rajamisega ja reovete juhtimisega Orjaku sadama puhastisse.

2.4 Ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.

2.4.1 Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiatõhusate ja kaasaegete maastikku sobivate hoonete projekteerimiseks. Projekteerida traditsioonilise vormiga hoone ning kasutada hoone välisviimistluses looduslikke materjale. Hoonete paigutusel arvestada Orjaku linnuvaatlustornist avanevate vaadete säilitamisega.

2.4.2 Uue üksikelamu korruselisus on kuni 2, uutel abihoonetel 1, suurim lubatud kõrgus maapinnast elamul kuni 6 m, abihoonetel kuni 6 m.

2.5 Liikluskorralduse põhimõtete määramine.

2.6 Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

2.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

2.8 Kujade määramine.

2.9 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.

2.10 Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

2.11 Servituutide seadmise vajaduse määramine. Rannajoonega paralleelne jalgrada jätta avalikuks jalg- või jalgrattateeks (kasutatav pinnasteena loodus- või matkarajana).

2.12 Vajadusel nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

### **3. Koostöö, kaasamine, kooskõlastused**

Detailplaneering koostakse koostöös Keskkonnaametiga, Päästeametiga, Maanteeametiga.

Planeeringu koostamisse kaasatakse planeeringualal olevate või sellega piirnevate või uute kavandatavate tehnovarustuse trasside valdajad ning planeeringuala ja sellega piirnevate maade omanikud või valdajad ning isikud, kes avaldavad soovi olla kaasatud. Valdakonna eest vastutaval ministril on õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb kaasata. Lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks korraldatakse avalik väljapanek ja vähemalt üks avalik arutelu.

Otsa detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu koostajate ja huvitatud isikuga, et kavandada hoonestusalade paiknemist, juurepääsuteid, tuleohutust. Maanteeamet on väljastanud seisukohad 10.10.2018 kirjas nr 15-2/18/45498-2. Maanteeamet soovib täpsustada juurdepääsutingimusi Kibuspuu ja Otsa DP eskiislahenduste kohta arvamuse andmise käigus ja liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.

Karjamaa maaüksusel on kehtestatud detailplaneering 19.6.2009 Käina Vallavalitsuse otsusega nr 245. Planeeringuala suurus 6,95 ha ja kavandati jagada neljaks maaüksuseks, neist kolm krunti.

Otsa ja Karjamaa maaüksuste lähialal asuvad Kibuspuu (katastritunnus 36802:003:1050), Rannapõllu (katastritunnus 36802:003:0346), Porgi (katastritunnus 36802:003:0345), Välja (katastritunnus 36802:003:0681) maaüksused.

Käina laht – Maareformiseaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maal ettepanekute tegemine planeeringulahenduse osas riigi kui maaomaniku huvidest lähtuvalt – Maa-amet;

Vaemla-Kassari-Luguse tee (katastritunnus 36802:003:2400) – koostöö Maanteeametiga.

**4.** Planeeringu algatamisega ei kaasne Hiiumaa vallale kohustusi detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

## 5. Planeeringu koostamise ja menetlemise eeldatav ajakava

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine Hiiumaa Vallavolikogus (üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav DP).	detsember 2018
Detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimine koostöö tegijatelt ja kaasatavatelt, planeeringu eskiisi vormistamine.	detsember 2018 – märts 2019
DP lähteseisukohtade ja eskiisi avalikustamine (avalik väljapanek 30 päeva ja avalik arutelu), tulemuste alusel muudatuste tegemine.	märts 2019
DP kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel DP korrigeerimine.	aprill 2018
DP vastu võtmine Hiiumaa Vallavolikogus.	mai 2018
Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamise kohta nõusoleku küsimine.	mai 2019
DP avaliku väljapaneku korraldamine (30 päeva), avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest annab ettekujutuse planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Avaliku arutelu korraldamine.	mai –juuli 2019
DP avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine DP-s.	juuli 2019
DP esitamine heakskiitmiseks.	september 2019
DP kehtestamine kui ei ole tekkinud huvide konflikte või vastuväiteid planeeringulahendusele.	detsember 2019

DP- detailplaneering

## 6. Planeeringu elluviimine

Ehitustegevuse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine.

## EELHINNANG

### Otsa detailplaneeringu koostamise keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

#### 1. Eelhinnangu koostamise vajadus

Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Otsa detailplaneeringu, mis hõlmab Otsa maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1060, suurus 4,10 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistu registriosa nr 117433) ja osa Karjamaa maaüksusest (katastritunnus 36801:001:0678) juurdepääsutee kavandamiseks ja riigiteest Vaemla-Kassari-Luguse tee (36802:003:2400) liikluslahenduste kavandamiseks. Detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse kohta. Otsa ja Karjamaa maaüksused asuvad Natura 2000 võrgustiku alal. Detailplaneeringu (*edaspidi planeering*) üheks ülesandeks on ehituskeeluvööndi vähendamine, mis tähendab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku tegemist. Ehituskeeluvööndi vähendamise kavandamisel peab detailplaneeringu koostamise korraldaja küsima ehituskeelu vööndi vähendamise kohta Keskkonnaameti nõusolekut (Planeerimisseadus § 126 lg 7) ja taotlema peale planeeringu vastu võtmist Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist (Looduskaitseadus § 40 lg 4 p 2).

Planeeringute koostamisel, mis eeldatavalt avaldab mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja koostatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavat planeeringut, tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*edaspidi KeHJS*) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest (Planeerimisseadus § 124 lg 6 ja § 142 lg 6). Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka. Vabariigi Valitsuse 29.8.2005 määrusega nr 224 on kehtestatud "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu". Kavandatakse määruse § 15 punktis 8 nimetatud tegevust, mis võib üksi või koostoides teiste tegevustega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekt ja KeHJS § 2<sup>2</sup> kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Natura eelhindamise põhimõtted on kirjeldatud juhendis „Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis“ (Aunapuu ja Kutsar, 2016). Natura hindamise juures hinnatakse tõenäoliselt avalduvat mõju lähtudes ala kaitse-eesmärkidest. Natura eelhindamisel tuleb jõuda otsusele, kas Natura asjakohane hindamine on vajalik või mitte. Kui ebasoodne mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele on välistatud, pole täismahulist ehk asjakohast hindamist vaja läbi viia.

#### 2. Kavandatud tegevus, asukoht, maakasutus, eeldatavalt mõjutatava ala tundlikkus

Planeeringuga on kavas Otsa katastriüksus jagada kuni kolmeks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kaks elamumaa krunti, ühele krundile määrata õigus ehitada üks elamu kahe abihoonega, teine krunt jääb olemasolevate hoonega, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, ehituskeeluvööndi vähendamine. Karjamaa maaüksusele vajadusele kavandada juurdepääsutee.

Huvitatud isik soovib oma maad jagada ja kavandada lisaks olemasolevatele hoonetele ühte elamut koos kõrvalhoonetega, arvestades olemasolevaid tingimusi, piiranguid ja võimalusi. Uute hoonete soovitud asukoht on kadastiku ääres ehituskeeluvööndis.

Hoonetusala juurde rajatakse juurdepääsutee, hooned varustatakse elektri, vee ja kanalisatsiooniga.





Joonis 1 Otsa ja Karjamaa maaüksuste asukoht (Aluskaart: Maa-amet 2018)





Otsa ja Karjamaa maaüksused asuvad Orjaku külas riigitee Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 ääres, millelt on mahasõidud ja juurdepääsud. Otsa maaüksus piirneb Kibuspuu, Laheniidi ja Porgi maaüksustega ning Käina lahega. Karjamaa planeeritav maa-ala piirneb Kibuspuu ja Välja maaüksustega. Maa-ameti andmetel on Otsa katastriüksuse kõlvikuline koosseis: haritav maa 2,50 ha, looduslik rohumaa 0,1 ha, õuema 0,30 ha ja muu maa 1,20 ha. Otsa maaüksuse õuemaal asuvad ehtiseregistri andmetel elamu-tuulekoda (ehtiseregistri kood 115002136, 1 korrust, ehitisealune pind 66 m<sup>2</sup>), garaaž, saun, kuur, kelder, küün, laut. Maaüksusel on puurkaev, reovee kogumiskaev, liitumine elektriga. Lähedal asuvad Orjaku sadam, Orjaku tulepaak 712, Orjaku linnuvaatlustorn. Rannajoonega paralleelne jalgrada on kasutatav matkarajana.

Kitsenduste ulatus Otsa maaüksusel:

- Elektriõhuliin alla 1 kV Küla	66 m <sup>2</sup> , elektripaigaldise kaitsevöönd, ulatus 263,3 m <sup>2</sup>
- Riigimaantee kaitsevöönd	3100,9 m <sup>2</sup>
- Veekogu kallasrada,	727,9 m <sup>2</sup>
- Ranna veekaitsevöönd	1566,9 m <sup>2</sup>
- Ranna piiranguvöönd	24234,3 m <sup>2</sup>

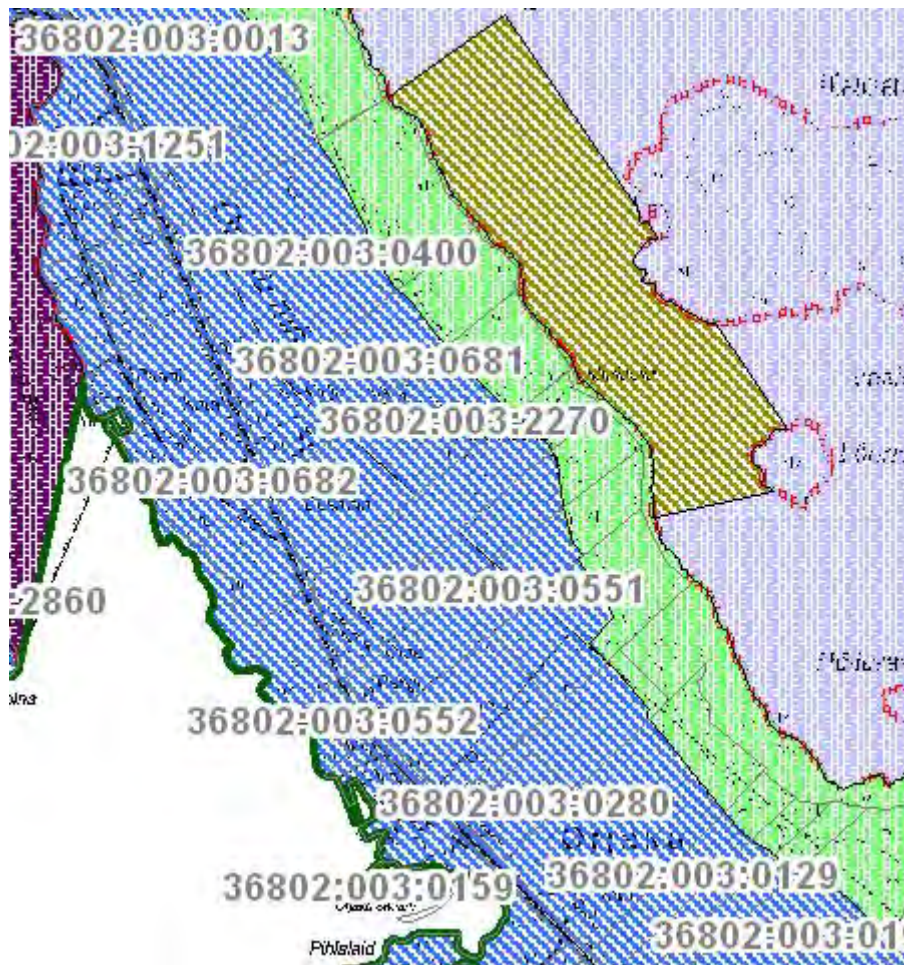


Joonis 2 Kitsendused Otsa ja Karjamaa maaüksustel (Kitsenduste kaart: Maa-amet 2018)

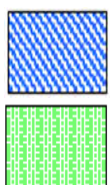
-  elektriliin
-  tee kaitsevöönd
-  ranna või kalda piirangud
-  veehaarde piirangud

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, asub osaliselt Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalana. Vabariigi Valitsuse 17.5.2007 määrusega nr 148 on kehtestatud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri (*edaspidi kaitse-eeskiri*). Kaitse-eeskirja kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning tee rajamine kinnistu tarbeks. Kassari piiranguvööndis on lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks. Karjamaa maaüksusele kavandatav juurdepääsutee jääb ranna ehituskeeluvööndisse Kassari piiranguvööndis.





Joonis 3 Kaitseala vööndite paiknemine Orjaku piirkonnas (Väljavõte Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja lisast)

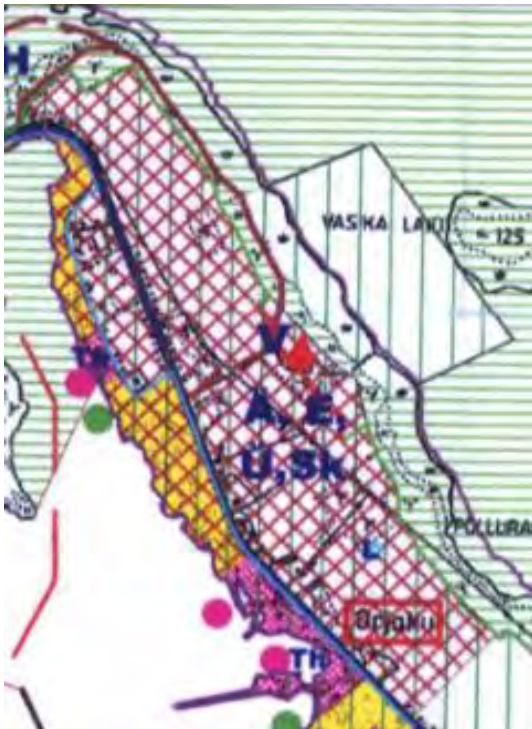


Kassari piiranguvöönd

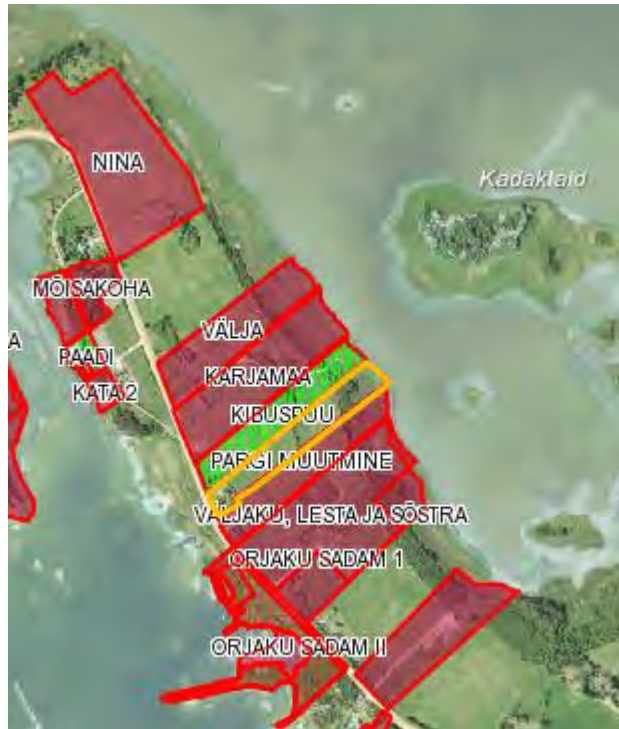
Käina sihtkaitsevöönd

### 3. Kavandatud tegevuse seos teiste planeerimisdokumentidega:

Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringu (*edaspidi üldplaneering*) kohaselt jäävad Otsa ja Karjamaa maaüksused detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale, kus maakasutuse juhtotstarve on elumumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa. Üldplaneeringu kohaselt on Orjaku küla üheks arendatavaks keskuseks ja asustustihedus võiks kasvada Orjaku küla piirkonnas (p 4.2). Üldplaneeringuga on ulatuslikud maa-alad reserveeritud elamute ja suvemajade püstitamiseks. Elamuehituseks sobivate maa-alade väljaselgitamisel on arvestatud ajaloolist asustuse paiknemise traditsiooni ja elamuehitusalade sobivust saare nüüdse looduskeskkonnaga. Lisaks on arvestatud juba olemasolevate hoonestuspiirkondade, potentsiaalsete töökohtade ning tulevaste kommerts-teeninduslike asutuste paiknemisega. Orjaku keskuses on lubatud tihedat paigutust hoonete rajamisel. Krundi (miinimum)suurust ei ole üldplaneeringus määratud.



Joonis 4  
Maade reserveerimine  
(väljavõtte üldplaneeringust)



Joonis 5  
Piirkonnas kehtivad ja algatatud detailplaneeringud  
(Detailplaneeringud: Maa-amet 2018)

Üldplaneeringu juurde kuuluvas keskkonnamõju hindamise aruande p 6.1 on analüüsitud kruntide kasutamise põhimõtteid ja ehitusõigust, p 6.3 maade reserveerimist elamuehituseks: detailplaneeringu kohustusega alad asendavad tiheasustusala mõistet ja on määratletud piisavalt konservatiivselt, võimaldades keskuste polüfunktsionaalset arengut. Ehitusalade kasutuselevõtu kiirust on prognoositud sõltuvalt maaomanike isiklikest huvidest, piirkonna arengust tervikuna.

Otsa maaüksuse lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud on Välja, Karjamaa, Pargi, Orjaku sadama.

- Välja detailplaneering kehtestatud Käina Vallavalitsuse 20.11.2007 korraldusega nr 334. Planeeringuala suurus 5,44 ha ja kavandati üks krunt, millele määrati ehitusõigus lisaks olemasolevale ühe uue elamu ehitamiseks.
- Karjamaa detailplaneering kehtestatud Käina Vallavalitsuse 19.6.2009 korraldusega nr 245. Planeeringuala suurus 6,95 ha ja kavandati jagada neljaks maaüksuseks, neist kolm krunti, kruntidele on määratud ehitusõigus. Kursi elamumaa krundile suurusega 1,36 ha on ehitatud maja.
- Pargi detailplaneering kehtestatud Käina Vallavalitsuse 24.10.2012 korraldusega nr 2-1/267, millega muudeti Käina Vallavalitsuse 3.2.2010 korraldusega nr 2-1/34 kehtestatud Pargi kinnistu detailplaneeringut. Planeeringuala suurus 5,1 ha ja kavandati maa jagada ja määrata ehitusõigus. Ala on jagatud ja moodustatud kolm elamumaa sihtotstarbega maaüksust ja üks maatulundusmaa maaüksus.
- Orjaku sadama planeeringulahendus annab võimaluse rajada ja laiendada sadama, sealhulgas kalasadama, sadamaehitisi.

Algatatud on Kibuspuu maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1050) detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga maaüksus jagada kruntideks ja määrata ehitusõigus. Otsa ja Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringute koostamisel tuleb koosmõju väga arvesse võtta.




Otsa maaüksusele kavandatavad tegevused on sarnased piirkonnas kavandatule ja koostoimes areneb Käina osavalla suuruselt kolmanda Orjaku küla keskus ja elukeskkond. Orjaku sadama kasutamise võimalused, külaseltsi tegevus ja külamaja aktiivne kultuurielu lisab piirkonnale elukvaliteeti.

Üldplaneeringu kohaselt on põhja pool riigimaanteed (12123) Otsa ja Karjamaa kinnistul ranna ulatus 200 m rannajoonest ja Jausa lahe poolses osas märgib ranna ulatust riigimaantee Vaemla-Kassari-Luguse tee. Otsa ja Karjamaa kinnistu 200 m joon määrati tagamaks vaadete säilimist linnuvaatlustornist. Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) 1.4.2007 jõustunud § 35 lõike 4 kohaselt



koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. LKS § 35 lõige 3<sup>1</sup> sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei ole üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 m kõrgune samakõrgusjoon. Seetõttu paiknevad Otsa ja Karjamaa maaüksuse üldplaneeringuga määratud soovituslikust ehituspiirkonnast osa nüüd ranna ehituskeeluvööndis (1 meetri kõrgusjoon + 200 m). Otsa maaüksus jääb Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse ca 2,4 ha ulatuses, Karjamaa maaüksusele vajadusel kavandatav juurdepääsutee jääb ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse kohaselt on ehituskeeluvööndisse uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Erandkorras on võimalik esitatud taotluse alusel ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada. Kavandatud tegevusega säilib kehtiva üldplaneeringu eesmärk.



-  Ranna ehituskeeluvööndi ulatus Välja, Karjamaa, Kibuspuu ja Otsa kinnistutel
-  Katastriüksused
-  Sihtkaitsevöönd

Joonis 6 Ranna ehituskeeluvööndi ulatus (Keskkonnaameti andmetel)

#### Käina valla arengukava 2015-2022

Käina valla arengu eesmärk on tagada kvaliteetne elukeskkond tulevastele põlvedele ja elanike arvu kasv. Arengukava strateegiliste eesmärkide hulgas on tänapäevaselt arendatud elu-, loodus- ja ettevõtluskeskkond, valda (tagasi) tulijatele kodu rajamiseks tingimuste loomine.

## Hiiu maakonnaplaneering 2030+

Väljavõte: *Hiiumaa arengut mõjutab rahvastiku vähenemine. Iga talent ja töötaja on majanduse jaoks tähtis. Asustuse arengu võimalused peavad olema tagatud kogu Hiiumaa piires. Asustusstruktuuri toimimiseks ning teenuste kättesaadavuse tagamiseks on oluline ühenduste olemasolu keskuste vahel.* Orjaku külale on lähim kohalik keskus Käina, millega on hea ühendus. Hiiumaa maakonnaplaneeringu kohaselt paiknevad Otsa ja Karjamaa maaüksused Kassari väärtuslikul maastikul (I klass) ja osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal. Maakonnaplaneeringus on kajastatud väärtusliku põllumajandusmaa esialgsed piirid. Riigikogus on 5.11.2018 algatatud seaduseelnõu menetlus, mille eesmärk on tagada kõrge viljakusega põllumajandusmaa ja selle mullastiku õiguslik kaitse.

Arvestades olemasolevaid arengudokumente, ei ole otsest põhjust mitte algatada Otsa detailplaneeringut.

### **4. Tegevusega eeldatavalt mõjutatavate keskkonnameetmete kirjeldus ja kavandatava tegevuse erisuste või võetavate keskkonnameetmete kohta, millega kavandatakse vältida või ennetada muidu ilmnedavat ebasoodsat keskkonnamõju**

#### 4.1. Pinnakate mullastik

Ala aluspõhja moodustavad lubjakivid. Pinnakate on moodustunud jääjärvelistest ja merelistest setetest. Ala mullad on noored ja lihtsa profiiliga. Kavandatud hoonestusalad jäävad rähkmullaga piirkonda. Ehitustegevusega kaasnevad ühekordsed pinnasetööd krundi piires. Ehitamine on piirkonnas tavapärane tegevus. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustavate ja kasutatavate kemikaalidega. Tööohutusnõudeid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus väike. Loomade karjatamisel tuleb vältida pinnase liigset tallamist. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad.

#### 4.2. Põhjavesi, veekasutus

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringus nähakse ette puurkaevu(de) rajamine, kanalisatsiooni omapuhastid, sadevete ärajuhtimine. Nõrgalt kaitstud põhjaveega ehk reostusohtrikule alale ehitamisel tuleb kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks. Hoonete planeerimisel, rajamisel ja käitamisel ning maa kasutamisel tuleb järgida õigusaktidega sätestatud veekaitsealade ning arvestada Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavast 2015-2026 seatud eesmärgi. Joogiveevarustuse praegune tarbimisvajadus piirkonnas ei ohusta põhjaveevaru tervikuna. Kontrollides ja piirates vee reostusallikaid ning ohtlike ainete vettejuhtimist, saab hoida ära põhjaveekogumite seisundi ja kvaliteedi halvenemist, kaasa aidata rannikumere ja ranniku väärtuse säilimise tagamisele. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuse ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Tööohutusnõudeid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus väike.

#### 4.3. Kõrgussuhted ja üleujutusohud

Planeeringuala keskosas on Maa-ameti andmeil maapinna kõrguseks valdavalt +5 m, riigimaantee äärsel hoonestuse juures on +2,5 m ja maapind langeb Käina lahe suunas, piirangu- ja sihtkaitsevööndi piiril, kus kulgeb ka matkarada, on maapinna kõrguseks +2,5 m.

Planeeringualal piiranguvööndis hoonestusalade kavandamisel on üleujutusohud maaüksuse kõrge maapinna tõttu ebatõenäoline. Käina lahe pool madalal maapinnal asuvasse sihtkaitsevööndis ja üldplaneeringujärgsesse ehituskeeluvööndis ei ole kavandatud krundi. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleks uusi hooned kavandada vaid kohtades, kus maapinna absoluutkõrgus on vähemalt +1,5 m. Seda tingimust saab hoonestusalade kavandamisel arvestada.

#### 4.4. Loodusvarad

Otsa maaüksuse piiril Käina lahe ääres on Käina meremudamaardla. Otsa maaüksusel ei ole kattumist maardlaga. Kavandatud tegevus ei halvenda maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda.

#### 4.5. Välisõhu kvaliteet

Planeeritavad hooned ja hoonetesse kavandatud tegevused ei avalda kahjulikke mõjutusi välisõhule. Planeeritavate hoonete kütteseadmed tuleb planeerida välisõhku mittesaastavad ja hoonete sisekliimat

kujundada. Tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud õhusaastega. Hiiumaa liiklust iseloomustab tugev sesoonsus.

#### 4.6. Maastikuilme

Otsa ja Karjamaa maaüksused asuvad üldplaneeringuga välja selgitatud elamuehituseks sobival maa-alal ja maakonnaplaneeringu kohaselt Kassari väärtuslikul maastikul (I klass). Kassari maastikuhoolduskava, koostanud Kristiina Hellström, 2007, lk 80 on soovitatud vältida ehitamist täiesti lagedatele aladele ja siduda hoonestus olemasolevate teede, põõsaribade ja muu haljastusega, avatud vaadete seisukohast tagada vaade Orjaku linnuvaatlustornist Jausa lahele ja Kassarile.

Kassari üldplaneeringu keskkonnamõju hindamise aruande maastikule mõju hindamise kokkuvõttes on järeldus, et olemasolev maastik ei püsi muutumatuna nii või teisiti – ehituskeeluvöönd tuleb piiritleda ja planeeringus kavandatud ehitustegevuse lokaliseerimine on isetegevusest parem alternatiiv. Maakonnaplaneeringu lisas on Hiiumaa väärtuslike maastike register ja hooldussoovitused. Planeeringus tuleb arvestada Kassari väärtusliku maastiku kasutustingimusi: *ranna ehituskeelujoon on määratud Kassari üldplaneeringuga, sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ja külade kultuurmaad teede ja kommunikatsioonide läheduses. Uute madalpingeliinide tõmbamisel kasutada maa-alust kaablit. Väljavõtte hooldussoovitustest: Rannaniitude avatuse ja linnurikkuse eelduseks on jätkuv karjatamine. Ka enamik kadastikke Kassaril vajaksid tugevat harvendamist enne põõsaste liitumist ühtlaseks tihnikuks. Talude renoveerimisel ja uute hoonete püstitamisel tuleks arvestada kohalike ehitustraditsioonidega. Hooldussoovituste järgimine aitab säilitada ja suurendada alade looduslikku ja/või maastikulist väärtust. Planeeritavalt maaüksuselt avanevad kaunid vaated Käina lahele ja rannale, maaüksus on kergesti ligipääsetav. Tuleb vältida domineerivate tehniliste rajatiste püstitamist vaatekohtade lähedusse, eriti vaatesektorisse või vaatekoha ja mere vahele. Otsa ja Karjamaa maaüksusele on üldplaneeringuga määratud 200 m ehituskeeluvöönd vaatelisuse huvides. Hoonete paigutusel tuleb arvestada, et ei varjata Orjaku linnuvaatlustornist avanevaid vaadeteid ja vaja on säilitada maastiku avatust Käina lahele, vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Tuleb sobitada uusi hooned, rajatisi, maakasutust vanaga nii, et ei teki häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks. Hoonete kõrgus kavandatakse sarnaselt piirkonnas kehtivate detailplaneeringutega ja järgitakse varem planeeritud ja osaliselt välja ehitatud hoonestusstruktuuri, arvestades, milliseks kujuneb tervikpilt kui kõik varem planeeritud alad on hoonestatud. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest annab ettekujutuse planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, mis esitatakse avalikul väljapanekul. Kaudse keskkonnamõju olulisus sõltub ehitustegevuse mahust ja elamute sobitamisest olemasolevasse maastikku. Soovitav on projekteerida traditsioonilise vormiga hooned ning kasutada hoonete välisviimistluses looduslike materjale. Rannajoonega paralleelne jalgrada jäetakse avalikuks jalg- või jalgrattateeks (kasutatav pinnasteena loodus- või matkarajana). Soovituslikult säilitamisele kuuluvad põllumaad ja karjatamiseks sobivad maad on ära toodud üldplaneeringu kaardil 4 (p 4.7.4). Otsa maaüksusel ei ole üldplaneeringuga määratud säilitatavat põllumaad. Detailplaneeringu menetlemise protsessis tuleb kindlasti arvestada kavandatavat seadusemuudatust väärtuslike põllumajandusmaade kaitseks. Valdavalt on maaüksusel niidetud rohumaa, kus selleks, et ala ei võsastuks-metsastuks, on vajalik pidev niitmine. Planeeritav ala paikneb riigimaantee kaitsevööndis. Liiklusohutuse ja tee säilimise tagamiseks on kaasatud Maanteeamet.*

#### 4.7. Müra ja vibratsioon

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooniga, millel on sesoonne iseloom. Planeeringus tuleb vajadusel kavandada liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmed.

Detailplaneeringuga ehitusõiguse määramine ja selle alusel toimuv ehitustegevus omab mõju tõenäoliselt eelkõige ehitiste püstitamise perioodil, mil kasutatavad ehitusmasinad tekitavad lokaalset müra ja vibratsiooni. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ja arvestades tänapäevase tehnika võimalusi, suhteliselt väikese tõenäosusega.

#### 4.8. Oht inimese tervisele, õnnetuste esinemise võimalus

Avariiolukordade tekkimise tõenäosus on väike. Ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid. Tavapärase ehitustegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse,

kiirguse ega lõhna teket. Ehituse käigus võib eeldada tavapärasest suuremaid lammutus- ja ehitusjäätmete koguseid. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatav tegevus ei sea ohtu inimeste tervise ja heaolu. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

#### 4.9. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Otsa detailplaneeringuga kavandatud tegevus jääb planeeringuala piiridesse.

Kõige suurem ja laialdasem on ruumiline mõju (maastikuilme). Arvestada tuleb tegevustega, mida on lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud ja Orjaku linnuvaatlustorni vaatega.

Olulise negatiivse mõju vältimise planeeringuala ümbruse sotsiaalsele keskkonnale tagab planeeringu nõuetekohane avalik menetlemine ning kogukonna kaasamine.

#### 4.10. Kavandatava tegevuse keskkonnamõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnoahtlikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnoaelementide mõjutamist, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastumine, oluline jäätmete või müra taseme suurenemine. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Planeeringu elluviimiseks, hoonete ja rajatiste ehitamiseks, kasutusele võtmiseks on vajalikud ehitusseadustiku kohased ehitus- ja kasutusload. Nõuetekohaselt projekteeritud elamute ning rajatistega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

### **5. Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus, mõju kaitstavatele loodusobjektidele, kaitse-eesmärkidele ja eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alal**

Hiiu maakonnaplaneeringu keskkonnamõju hindamise aruande p 2.5: *Natura alad ja -liigid on siseriiklikult kaitstud looduskaitsealade alusel kaitsealade, hoiualade ja kaitstavate liikide püsielupaikade kaudu.* Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta Kassari saare ja Käina lahe äärsed poollooduslikke kooslusi ning Käina lahte, olulisi lindude rändepeatus- ning pesitsuspaiku, elupaigatüüpe, liike ja nende elupaiku. Maastikukaitseala on suhteliselt hästi uuritud tänu järjepidevatele loodusvaatlustele ja riiklikule seirele. Seire andmed annavad infot kaitse korraldamisele. Kaitse-eesmärkide elluviimisel ja kaitse korraldamise aluseks on koostatud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kasutuskorralduskava aastateks 2015-2024. Käina sihtkaitsevööndis on kaitse-eesmärk rannaniitude, kadastike, loopealsete ja kaitsealuste liikide elupaikade säilitamine ning taastamine, endistel puisniitudel ja puiskarjamaadel kasvavate metsakoosluste kaitse ja kujundamine ning vanade loodusmetsade ja madalaveeliste rannikelupaikade kaitse. Kassari piiranguvööndis on kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine.

Kavandatud tegevusega eeldatavalt mõjutatavaid keskkonnoaelemente ja -meetmed on kirjeldatud eelhinnangu punkt 4 alapunktides.

#### 5.1. Poollooduslikud kooslused, kaitstavad liigid

Planeeringualal on inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisa nimetatud elupaigatüüpidest rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130). Poollooduslike koosluste levikualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus II kaitsekategooria taimeliigi madal kadakkaer ja III kaitsekategooria taimeliigi veripunane koldrohi ja kaljukress esinemiseks. Kaitsealal ei ole ühegi loomaliigi kaitset kaitse-eesmärgiks seatud.



Joonis 7 Poollooduslike koosluste paiknemine (Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

Kaitse-eeskirja kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis ja Kassari piiranguvööndis poollooduslike koosluste esinemisalal nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ja harvendamine. Looduskaitseaduse kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine ja III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Elupaikadele tuleb tagada praegusele sarnane veerežiim. Otsa ja Karjamaa maaüksusel on Maa-ameti mullakaardi andmetel Käina lahe ääres sihtkaitsevööndis Käina lahe veest ja pinnaveest mõjutatud sooldunud veelune ja gleimuld, piiranguvööndis on valitsev õhukese huumusehorisondiga koreserikas rähkmuld. Planeeringuga ei kavandata sihtkaitsevööndisse krunti ja piiranguvööndis ei kavandata poollooduslike koosluste ja kaitsealuste taimede esinemisalale hoonestusala. Maaomanikul tuleb järgida kaitseala valitseja soovitusi poollooduslike koosluste hooldamiseks ja liikide kaitse tagamiseks. Otsa maaüksuse piiril olev Käina laht on tähtis veelindude pesitsus- ja rändepeatuspaik. Läheduses on ala kaitse-eesmärke tutvustav külastusrohke linnuvaatlustorn, aktiivset kasutust leiab ka Orjaku õpperada. Käina laht on oluline kalade kudeala. Kavandatud tegevusega ei halvendata olemasolevat olukorda, planeerimisel arvestatakse maastikuilmet, veekaitset, ligipääsude tagamist kallasrajale, lindude häirimise vältimist, ehituskeeluvööndit.

### 5.2. Kavandatava tegevuse mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkide

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. Kavandatud hoonestusalade asukohti ei ole veel selles planeerimise etapis teada, asukohad täpsustuvad. Kindlasti jääb mere ja hoonestusalade vahele üle 200 meetrit, mis on esialgselt määratud ehituskeeluvöönd üldplaneeringus. Kindlasti ei kavandata hoonestusala ega rajatisi poollooduslike koosluste ja kaitstavate taimede esinemisalale. Planeeringus arvestatakse ranna eripära ja ei muudeta juurdepääsu ja liikumise võimalusi kallasrajal.

### 5.3. Kultuurimälestised

Maaüksustel ega maaüksuste vahetus naabruses ei asu kultuurimälestisi (Maa-ameti kaardirakendus).

**Lähtuvalt eelnevast võib eeldada, et Otsa detailplaneeringu realiseerimine on piirkonnas tavapärane tegevus ning vajalike meetmete rakendamisel ei kahjusta kavandatav tegevus Natura ala kaitse-eesmärke, seega pole täismahulist ehk asjakohast hindamist vaja läbi viia.**

## 6. Kokkuvõte

Otsa detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi ja uute hoonete ehitamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ehitustegevust ei planeerita inventeeritud elupaigatüüpidesse ja kaitsealuste

taimede kasvualale, tagatakse veerežiimi säilimine kaitstavate elupaigatüüpide aladel, hooned kavandatakse vastavalt üldplaneeringule ja väljakujunenud ehitustraditsioonidele, arvestatakse maastikuilme säilitamise nõuet ning pööratakse piisavalt tähelepanu avalikustamisele ja kogukonna kaasamisele planeerimisprotsessi. Oluline on, et inimesed on teadlikud võimalikust negatiivsest keskkonnamõjust ja selle vähendamise võimalustest. Kodude hoidmine ning rajamine, püsielanike ja looduse kooslus, on kujundanud ja kujundab avatud maastikuilme jätkuva säilimise koduümbruse hooldamise abil.

**Eelhinnang võimaldab järeldada, et ei ole vajadust algetada Otsa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**

Koostas

Anita Ainelu

Käina osavalla maaspetsialist

30.8.2018 (täiendatud 14.11.2018)

Otsa detailplaneering on algatatud ja jäetud algamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Hiiumaa Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 106.

Tuginedes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 11 lõikele 10 on Käina Osavalla Valitsus küsinud Keskkonnaametilt seisukohta strateegilise keskkonnamõju algamise vajalikkuse kohta Otsa detailplaneeringu koostamisel.

Keskkonnaamet on andnud seisukoha Otsa maaüksuse detailplaneeringu algamise eelmisele eelnõule 2.10.2018 kirjas nr 7-9/18/14596-2 ja täiendava seisukoha 13.12.2018 kirjas nr 7-9/18/14596-4.



## Anita Ainelo

---

**Saatja:** Reet Roosalu <Reet.Roosalu@maaamet.ee>  
**Saatmisaeg:** teisipäev, 28. august 2018 10:23  
**Adressaat:** Anita Ainelo  
**Koopia:** Triinu Lember  
**Teema:** RE: Otsa maaüksuse naabrus

Tere

Otsa katastriüksusel 36802:003:1060 ei ole kattumist maardlaga.

Küll aga on omal ajal Antu SR OÜ-le antud maavara kaevandamise luba KMIN-015 selliselt, et graafilise lisa järgi ulatub mäeeraldis nimetatud maaüksusele, st mäeeraldise piir on nelja nurgapunkti vahel sirge. Käina meremuda kaevandamise luba on pikendamisel ja Keskkonnaamet on palunud loa omajal esitada täpsustatud loa graafilised lisad.

<http://dhs-adr-kea.envir.ee/Display.aspx?ID=185178&Root=185178>

Loa graafiliste lisade täpsustamise käigus peaks muutuma vastavalt maardla piirile (Otsa maaüksuselt ära iikuma) ka mäeeraldise piir, kui loa omajal ei ole kokkulepet maaomanikuga, et maad võib kasutada kaevandamise eesmärgil ja maavara ei võeta arvele Otsa maaüksusele.

Keskkonnaameti dokumendiregistri kohaselt tänase seisuga ei ole Antu SR OÜ esitanud dokumente, mida Keskkonnaamet on palunud esitada, sh täpsustatud graafilisi lisanid.

Lugupidamisega

Reet Roosalu  
Osakonna juhataja  
Geoloogia osakond  
Maa-amet

[Reet.Roosalu@maaamet.ee](mailto:Reet.Roosalu@maaamet.ee)

665 0670

Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / Eesti

[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

**From:** Anita Ainelo [mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee]

**Sent:** Monday, August 27, 2018 2:50 PM

**To:** Reet Roosalu <Reet.Roosalu@maaamet.ee>

**Subject:** Otsa maaüksuse naabrus

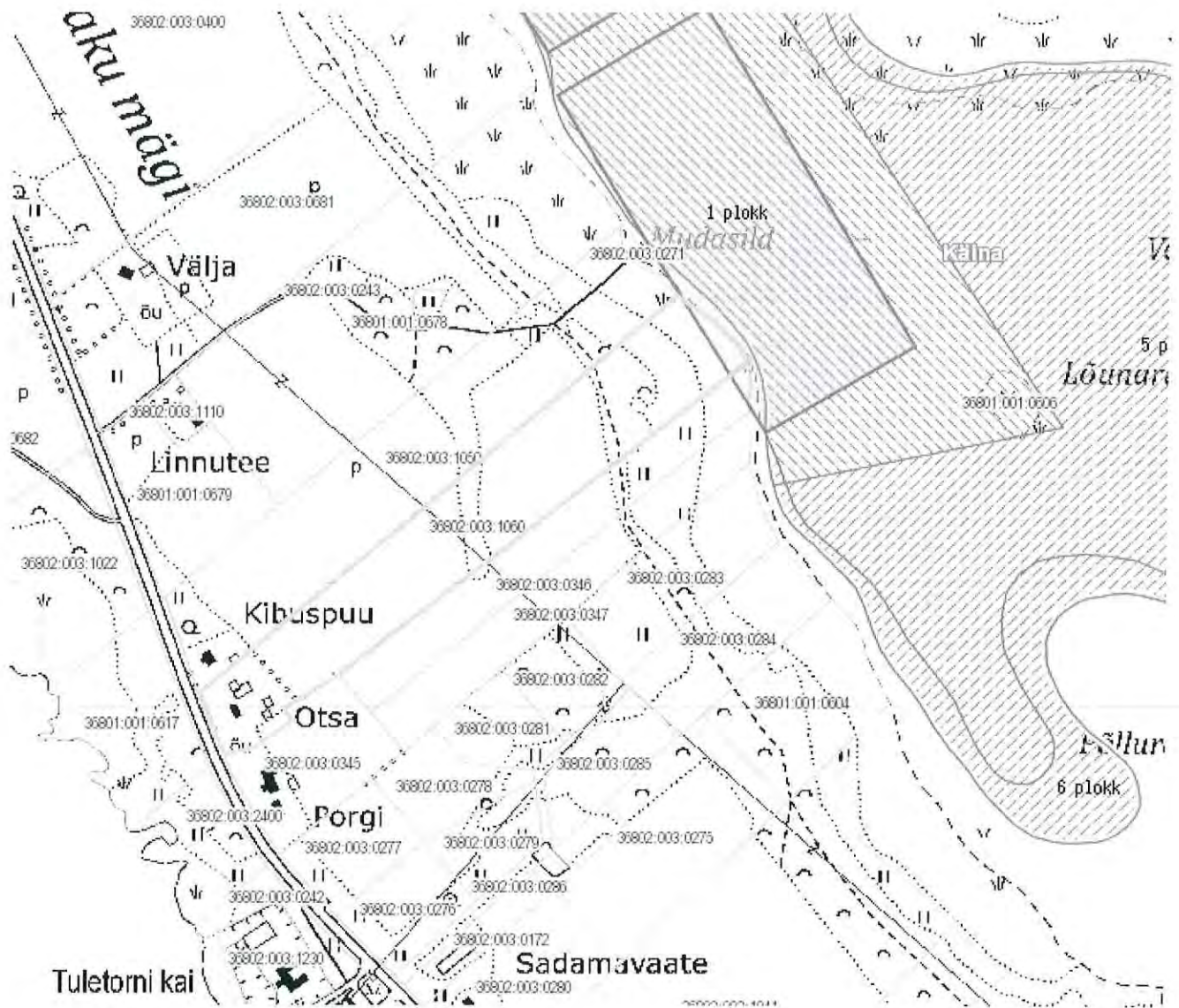
Tere!

Huvitatud isiku taotlusel on Käina osavalla valitsus ette valmistamas Otsa maaüksuse DP koostamise algatamise eelnõud.

Kas maardla ulatub Otsa maaüksusele?

Ette tänades

Anita Ainelo  
Maaspetsialist  
Käina osavald  
Hiiumaa vald





KESKKONNAAMET



Omar Jõpiselg  
osavallavanem  
Hiiumaa Vallavalitsus  
Käina osavallavalitsus  
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 05.09.2018 nr 8-2/261

Meie 02.10.2018 nr 7-9/18/14596-2

### **Seisukoht Orjaku küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamisele**

Austatud osavallavanem

Esitasite Keskkonnaametile vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 11 lg-le 10 ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lg-le 7 Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Otsa maaüksuse ja lähiala (katastritunnus 36802:003:1060, suurus 4,10 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistu registriosa nr 117433) detailplaneeringu (edaspidi DP või planeering) algatamise eelnõu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu.

Planeeringu koostamise eesmärkideks on jagada Otsa maaüksus kolmeks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kaks elamumaa krunti, ühele krundile määrata õigus ehitada üks elamu kahe abihoonega, teisele krundile kavandada olemasolev hoonestus, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, ehituskeeluvööndi vähendamine.

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

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalanana.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrusega nr 148 (edaspidi ka kaitse-eeskiri) § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja § 14 lg 1 p 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Kaitse-eeskirja § 10 lg 2 p-de 1 ja 2 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning tee rajamine kinnistu tarbeks.

Looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 14 lg 1 p 5 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

DP alal on osaliselt inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpidest rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130). Rannaniitude ja kadastike kaitse on ka Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks.

Kaitse-eeskirja §-de 11 ja 16 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis ning Kassari piiranguvööndis poollooduslike koosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Planeeringualal poollooduslike koosluste levikualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus II kaitsekategooria taimeliigi madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*) ja III kaitsekategooria taimeliikide, veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 7 kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjas sätestatuga ning poollooduslike koosluste säilitamise vajadusega.

Olete vastavalt PlanS § 126 lg-le 7 küsinud Keskkonnaametilt nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamise kohta. Otsa maaüksuse detailplaneeringu ala jääb osaliselt (ca 2,3 ha ulatuses) Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-te 3<sup>1</sup> ja 4 ning § 38 lg 1 p 1 alusel. Otsa kinnistu Jausa lahe poolses osas on Kassari saare üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06.11.2002 kiri nr 16-6/7300) vähendatud ehituskeeluvööndit kuni Vaemla-Kassari-Luguse teeni.

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

DP lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohaselt kavandatakse Otsa kinnistule kahte hoonestusala, millest ühe moodustavad olemasolevad hooned. Teine soovitud hoonestusala jääb ehituskeeluvööndisse, mistõttu on DP üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

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. Siinkohal peab Keskkonnaamet vajalikuks märkida, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul. Keskkonnaamet saab ehituskeeluvööndi vähendamisele seisukoha võtta alles siis, kui detailplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud vastava põhjendatud taotluse.

DP-gu KSH eelhinnangus on käsitletud nii Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitseeeskirjas kui LKS-s toodud piiranguid.

Lähtuvalt eeltoodust nõustub Keskkonnaamet Käina osavallavalitsusega, et eeldatavalt ei kaasne kavandatud tegevusega olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH täiemahuline algatamine ei ole vajalik, kui planeeringu koostamisel arvestatakse DP lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangus tooduga. Juhime aga tähelepanu, et tulenevalt LKS § 14 lg 1 p-st 5 tuleb vastu võetud DP esitada Keskkonnaametile kooskõlastamiseks.

Täiendavalt juhime tähelepanu, et arvestades ehitussurvet Orjaku külas ja eelkõige Orjaku sadama lähipiirkonnas ning alal juba kehtestatud või menetluses olevaid detailplaneeringuid, tuleks kaaluda piirkonda ühiskanalisatsiooni rajamist ning reovete juhtimist Orjaku sadama puhastisse. Koostatavas DP-s võiks selle võimalusega perspektiivselt arvestada.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Toomas Padjus  
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist  
Lääne regioon

Teadmiseks: anne.sarapuu@hiiumaa.ee.

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

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

Eve Kirs 452 7755 (veespetsialist)  
eve.kirs@keskkonnaamet.ee





MAANTEEAMET



Hiiumaa Vallavalitsus  
anne.sarapuu@hiiumaa.ee  
Keskväljak 5a  
Hiiumaa vald, 92413, Kärkla, Hiiu  
maakond

Teie 25.09.2018 nr 8-2./261-1

Meie 10.10.2018 nr 15-2/18/45498-2

### **Seisukohtade väljastamine Hiiumaa Orjaku küla Otsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks**

Olete küsinud Maanteeametilt seisukohti Hiiumaal Orjaku külas Otsa kinnistu (katastritunnus 36802:003:1060) detailplaneeringu (edaspidi planeering) koostamiseks riigitee nr 12123 Vaemla – Kassari – Luguse km 9,87-9,92 kaitsevööndis. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada kinnistust kaks elamukrunti, määrata kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus kõigi vajalike tingimuste, piirangute ja servituutide määramisega üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks.

1. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Elamud tuleb kavandada vähemalt olemasoleva elamuga samale kaugusele (ca 25 m) riigitee äärmise sõiduraja katte servast.
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Planeeringus käsitleda kavandatava tegevuse vastavust kõrgematele arengudokumentidele ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Juurdepääs detailplaneeringu alusel moodustatavatele maaüksustele planeerida olemasoleva ristumiskoha kaudu riigitee km 9,92. Maanteeamet on esitanud seisukohad Kibuspuu kinnistu detailplaneeringu koostamiseks 05.03.2018 kirjaga nr 15-2/18/7271-2. Kuna tegemist on naaberkiinnistutega, mille ajaloolised mahasõidud ei võimalda liiklussageduse olulist suurendamist (sh ehitus- ja päästetehnika ligipääsu), siis täpsustab Maanteeamet riigiteelt juurdepääsu tingimusi Kibuspuu ja Otsa detailplaneeringute eskiislahenduste kohta arvamuse andmise käigus. Maanteeamet eelistab seda, kui Kibuspuu ja Otsa kinnistute piirile kavandatakse kõiki moodustatavaid elamukrunte teenindav ristmik.

7. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punktile 5.2.7 ning tabelitele 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdämist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
9. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. [määrusele nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruse nr 71](#) lisa 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke ja nende kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui planeeritakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
11. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendusestegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.
12. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada EhS § 72 lg 2 alusel enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
13. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab Maanteeamet nõuded projektile ja väljastab tee ehitusloa riigitee aluse maaüksuse piires.
15. Kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.
16. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Märkime, et oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Marek Lind

54501752 Marek.Lind@mnt.ee

## Anita Ainelo

---

**Saatja:** Toomas Kattel <toomas@kvv.ee>  
**Saatmisaeg:** reede, 19. oktoober 2018 11:40  
**Adressaat:** Anita Ainelo  
**Teema:** RE: Otsa dp

Tere!

Sellisel juhul peab uute liitujate liitumistasu olema nii suur, et katab ära reoveepuhasti rekonstrueerimise ja veetöötuse paigaldamise tasu. Seda ei ole aga liitujad nõus tasuma, sest summad on suured.

Tervitades,

Toomas Kattel  
AS Kärkla Veevärk  
Juhataja  
5162510

**From:** Anita Ainelo <anita.ainelo@hiiumaa.ee>  
**Sent:** Wednesday, October 17, 2018 9:21 AM  
**To:** Toomas Kattel <toomas@kvv.ee>  
**Subject:** RE: Otsa dp

Tere!

Suur tänu!

Keskkonnaamet oma 02.10.2018 seisukohas (Otsa DP algatamise kohta) juhib tähelepanu, et arvestades ehitussurvet Orjaku külas ja eelkõige Orjaku sadama lähipiirkonnas ning alal juba kehtestatud või menetluses olevaid detailplaneeringuid, tuleks kaaluda piirkonda ühiskanalisatsiooni rajamist ja reovete juhtimist Orjaku sadama puhastisse.

Kõike head  
Anita Ainelo  
Maaspetsialist  
Käina osavald

**From:** Toomas Kattel [<mailto:toomas@kvv.ee>]  
**Sent:** Monday, October 15, 2018 6:30 PM  
**To:** Anita Ainelo <[anita.ainelo@hiiumaa.ee](mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee)>  
**Subject:** RE: Otsa dp

Tere!

Vabandan viivituse pärast. Otsa kinnistul ei ole võimalik liituda Orjaku ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikuga. Suvekuudel on reoveepuhasti juba praegu kohati ülekoormatud sadama ja külaseltsi maja majandamisega ja lisaks sellele on arvestatud juba varasema Lesta -Sõstra DP 10 kinnistuga. Veevärgi vesi ei vasta nõuetele. Selle nõuetele vastavaks saamine on keeruline, sest KIK seda toetada ei taha, ei ole otstarbekas ja ise teha kallid.

Tervitades,

Toomas Kattel  
AS Kärkla Veevärk  
Juhataja  
5162510

**From:** Anita Ainelu <[anita.ainelo@hiiumaa.ee](mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee)>  
**Sent:** Tuesday, September 25, 2018 12:59 PM  
**To:** [kvv@kvv.ee](mailto:kvv@kvv.ee); Toomas Kattel <[toomas@kvv.ee](mailto:toomas@kvv.ee)>  
**Subject:** Otsa dp

Tere!

Huvitatud isik, Otsa maaüksuse maaomanik, soovib alata detailplaneeringu koostamist Orjaku külas Otsa maaüksusel (katastritunnusega 36802:003:1060) eesmärgiga maaüksus jagada kaheks elumumaa ja üheks maatulundusmaa maaüksuseks.

Ühele elumumaa maaüksusele jäävad olemasolevad hooned, teisele on soov ehitada üks elamu kahe kõrvalhoonega. Soovime teada, kas on võimalik ühendus ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga Orjaku külas.

Lugupidamisega

Anita Ainelu  
Maaspetsialist  
Käina osavald



Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu  
eskiislahenduse ja lähteseisukohtade arutelu

**PROTOKOLL**

Orjaku, 6.11.2018

Algus kell 9.15, lõpp 11.00

Arutelul osalesid: Monika Pihlak, Kaire Nõmm, Omar Jõpiselg, Teet Elstein, Anita Ainelo.  
Kohtuti Otsa maaüksuse maaomaniku Helle Demusega, detailplaneeringu algatamisest huvitatud isikuga.

Arutati Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamist, Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti. Kibuspuu ja Otsa maaüksuste detailplaneeringute koostamisel tuleb kavandatud tegevuste koosmõju arvesse võtta ja leida mõistlikud ja võimalikud lahendused mõlemale huvitatud isikule. Huvitatud isikute ja naabrite omavaheline koostöö on vältimatu.

**1. Hoonete ehitisealune pind ja kõrgus**

Algatatud Kibuspuu DP ja Otsa DP eelnõu lähteseisukohtades on kavandatud kruntidel üksikelamu ehitisealune pind kuni 150 m<sup>2</sup>, kõrgusega kuni 7,5 meetrit ja lubatud kavandada krundil kaks abihoonet 2\*60 m<sup>2</sup>, kõrgusega kuni 6 meetrit.

Lähipiirkonnas on kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud:

DP	Pind-ala ha	Krunn	Elamu		Abihoone		Märkus
			ehitise-alune pind m <sup>2</sup>	kõrgus m	ehitise-alune pind m <sup>2</sup>	kõrgus	
Karjamaa	1,36	Kursi	120	7,5	60	6	Krunn moodustatud
	1,05	Lüni	120	7,5	60	6	
	1,12	Sihi	120	6	60	6	
Pargi	1,21	Porgi	400	7,5	120	6	Kaks elamut, kaks abihoonet
	1,75	Rannapõllu	120	6	60	6	
	1,62	Laheniidi	120	6	60	6	
Välja	5,44	Välja	100*2	7,5	60*2	6	Kaks elamut, kuni kaks abihoonet

Madalamad hooned on kavandatud Linnuvaatlustorni läheduses ja Käina lahe pool.

Otsustati:

- 1.1. Kavandada Otsa maaüksusel elamu ehitisealuse pinnaga kuni 120 m<sup>2</sup> kõrgusega kuni 6 meetrit ja kaks abihoonet 2\*60 m<sup>2</sup> kõrgusega 6 meetrit. Huvitatud isik soovib hoonestusala kavandada Linnuvaatlustorni lähedusse kadastiku äärde.

- 1.2. Nõustuda Kibuspuu maaüksuse DP koostatavas eskiislahenduses kavandada linnuvaatlustorni läheduses Käina lahe pool elamu ehitisealuse pinnaga kuni 120 m<sup>2</sup> kõrgusega kuni 6 meetrit ja kaks abihoonet 2\*60 m<sup>2</sup> kõrgusega 6 meetrit.
- 1.3. Mitte algatada Kibuspuu maaüksuse DP koostamise lähteseisukohtade muutmist Hiiumaa Vallavolikogus kui eskiislahenduses arvestatakse p 1.2 nõusolekut. Kehtivates lähteseisukohtades on hoonete parameetrid määratletud tingimuslikult „kuni“, mis ei tähenda igal krundil maksimaalse rakendamist.

## **2. Juurdepääsutee**

Juurdepääs kruntidele on kavandatud ajalooliste mahasõitude kaudu. Maanteeamet väljastas seisukohad Otsa DP koostamiseks 10.10.2018, kus p. 6 on tingimus, et Maanteeamet täpsustab riigiteelt juurdepääsu tingimusi Kibuspuu ja Otsa DP eskiislahenduste kohta arvamuse avaldamise käigus. Kui kavandada mõlemal maaüksusel juurdepääsutee piki maaüksust, killustab ja lõhub see põllumassiivi ja maastikku. Seetõttu on üheks võimaluseks kavandada planeeringualadele juurdepääs Linnutorni tee kaudu läbi Karjamaa maaüksuse, teiseks võimaluseks on kavandada ühine juurdepääsutee Kibuspuu ja Otsa maaüksuste piirile. Juurdepääsuteele läbi Karjamaa maaüksuse tuleb kavandada ehituskeeluvööndi vähendamist ja Karjamaa, Kibuspuu ja Otsa maaomanikel tuleks omavahel notariaalsed isiklikud kasutusõigused seada.

### Otsustati:

- 2.1. Maaomaniku nõusolekul lisada Otsa planeeringualasse osa Karjamaa maaüksusest, et kavandada juurdepääsuteed Otsa ja Kibuspuu maaüksustele kavandatud hoonestusaladele ja sellega seoses ehituskeeluvööndi vähendamist.
- 2.2. Kibuspuu DP koostamisel võtta arvesse Maanteeameti 10.10.2018 väljastatud seisukohad Otsa DP koostamiseks.

## **3. Väärtuslik põllumajandusmaa**

Vabariigi Valitsusele on 25.10.2018 edastatud seaduse eelnõu, et tagada väärtusliku põllumajandusmaa kaitse. Maaeluministerium on kaasatud DP koostamise ja on Kibuspuu DP koostamisel määratud asutuseks, kellelega tuleb teha koostööd ja saada kooskõlastused.

### Otsustati:

- 3.1. Käina osavalla valitsusel lisada Otsa DP algatamise eelhinnangusse analüüs, milliseid väärtusliku põllumajandusmaa kaitse nõudeid tuleb ja saab arvesse võtta.



Anita Ainele

Protokollija



KESKKONNAAMET



Omar Jõpiselg

osavallavanem

Hiiumaa Vallavalitsus Käina osavallavalitsus  
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 05.12.2018 nr 8-2/261-4

Meie 13.12.2018 nr 7-9/18/14596-4

### **Täiendav seisukoht Orjaku küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu algatamisele**

Austatud osavallavanem

Esitasite Keskkonnaametile uuesti (Keskkonnaameti 02.10.2018 kiri nr 7-9/18/14596-2) seisukoha andmiseks vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 11 lg-le 10 ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lg-le 7 Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Otsa maaüksuse ja lähiala (katastritunnus 36802:003:1060, suurus 4,10 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistu registriosa nr 117433) detailplaneeringu (edaspidi DP või planeering) algatamise eelnõu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu.

Täiendatud planeeringulahendusele on planeeritava ala hulka lisatud maa-ala Karjamaa maaüksusest (katastritunnus 36801:001:0678) juurdepääsutee kavandamiseks ja Vaemla-Kassari-Luguse riigiteest (katastritunnus 36802:003:2400) liikluslahenduste kavandamiseks. Planeeringu koostamise eesmärkideks on jagada Otsa maaüksus kolmeks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kaks elamumaa krunti, ühele krundile määrata õigus ehitada üks elamu kahe abihoonega, teisele krundile kavandada olemasolev hoonestus, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, ehituskeeluvööndi vähendamine.

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

Keskkonnaamet tutvunud DP materjalidega märgib järgmist.

Meil puuduvad muudetud DP algatamise dokumentidele täiendavad ettepanekud, kuna ka pärast planeeringuala suurendamist (liidetud on osa Karjamaa kinnistust ja Vaemla-Kassari-Luguse teest liikluslahenduste ja juurdepääsutee kavandamiseks), tuleb arvestada Keskkonnaameti 02.10.2018 kirjas nr 7-9/18/14596-2 toodud märkustega.

Arvestades, et DP-ga kavandatakse ehitustegevust väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe, ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning seetõttu ei ole vajadust algatada täiemahulist keskkonnamõju strateegilist Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

hindamist. Lõpliku kaalutletud otsuse KSH algatamise või algatamata jätmise kohta teeb KeHJS § 34 lg 2 alusel strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja ehk kohalik omavalitsus. Juhul, kui KSH algatatakse või jäetakse algatamata KeHJS § 33 lg 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral, lisatakse otsusele asjakohane põhjendus vastavalt KeHJS § 35 lg 3.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Toomas Padjus  
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist  
Lääne regioon

Teadmiseks: Anne Sarapuu, anne.sarapuu@hiiumaa.ee.

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

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



# HIIUMAA VALD

## KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Asutused ja  
kaasatud isikud

10.01.2019 nr 8-2/261-9

Detailplaneeringu algatamise  
teade

Hiiumaa Vallavolikogu algatas 20.12.2018 otsusega nr 106 Otsa detailplaneeringu koostamise ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,5 ha ja hõlmab Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Otsa maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1060, pindala 4,10 ha, kinnistu registriosa nr 117433) ja maa-ala Karjamaa maaüksusest (katastritunnus 36801:001:0678) juurdepääsutee kavandamiseks ja Vaemla-Kassari-Luguse riigiteest (katastritunnus 36802:003:2400) liikluslahenduste kavandamiseks. Otsa maaüksust on soov jagada, määrata ehitusõigus ja maaüksuste kasutamise tingimused, vajalikud piirangud ja servituudid, taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Otsa maaüksus on kavandatud jagada kolmeks maaüksuseks, neist üks maatulundusmaa ja kaks elamumaa krunti, ühele krundile määrata õigus ehitada üks elamu kahe abihoonega, teisele krundile kavandada hoonestuse ehitusõiguse ülevaatamine, et tagada arenguvõimalused. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringut, taotledes ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

Otsa detailplaneeringu koostamise keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnang võimaldab järeldada, et ei ole vajadust algatada Otsa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Vajalik on eelnev ehitus- ja hüdrogeoloogiline uuring.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Käina Osavalla Valitsus ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda tööajal Käina Osavalla Valitsuses Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald või valla veebilehel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Omar Jõpiselg  
osavalla vanem

Anita Ainelu 462 2882 (maaspetsialist)  
[anita.ainelo@hiiumaa.ee](mailto:anita.ainelo@hiiumaa.ee)





Hiiumaa Vald Käina Osavallavalitsus  
kaina@hiiumaa.ee  
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 17.01.2019 nr 8-2./261-11  
Meie 11.02.2019 nr 14-11/6326-5

## Otsa kinnistu detailplaneering

Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus esitas 17.01.2019 Rahandusministeeriumile taotluse Orjaku külas asuva Otsa kinnistu detailplaneeringu täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Taotlusele on lisatud detailplaneeringu algatamise otsus, lähteseisukohad ja eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi KSH*) vajalikkuse kohta.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 106. Nimetatud otsusega jättis vallavolikogu algatamata KSH, kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 02.10.2018 kirjas nr 7-9/18/14596-2 ja 13.12.2018 kirjas nr 7-9/18/14596-4.

Detailplaneeringu koostamist korraldab Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus.

Planeeringuala (suurusega ligikaudu 4,5 ha) hõlmab Otsa kinnistu (36802:003:1060, sihtotstarve maatulundusmaa), osaliselt Karjamaa kinnistu (36801:001:0678) ja osaliselt Vaemla-Kassari-Luguse (12123) riigimaantee.

Detailplaneeringu eesmärk on Otsa kinnistu jagada kolmeks krundiks, sh üks maatulundusmaa ja kaks elumumaa krunti. Ühele elumumaa krundile määratakse ehitusõigus ühe elamu ja kahe abihoone ehitamiseks, teisel säilib olemasolev hoonestus. Detailplaneeringuga kavandatakse juurdepääsutee ja määratakse liikluskorralduse põhimõtted, kavandatakse tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus, servituutide ja kitsenduste vajadus ning seatakse keskkonningimusi tagavad nõuded.

Juurdepääs detailplaneeringualale on võimalik kavandada kohalikult Mudasilla teelt läbi Karjamaa ja Kibuspuu kinnistute või Vaemla-Kassari-Luguse riigimaanteelt.

Planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe - Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis. Maastikukaitseala kuulub Väinamere loodus- ja linnuala koosseisus Natura 2000 võrgustikku. Planeeringualal on Keskkonnaregistri andmetel II kaitsekategooria ja III kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide esinemise tõenäosus, samuti esinevad direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130).

Hiiumaa maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala Kassari I klassi väärtuslikul maastikul. Väärtusliku maastiku kasutustingimustes on nimetatud sobivateks ehituskohtadeks eelkõige endisi taluasemeid ja kultuurmaid. Planeeringuala asub samuti roheline võrgustiku tuumalal. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada roheline võrgustiku arengu põhimõtete ja kasutustingimustega.



Enam kui pool kinnistust on väärtuslik põllumaa keskmise boniteediga 39<sup>1</sup>.

Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa. Nii kavandatavad hooned kui ka kavandatav juurdepääsutee jäävad ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust.<sup>2</sup>

Vastavalt lähteseisukohtadele tehakse Otsa kinnistu detailplaneeringu koostamisel koostööd Päästametiga Lääne Päästkeskuse, Keskkonnaameti Lääne regiooni ja Maanteeameti Lääne regiooniga ning kaasatakse planeeritava maa-alal ning naabruses olemas olevate ja kavandatavate tehnovõrkude haldajad. Samuti kaasatakse planeeringuala ja alaga piirnevate kinnisasjade omanikud ning isikud keda planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Maanteeamet on väljastanud oma seisukohad 10.10.2018 kirjas nr 15-2/18/45498-2. Maaamet on kaasatud piirinaabri esindajana Käina lahe ääres.

Võttes aluseks planeerimiseaduse § 142 lõike 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud ning lähtudes riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitusest, määran täiendavalt asutuseks Põllumajandusameti (suure osa planeeringualast moodustab väärtuslik põllumaa), kellega tuleb teha koostööd ja Otsa kinnistu detailplaneering ka kooskõlastada.

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

Palun hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Hiiu talitust kursis detailplaneeringu menetlusega.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet  
regionaalvaldkonna asekancler

Urve Pill 715 5809

Urve.Pill@fin.ee

---

<sup>1</sup> Väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal on 28 hindepunkti.

<sup>2</sup> 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist, mis meresaartel on 200 m. LKS § 35 lõige 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei ole üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduva üleujutusega ala piiriks 1 m kõrgune samakõrgusjoon.



# HIIUMAA VALD KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Asutused ja  
kaasatud isikud

21.03.2019 nr 8-2/261-14

Otsa detailplaneeringu eskiisi  
avalikustamise teade

Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Otsa detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimub alates 6. aprillist kuni 6. maini 2019 Hiiumaa valla veebilehel ja tööajal Käina Osavalla Valitsuses (Hiiu mnt 28, Käina). Avalik arutelu toimub 8. mail 2019 algusega kell 16.00 Käina Osavalla Valitsuses.

Otsa detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 106. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,5 ha ja hõlmab Otsa maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1060) maa-ala, Karjamaa maaüksusest (katastritunnus 36801:001:0678) juurdepääsutee kavandamiseks ja Vaemla-Kassari-Luguse riigiteest (katastritunnus 36802:003:2400) liikluslahenduste kavandamiseks. Detailplaneeringu eesmärk on jagada Otsa maaüksus kolmeks, neist kaks elamumaa krunti, määrata ehitusõigus, et ehitada lisaks üks elamu kahe abihoonega, määrata maaüksuste kasutamise tingimused, vajalikud piirangud ja servituudid. Detailplaneeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

Ettepanekud palume saata aadressil Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiu maakond 92101 või e-posti aadressil [kaina@hiiumaa.ee](mailto:kaina@hiiumaa.ee). Täiendav info tel nr 462 2882.

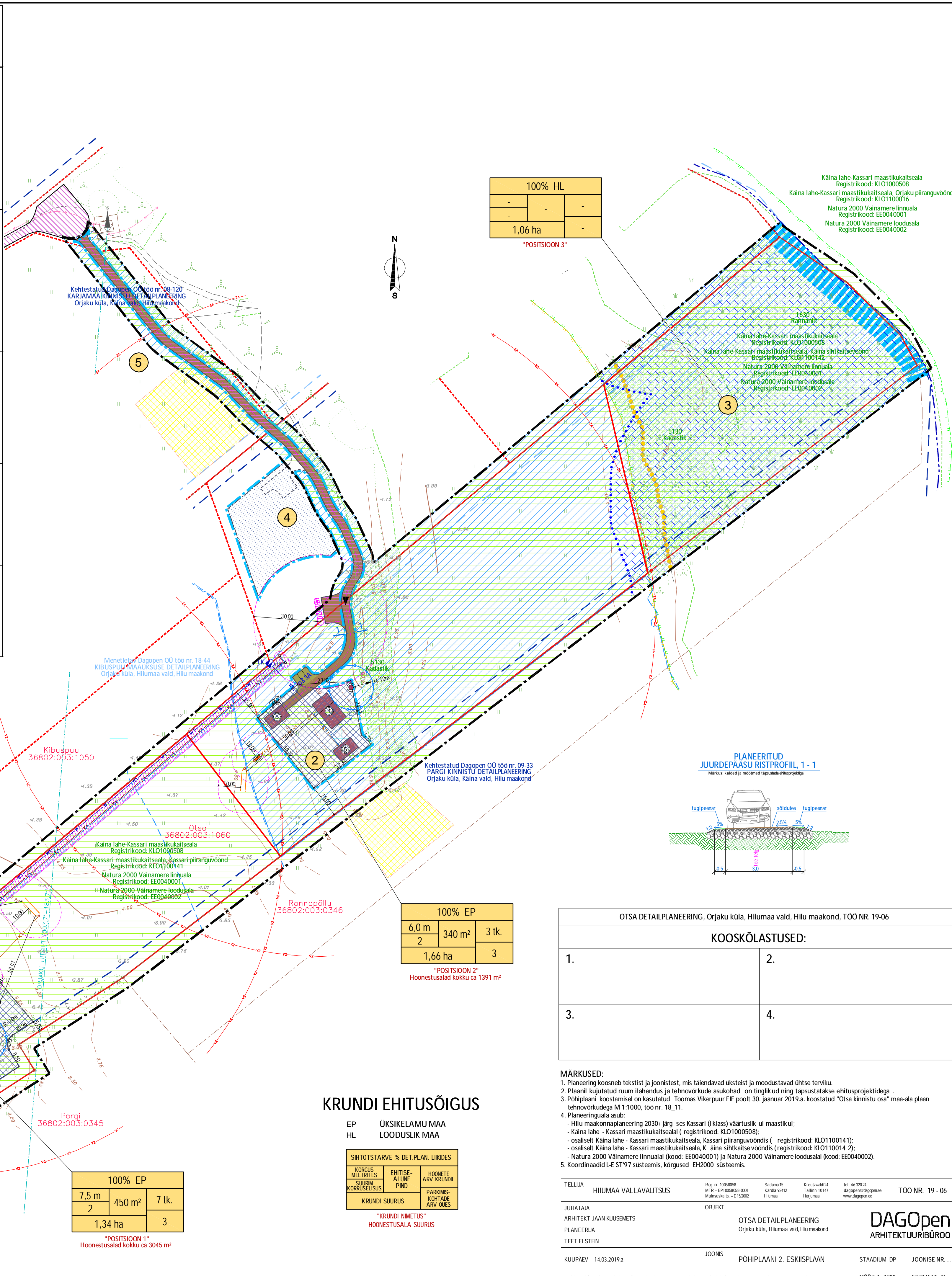
Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Omar Jõpiselg  
osavalla vanem

Lisa: Otsa DP eskiis

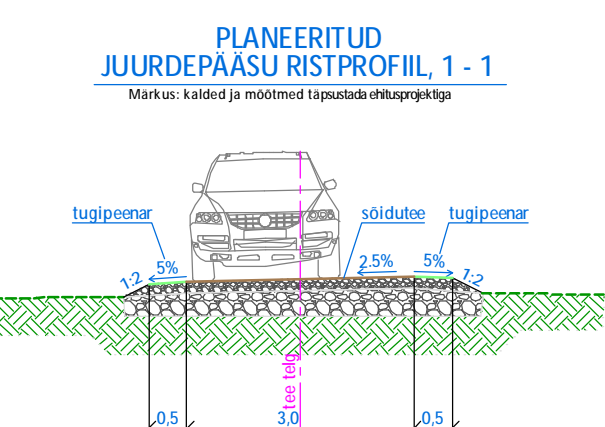


Olemasolevate kruntide aadressid	KRUNTIDE EHTISÕIGUS					PÕHILISED ARHITEKTUURNOUDED					Pirangud, Märkused			
	Pos nr.	Krundi suurus (ha)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) maa-ala	Hoonete suurim lubatud arv	Krundi kasutamise sihtotstarve /osakaal %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (abs.)	Suurim lubatud maa-ala korruselisus	Katuselale, tüüp	Hoonete lubatud suurim suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	Parkimiskohtade arv		Tuleohutus- klass		
Otsa	1	1,34	450	7	EP/100	Üksikelamul 7,5 (10,7), abihoonel 6,0 (9,2)	2/-	Üksikelamul 35°-45°, abihoonel 20°-45°, viilkatus	490	350	3	3	TP3	- Puurkaev, hooldeala ulatus 10 m; - Rekonstrueeritav omapuhasti ja imbväljak, kuja vastavalt 10 m ja 10 m; - Perspektiivne ühisveevärgi toru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - Perspektiivne ühiskanalisatsioonitoru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - 0,4 kV õhuliin, koridor laiusega 4 m, servituut liini valdaja kasuks; - Planeeritud 0,4 kV kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Riigimaantee kaitsevöönd, laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m; - Planeeritud riigimaantee kulgnähtavus, laius tee servast on 10 m; - Ranna piiranguvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, registrikood: KLO1000508; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, Kassari piiranguvöönd, registrikood: KLO1100141; - Natura 2000 Väinamere linnuala, registrikood: E0040001; - Natura 2000 Väinamere loodusala, registrikood: E0040002; - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastik.
Otsa	2	1,66	350	3	EP/100	Üksikelamul ja abihoonel 6,0 (11,8)	2/-	Üksikelamul ja abihoonel 20°-45°, viilkatus	440	240	3	3	TP3	- Planeeritud puurkaev, hooldeala ulatus 10 m; - Planeeritud bioloogiline omapuhasti ja imbväljak, kuja vastavalt 10 m ja 10 m; - Perspektiivne ühisveevärgi toru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - Perspektiivne ühiskanalisatsioonitoru, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - Planeeritud tuletoorje veevõtkoht, minimaalne kaugus hoonest ei tohi olla vähem kui 30 m; - Planeeritud 0,4 kV kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Ranna ehituskeeluvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Ranna ehituskeeluvöönd muutmise tepanek hoonestusala ja juurdepääsu osas; - Ranna piiranguvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, registrikood: KLO1000508; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, Kassari piiranguvöönd, registrikood: KLO1100141; - Natura 2000 Väinamere linnuala, registrikood: E0040001; - Natura 2000 Väinamere loodusala, registrikood: E0040002; - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastik.
Otsa	3	1,06	-	-	HL/100	-	-	-	-	-	-	-	-	- Planeeritud avaliku kasutusega pinnasteenena loodus- ja matkarada; - Kallasrada, laius lamekaldal keskmise veevõrgi piirjoonest 10 m; - Ranna veekaitsevöönd, ulatus 1 m kõrguse samakõrgusjoonest on 20 m; - Ranna ehituskeeluvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Ranna piiranguvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, registrikood: KLO1000508; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, Kassari piiranguvöönd, registrikood: KLO1100141; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, Käina sihtkaitsevöönd, registrikood: KLO1100142; - Natura 2000 Väinamere linnuala, registrikood: E0040001; - Natura 2000 Väinamere loodusala, registrikood: E0040002; - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastik.
Kibuspuu	4	4,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- Planeeritud juurdepääsuservituut Otsa kinnistute kruntide kasuks; - Planeeritud tuletoorje veevõtkoht, minimaalne kaugus hoonest ei tohi olla vähem kui 30 m; - Ranna ehituskeeluvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Ranna ehituskeeluvöönd muutmise tepanek juurdepääsu (ja hoonestusala) osas; - Ranna piiranguvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, registrikood: KLO1000508; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, Kassari piiranguvöönd, registrikood: KLO1100141; - Natura 2000 Väinamere linnuala, registrikood: E0040001; - Natura 2000 Väinamere loodusala, registrikood: E0040002; - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastik.
Karjamaa	5	5,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- Planeeritud juurdepääsuservituut Kibuspuu ja Otsa kinnistute kruntide kasuks; - Ranna ehituskeeluvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Ranna ehituskeeluvöönd muutmise tepanek juurdepääsu osas; - Ranna piiranguvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, registrikood: KLO1000508; - Käina lahe-Kassari maastikukaitsela, Kassari piiranguvöönd, registrikood: KLO1100141; - Natura 2000 Väinamere linnuala, registrikood: E0040001; - Natura 2000 Väinamere loodusala, registrikood: E0040002; - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastik.
Kokku		13,84	800	10					930	590	6	6		



100% HL		
6,0 m	340 m <sup>2</sup>	3 tk.
2	1,66 ha	3

"POSITSIOON 3"



100% EP		
6,0 m	340 m <sup>2</sup>	3 tk.
2	1,66 ha	3

"POSITSIOON 2"  
Hoonestusalad kokku ca 1391 m<sup>2</sup>

100% EP		
7,5 m	450 m <sup>2</sup>	7 tk.
2	1,34 ha	3

"POSITSIOON 1"  
Hoonestusalad kokku ca 3045 m<sup>2</sup>

### TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 5,1 ha)
- KÜLGNEVA KEHITATUD DETAILPLANEERINGU PIIR
- KÜLGNEVA MENETLEVA DETAILPLANEERINGU PIIR
- KATASTRILISE PIR
- PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR
- VAREM PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR
- VAREM PLANEERITUD HOONESTUSALA
- KÜLGNEVA MENETLEVA DETAILPLANEERINGU JÄRGNE PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- OLEMASOLEV NAABERKINNISTU HOONE
- OLEMASOLEV ÜKSIKELAMU ASUKOHT
- OLEMASOLEV ABIHOONE ASUKOHT
- OLEMASOLEV MAAKELDRI ASUKOHT
- PLANEERITUD ÜKSIKELAMU SOOVITUSLIK ASUKOHT
- PLANEERITUD ABIHOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- RIIGI MAANTEE
- PLANEERITUD JUURDEPÄASITEE
- PLANEERITUD KRUNDI PARKIMISKOHT SÕIDUAUTODELE
- PLANEERITUD JUURDEPÄAS KRUNDILE
- PLANEERITUD AVALIKU KASUTUSEGA LOODUS- JA MATKARADA
- OLEMASOLEV KADASTIK JA VOSA
- OLEMASOLEV PUURKAEVU ASUKOHT (hooldeala ulatus 10 m)
- PLANEERITUD PUURKAEVU-PLUMPA VÕIMALIK ASUKOHT (hooldeala ulatus 10 m)
- PLANEERITUD KRUNDI VEETORU
- PERSPEKTIVNE ÜHISVEEVÄRGI VEETORU VÕIMALIK ASUKOHT (kaitsevöönd ulatus torustiku teljest mõlemale poole on 2 m)
- PLANEERITUD BIOLOOGILINE OMPAPUHASTI JA IMBVÄLJAK VÕIMALIK ASUKOHT (omapuhasti kuja on vähemalt 10 m, imbväljaku kuja on vähemalt 10 m)
- PLANEERITUD KRUNDI KANALISATSIOONITORU
- PERSPEKTIVNE ÜHISKANALISATSIOONITORU VÕIMALIK ASUKOHT (kaitsevöönd ulatus torustiku teljest mõlemale poole on 2 m)
- PLANEERITUD TULETOORJE VEEVÕTKOHA VÕIMALIK ASUKOHT (minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m)
- OLEMASOLEV 0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge)
- PLANEERITUD 0,4 KV KAABELLIINI VÕIMALIK ASUKOHT, sh. PERSPEKTIVSILT 0,4 KV ÕHULIINI ASENDAV 0,4 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablistest 1 m)
- PLANEERITUD KRUNDI 0,4 KV KAABELLIIN
- OLEMASOLEV MÖÖTRIKUP
- PLANEERITUD MÖÖTRIKUP VÕIMALIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON, ELA SA SIDETRASS (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise joonega)
- VAREM PLANEERITUD TEE AVALIKKU KASUTUSSE MAARAMISE VAIADUS
- PLANEERITUD JUURDEPÄASUSERVITUUT
- TEHNOVÕRGUSERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
- TULETOORJE VEEVÕTKOHA TEENINDUSPIIRKONNA VÄLISPIIR (kaugus veevõtkokast 150 m)
- KALLASRADA (Laius lamekaldal põhikardile kantud veskogu piirist 10 m)
- RANNA JA KALDA VEKAITSEVÖÖNDI PIIR (Laius 1 m kõrguse samakõrgusjoonest on 20 m)
- RANNA JA KALDA EHTISKEELUVÖÖNDI PIIR (Laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest)
- RANNA JA KALDA EHTISKEELUVÖÖNDI MUUTMISSETPANEK
- RANNA JA KALDA PIIRANGUVÖÖNDI PIIR (Laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest)
- LOODUSKAITSELA
- POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA
- PIIRANGUVÖÖNDI VÄLISPIIR
- SIHTKAITSEVÖÖNDI VÄLISPIIR
- MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (Laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m)
- MAANTEE KÜLGNEHTAVUSE PIIR (Laius tee servast on 10 m)
- PLANEERITUD NÄHTAVUSKUMMURK
- LIKVIDEERITAV OBEKT
- SOOVITUSLIK PRÜGIKONTEINERI ASUKOHT

OTSJA DETAILPLANEERING, Orjaku küla, Hiiu maakond, TOO NR. 19-06	
KOOSKÖLASTUSED:	
1.	2.
3.	4.

**MÄRKUSED:**

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Plaanil kujutatud ruum lahendus ja tehnovaldkond asukoht on tingitud ning täpsustatakse ehitusprojekti tege...
- Põhiplaani koostamisel on kasutatud Toomas Vikaripaar EIE poolt 30. jaanuar 2019.a. koostatud "Otsa kinnistu osa" maa-ala planeeringuga M 1:1000, too nr. 18\_11.
- Planeeringuala asub:
  - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgs Kassari (I klass) väärtuslik ul maastikul;
  - Käina lahe - Kassari maastikukaitsela (registrikood: KLO1000508);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitsela, Kassari piiranguvöönd (registrikood: KLO1100141);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitsela, Käina sihtkaitsevöönd (registrikood: KLO1100142);
  - Natura 2000 Väinamere linnuala (kood: E0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: E0040002).
- Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLIJAS	HIIUMAA VALLVALITSUS	Proj. nr. 100808 MTR - EPI03005-001 Maa- ja metsandus	Salama 15 Käina 0412 Hiiu maakond	Kruntide nr. 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel. 46 32724 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TOO NR. 19 - 06
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUJUSEMETS	OBJEKT	OTSJA DETAILPLANEERING Orjaku küla, Hiiu maakond			 ARHITEKTUURIBÜROO
PLANEERIJAS	TEET ELSTEN	JOOINIS	PÕHIPLAANI 2. ESKIPLAAN			
KUIPÄEV	14.03.2019.a.	STADIUM	DP	JOOINISE NR.	...	





**PÄÄSTEAMET**



Hiiumaa Vald  
[kaina@hiiumaa.ee](mailto:kaina@hiiumaa.ee)

Teie: 21.03.2019 nr 8-2/261-14

Meie: 29.03.2019 nr 7.2-3.4/387-2

### **Otsa detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu**

Austatud Omar Jõpiselg

Päästeameti Lääne päästekeskus ei saa esitada ettepanekud algatatud Orjaku külas Otsa katastriüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu

1. Puudub seletuskiri.  
Alus: Planeerimisseadus § 3 lg 2

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Galina Kiivit  
juhtivinspektor  
Ohutusjärevalve büroo

+372 4725105  
[galina.kiivit@rescue.ee](mailto:galina.kiivit@rescue.ee)



Omar Jõpiselg  
Hiiumaa Vallavalitsus  
Käina osavalla valitsus

Teie: 21.03.2019 nr 8-2/261-14

Meie: 17.04.2019 nr 4.1-5/916-1

## Otsa detailplaneeringu eskiis

Austatud härra Jõpiselg

Edastasite meile Orjaku külas asuva Otsa kinnistu (katastritunnus 36802:003:1060) detailplaneeringu eskiisi avalikustamise teate.

Otsa detailplaneeringuala suurus on u 4,5 hektarit, hõlmates tervikuna Otsa maaüksust ning juurdepääsutee kavandamiseks ka osa Otsa kinnistu lähistel paiknevast Karjamaa maaüksusest (katastritunnus 36801:001:0678). Detailplaneeringu eesmärk on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Otsa maaüksus, mille kõlvikulises koosseisus on 2,44 hektarit haritavat maad ja 0,34 hektarit looduslikku rohumaad, kolmeks maaüksuseks. Detailplaneeringu tulemusena kujuneb kaks ehitusõigusega elamumaa krunti ja kolmas maaüksus jääb maatulundusmaaks.

Otsa maaüksuse kõrval asub ka Kibuspuu maaüksus, mille osas toimub samuti detailplaneeringu koostamine, et jagada maatulundusmaa elamumaa kruntideks. Maaeluministeerium on andnud oma 26. septembri 2018. a kirjaga nr 4.1-5/4503-1 Kibuspuu detailplaneeringu kohta arvamuse ja märkinud, et Kibuspuu maaüksusel olev põllumajandusmaa asub põllumajandusmaa massiivil, mille mullastiku kaalutud keskmine boniteet on 39 hindepunkti (Hiiu maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on 29 hindepunkti). See tähendab, et sarnaselt Kibuspuu maaüksusega on ka Otsa kinnistu puhul tegemist kõrge viljelusväärtusega põllumajandusmaaga.

Maaeluministeerium on jätkuvalt seisukohal, et mullastiku säilitamise tõhusaim ja sisuliselt ainus võimalus on hoiduda väärtusliku mullastikuga põllumajandusmaale ehitamisest. Igasugune põllumajandusmaa, sõltumata sellest, kas see on keskmisest kõrgema viljelusväärtusega või mitte, mullastik on taastumatu loodusressurss ning toidujulgeoleku tagaja. Muldade katmine ehitiste ja asfaldiga on mullastiku jaoks pöördumatute tagajärgedega.



Maaeluministeerium loodab, et väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise osas asjakohaste otsustuste tegemisel on kaalutud ja kaalutakse kõiki asjaolusid ja võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa hõlmamist ehitustegevusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti

Kantsler

Teadmiseks: Rahandusministeerium

Helve Hunt

625 6511 [helve.hunt@agri.ee](mailto:helve.hunt@agri.ee)

**Otsa maaüksuse detailplaneeringu**  
**lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu**  
**PROTOKOLL**

Käina

08. mai 2019

Algus kell 16.00, lõpp kell 17.00.

Arutelul oli 4 osalejat. Nimekiri lisatud.

Otsa maaüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus alates 06. aprillist kuni 06. maini 2019.

Planeeritakse jagada Otsa maaüksus kolmeks, neist kaks elamumaa krunti, määrata ehitusõigus, et ehitada lisaks üks elamu kahe abihoonega, määrata maaüksuste kasutamise tingimused, vajalikud piirangud ja servituudid ja kavandada juurdepääsutee läbi Karjamaa ja Kibuspuu maaüksuse.

1. Avaliku väljapaneku ajal saabunud arvamused ja ettepanekud:

1.1. Maaeluministerium 17.04.2019 kirjas nr 4.1-5/916-1 loodab, väärtuslikule põllumaale ehitamise osas asjakohaste otsuste tegemisel on kaalutud ja kaalutakse kõiki asjaolusid ja võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa hõlmamist ehitustegevusega.

1.2. Maanteeamet teatas 10.04.2019 e-kirjaga, et Maanteeametil ei ole olulisi vastuväiteid eskiisile ja ei teinud kirjalikke ettepanekuid.

1.3. Päästeamet 29.03.2019 kirjas nr 7.2-3.4/387-2 teatas, et ei saa esitada ettepanekuid seletuskirja puudumise tõttu. Käina Osavalla Valitsus saatis 1.04.2019 e-kirjaga selgitused eskiisi juurde. Maaspetsialist selgitas telefonivestluses Päästeameti esindajale, et Otsa DP seletuskiri avaldatakse veebis avaliku väljapaneku alguseks, mida ka tehti. Päästeamet ei teinud täiendavaid ettepanekuid.

1.4. Keskkonnaamet võttis eskiisi teadmiseks ja ei teinud ettepanekuid.

2. Arutati Otsa detailplaneeringu koostamist ja menetlemist seoses piirneva Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringuga (juurdepääsud, servituudid, tuletõrje veevõtukohtad). Kibuspuu maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse kohta saatis arvamused ja ettepanekud Kursi maaüksuse omanik. KOV põhjendatud seisukoht arvamuse osas tuleb kirjalikult esitada hiljemalt 17.5.2019.

3. Otsa detailplaneeringus ei ole vaja teha muudatusi.

Protokollija Anita Ainelu, Käina Osavalla Valitsuse maaspetsialist





**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 tiiu@dagopen.ee;info@dagopen.ee	
Kontaktisik	Nimi Teet Elstein		
	Telefon 503 4055	e-post teet@dagopen.ee	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Otsa Orjaku küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 36802:003:1060	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam KÄINA 35/10	Toitefiider KASSARI:KNA	Jaotusalajaam Kai:(Hiiu)	Jaotusfiider

**TOOTEVALIK**

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
---

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI 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. Otsa kinnistu elektrivarustuseks planeerida Kai alajaama, fiidri F1, mastist 2 maakaabelliin liitumiskilbini. Liitumiskilp planeerida krundi piirile soovitavalt teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
4. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Saarte piirkonna võrguplaneerija poole (Mati.Kytt, tel. 5086289, Mati.Kytt@elektrilevi.ee).
6. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>
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	<b>Koostatud:</b> 15.08.2019
Mati Kütt	<b>Kehtib kuni:</b> 15.08.2021

Teema: Otsa DP

Saatja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>

Kuupäev: 07/10/2019, 14:41

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

Tere

Saime Otsa DP kooskõlastusringilt järgmise kirja Elasalt.

Kõike head

Merilin

Käina Osavalla Valitsus

Tere!

12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee ääres paiknevast ELA SA sidevõrgust on rajatud sideühendus Otsa (36802:003:1060) kinnistu olemasolevale hoonele. Antud ühendus kajastub ka detailplaneeringu joonisel, kuid seletuskiri väidab, et „Planeeringualal ja sellel lähialal puuduvad sidevõrgu liinirajatised“. Antud väide ei vasta tõele.

Juhul, kui on soov rajada sideühendused ELA SA sidevõrgust tuleb selleks taotleda [ELA SA halduselt tehnilised tingimused](#).

Lugupidamisega

Annika Matson

ELA SA järelevalve spetsialist

AS Connecto Eesti

Tuisu 19

11314 Tallinn

[annika.matson@connecto.ee](mailto:annika.matson@connecto.ee)

+372 533 64150

[www.connecto.ee](http://www.connecto.ee)

From: Kristiine Männik <Kristiine.Mannik@elasa.ee>

Sent: Tuesday, October 01, 2019 11:05 AM

To: Matson Annika <Annika.Matson@connecto.ee>

Subject: FW: 8-2./261-20 Arvamuse avaldamine Otsa detailplaneeringule (Orjaku)

• **Kristiine**

From: Anne Sarapuu <[anne.sarapuu@hiiumaa.ee](mailto:anne.sarapuu@hiiumaa.ee)>

Sent: 1. oktoober 2019 09:34

To: [hannademus@gmail.com](mailto:hannademus@gmail.com); [sander@bigdon.ee](mailto:sander@bigdon.ee); [info@fin.ee](mailto:info@fin.ee); [maaamet@maaamet.ee](mailto:maaamet@maaamet.ee); [kvv@kvv.ee](mailto:kvv@kvv.ee); [info@hiiumaa.ee](mailto:info@hiiumaa.ee)

Cc: Merilin Kaevandes <[merilin.kaevandes@hiiumaa.ee](mailto:merilin.kaevandes@hiiumaa.ee)>

Subject: 8-2./261-20 Arvamuse avaldamine Otsa detailplaneeringule (Orjaku)

Tere

Edastan kirja Otsa DP arvamuse andmiseks.

Lugupidamisega

Anne Sarapuu

sekretär

462 2888



Teema: RE: Otsa DP

Saatja: Matson Annika <Annika.Matson@connecto.ee>

Kuupäev: 11/10/2019, 08:57

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

ELA SA sidetoru tõesti ei ulatu, kuid Otsa kinnistul olevas sidetorus on ELA SA sidevõrgust tulev kaabel. Sellegi poolest ei vasta tõele väide, et „Planeeringualal ja sellel lähialal puuduvad sidevõrgu liinirajatised“

Lugupidamisega  
Annika Matson  
ELA SA järelevalve spetsialist

AS Connecto Eesti  
Tuisu 19  
11314 Tallinn  
[annika.matson@connecto.ee](mailto:annika.matson@connecto.ee)  
+372 533 64150  
[www.connecto.ee](http://www.connecto.ee)



---

From: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>  
Sent: Friday, October 11, 2019 8:52 AM  
To: Matson Annika <Annika.Matson@connecto.ee>  
Subject: Re: Otsa DP

Tere,

Selge, siis on Põhiplaani kujutatud korrektselt... ja nagu seletuskirjas ka, kuna planeeritavale kinnistule ELS SA sidekanal ei ulatu ju(?).  
Lisan seletuskirja viite, et ELA SA sidekanal asub riigimaantee ääres lõppeb kinnistu piiriga.

Parimat,  
Teet Elstein

11/10/2019 08:47 Matson Annika kirjutas:

Tere!

ELA SA sidetrass on ainult 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee (36802:003:2400) kinnistul.  
Otsa (36802:003:1060) kinnistul olev sidetrass peaks kuuluma kinnistuomanikule.  
Piiritluspunktiks on kinnistupiir.

Lugupidamisega  
Annika Matson  
ELA SA järelevalve spetsialist

AS Connecto Eesti  
Tuisu 19  
11314 Tallinn  
[annika.matson@connecto.ee](mailto:annika.matson@connecto.ee)  
+372 533 64150  
[www.connecto.ee](http://www.connecto.ee)



---

From: Teet Elstein <[teet@dagopen.ee](mailto:teet@dagopen.ee)>  
Sent: Tuesday, October 08, 2019 4:44 PM  
To: Matson Annika <[Annika.Matson@connecto.ee](mailto:Annika.Matson@connecto.ee)>  
Subject: Re: Otsa DP

Tere,

Seoses esitatud märkusega uurin lisaks, kas riigimaantee servast oleva sidekanalisatsioonitrassilt kuni Otsa kinnistu hooneni on ka ELA SA sidekanalisatsioon või kuulub see Teliale?

Siis tean kas parandus teha ainult seletuskirjas või ka osaliselt plaanil.

Parimat,

Teet Elstein  
DAGOpen OÜ  
5034055

07/10/2019 14:41 Merilin Kaevandes kirjutas:

Tere

Saime Otsa DP kooskõlastusringilt järgmise kirja Elasalt.

Kõike head

Merilin  
Käina Osavalla Valitsus

Tere!

12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee ääres paiknevast ELA SA sidevõrgust on rajatud sideühendus Otsa (36802:003:1060) kinnistu olemasolevale hoonele. Antud ühendus kajastub ka detailplaneeringu joonisel, kuid seletuskiri väidab, et „Planeeringualal ja sellel lähialal puuduvad sidevõrgu liinirajatised“. Antud väide ei vasta tõele.

Juhul, kui on soov rajada sideühendused ELA SA sidevõrgust tuleb selleks taotleda [ELA SA halduselt tehnilised tingimused](#).

Lugupidamisega

Annika Matson

ELA SA järelevalve spetsialist

AS Connecto Eesti

Tuisu 19

11314 Tallinn

[annika.matson@connecto.ee](mailto:annika.matson@connecto.ee)

+372 533 64150

[www.connecto.ee](http://www.connecto.ee)

From: Kristiine Männik <[Kristiine.Mannik@elasa.ee](mailto:Kristiine.Mannik@elasa.ee)>

Sent: Tuesday, October 01, 2019 11:05 AM

To: Matson Annika <[Annika.Matson@connecto.ee](mailto:Annika.Matson@connecto.ee)>

Subject: FW: 8-2./261-20 Arvamuse avaldamine Otsa detailplaneeringule (Orjaku)

• **Kristiine**

From: Anne Sarapuu <[anne.sarapuu@hiiumaa.ee](mailto:anne.sarapuu@hiiumaa.ee)>

Sent: 1. oktoober 2019 09:34

To: [hannademus@gmail.com](mailto:hannademus@gmail.com); [sander@bigdon.ee](mailto:sander@bigdon.ee); [info@fin.ee](mailto:info@fin.ee); [maaamet@maaamet.ee](mailto:maaamet@maaamet.ee); [Cc: Merilin Kaevandes <\[merilin.kaevandes@hiiumaa.ee\]\(mailto:merilin.kaevandes@hiiumaa.ee\)>](mailto:kvv@k</a></p></div><div data-bbox=)

Subject: 8-2./261-20 Arvamuse avaldamine Otsa detailplaneeringule (Orjaku)

Tere

Edastan kirja Otsa DP arvamuse andmiseks.



Hiiumaa Vallavalitsus  
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 30.09.2019 nr 8-2./261-20  
Meie 23.10.2019 nr 14-11/6014-2

### **Orjaku küla, Otsa kinnistu ja lähiala detailplaneering**

Hiiumaa valla Käina Osavalla Valitsus esitas Rahandusministeeriumile 30.09.2019 planeerimisseaduse (*PlanS*) § 133 lõike 1 kohaselt arvamuse andmiseks Orjaku küla, Otsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 106. Nimetatud otsusega jättis vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (*KSH*), kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 02.10.2018 kirjas nr 7-9/18/14596-2 ja 13.12.2018 kirjas nr 7-9/18/14596-4.

Planeeringuala (suurus ligikaudu 4 ha) hõlmab Otsa kinnistu (tunnus 36802:003:1060, sihtotstarve maatulundusmaa) koos juurdepääsude kavandamiseks vajamineva lähialaga, sh osaliselt Karjamaa ja Kibuspuu kinnistud ning osaliselt Vaemla-Kassari-Luguse (12123) riigimaantee. Kõlvikuliselt koosseisult on planeeringuala haritav maa (2,44 ha), looduslik rohumaa, õuemaa ja muu maa. Planeeringuala on hoonestatud, edelanurgas asub elamu kuue abihoonega.

Juurdepääs Positsioon 1 krundile on kavandatud Vaemla-Kassari-Luguse riigimaanteelt. Juurdepääs Positsioon 2 krundile on kavandatud Vaemla-Kassari-Luguse riigimaanteelt mööda avaliku kasutusega Linnutorni teed (3680048) läbi Karjamaa ja Kibuspuu kinnistute mööda ajaloolise tee asukohta. Juurdepääsutee kasutamiseks läbi Karjamaa ja Kibuspuu kinnistute seatakse realservituut.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Otsa kinnistu jagada kolmeks krundiks, sh üks maatulundusmaa ja kaks elumumaa krunti. Ühele elumumaa krundile määratakse ehitusõigus ühe kuni 6 m kõrguse elamu ja kahe kuni 6 m kõrguse abihoone püstitamiseks, teisel säilib olemasolev hoonestus. Detailplaneeringuga kavandatakse juurdepääsuteed ja määratakse liikluskorralduse põhimõtted, kavandatakse tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus, servituutide ja kitsenduste vajadus ning seatakse keskkonningimusi tagavad nõuded.

Planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, sh osaliselt Kassari piiranguvööndisse ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndisse. Maastikukaitseala kuulub Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja loodusala koosseisus. Planeeringualal on Keskkonnaregistri andmetel II kaitsekategooria ja III kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide esinemise tõenäosus, samuti esinevad direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringut. Nii kavandatavad hooned kui ka kavandatav juurdepääsutee jäävad ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust.<sup>1</sup>

Enam kui pool kinnistust on väärtuslik põllumaa keskmise boniteediga 39<sup>2</sup>. Juhime tähelepanu, et Maaeluministeerium on 17.04.2019 kirjas nr 4.1-5/916 palunud „kaaluda kõiki asjaolusid ja võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa hõlmamist ehitustegevusega“. Palume tehtud kaalutlused esitada ka detailplaneeringu seletuskirjas.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala Kassari I klassi väärtuslikul maastikul. Palume detailplaneeringu koostamisel järgida väärtuslike maastike arengupõhimõtteid ja kasutustingimusi ning Kassari väärtusliku maastiku hooldussoovitusi.

Juhime tähelepanu, et planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt roheline võrgustiku tuumalal. Palume detailplaneeringu koostamisel arvestada roheline võrgustiku arengu põhimõtete ja kasutustingimustega.

Rahandusministeerium on 11.02.2019 kirjas nr 14-11/6326-5 määranud täiendavalt asutuseks, kellega tuleb teha koostööd ja planeering ka kooskõlastada, Põllumajandusameti põhjusel, et suur osa planeeringualast on väärtuslik põllumaa boniteediga 39. Kuid kuna maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu ei ole veel vastu võetud Riigikogu poolt, siis palume detailplaneeringu koostamisel teha koostööd ja detailplaneering ka kooskõlastada Maaeluministeeriumiga.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet  
regionaalvaldkonna asekanter

Lisaadressaat: Käina Osavalla Valitsus

Urve Pill 715 5809  
Urve.Pill@fin.ee

---

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

<sup>2</sup> Väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal on 28 hindepunkti.

Teema: FW: 8-2./261-31 Otsa detailplaneeringu kooskõlastamine\_Elasa\_  
Saatja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>  
Kuupäev: 22/01/2020, 11:37  
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Sain Elasalt sellise vastuse kooskõlastamise kohta. Meile hetkel seda kooskõlastustuse kirja ametlikult ei ole tulnud.

Merilin

---

From: Matson Annika [mailto:Annika.Matson@connecto.ee]  
Sent: Tuesday, January 21, 2020 3:32 PM  
To: Anne Sarapuu <anne.sarapuu@hiiumaa.ee>  
Subject: RE: 8-2./261-31 Otsa detailplaneeringu kooskõlastamine\_Elasa\_

Tere!

Detailplaneeringu jooniselt on puudu olemasolev ELA SA sidekaev 082K04. Saadan kaevu asukoha .dwg failina. Palun kanda ELA SA sidekaev joonisele.

Saatke palun planeeringu joonis .dwg või .dgn formaadis.

Detailplaneeringu kooskõlastamiseks edastage palun ka kooskõlastuse taotlus. Palume selleks kasutada projekti kooskõlastuse taotluse blanketi, mille saate alla laadida [AS Connecto Eesti kodulehelt](#).

Korrigeeritud joonised saata palun uuesti ülevaatamiseks (.dwg joonis ja detailplaneering koos joonistega pdf formaadis)

Lugupidamisega  
Annika Matson  
ELA SA järelevalve spetsialist

AS Connecto Eesti  
Tuisu 19  
11314 Tallinn  
[annika.matson@connecto.ee](mailto:annika.matson@connecto.ee)  
+372 533 64150  
[www.connecto.ee](http://www.connecto.ee)



---

From: Kristiine Männik <Kristiine.Mannik@elasa.ee>  
Sent: Wednesday, January 8, 2020 11:19 AM  
To: Matson Annika <Annika.Matson@connecto.ee>  
Subject: FW: 8-2./261-31 Otsa detailplaneeringu kooskõlastamine\_Elasa\_

• Kristiine

---

From: Anne Sarapuu <anne.sarapuu@hiiumaa.ee>  
Sent: 7. jaanuar 2020 15:58  
To: [info@elasa.ee](mailto:info@elasa.ee)  
Cc: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>  
Subject: 8-2./261-31 Otsa detailplaneeringu kooskõlastamine\_Elasa\_

Tere

edastan Otsa detailplaneeringu kooskõlastamise.

Lugupidamisega

Anne Sarapuu  
sekretär  
462 2888

---

— Manused: —

082YK04.dwg

126 KiB



## HIIUMAA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kärdla

19. märts 2020 nr 193

### **Orjaku küla Otsa detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine**

Hiiumaa Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 106 algatati Orjaku külas Otsa detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu muutmine muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri ja jagada Otsa maaüksus kolmeks iseseisvaks krundiks määrates kahele krundile ehitusõigus ja hoonestusala. Sama otsusega otsustati mitte algatada Otsa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Valminud Otsa detailplaneering on kooskõlastatud Keskkonnaameti, Päästeameti, Maanteeameti, Maaeluministeeriumi, Veeteede Ameti, Põllumajandusameti ja tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada ühe elamu ja kuni kahe abihoone ning juurdepääsutee rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Võttes aluseks eeltoodu, planeerimisseaduse § 142 lõike 2, § 86 lõike 1 ja § 87 lõiked 1 ja 4

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Võtta vastu Hiiumaa vallas Orjaku küla Otsa katastriüksuse detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 19-06).
2. Käina Osavalla Valitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek 8. aprillist kuni 11. maini 2020 Käina Osavalla Valitsuses aadressil Hiiumnt 28 Käina alevik Hiiumaa vald ja Hiiumaa valla veebilehel.
3. Otsuse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest alates.

Aivar Viidik  
vallavolikogu esimees





# HIIUMAA VALD KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Otsa detailplaneeringu kaasatavad  
ja koostöö tegijad

23.03.2020nr 8-2/261-37

Orjaku külas Otsa detailplaneeringu vastu võtmine  
ja avaliku väljapaneku toimumise teatamine

Hiiumaa Vallavolikogu 19. märtsi 2020 otsusega nr 193 võeti vastu Hiiumaa valla Orjaku küla Otsa detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 19-06).

Anname teada, et Otsa detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 8. aprillist kuni 11. maini 2020 Käina Osavalla Valitsuses aadressil Hiiu mnt 28 Käina alevik Hiiumaa vald ja Hiiumaa valla veebilehel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Omar Jõpiselg  
osavallavanem

Lisa: Otsa detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 19-06)

Merilin Kaevandes [merilin.kaevandes@hiiumaa.ee](mailto:merilin.kaevandes@hiiumaa.ee)



## KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg  
osavallavanem  
Hiiumaa vald Käina Osavalla Valitsus  
anne.sarapuu@hiiumaa.ee

Teie 24.03.2020 nr 8-2/261-38

Meie 17.04.2020 nr 7-13/20/4594-2

### **Ehituskeeluvööndi vähendamine Otsa detailplaneeringu alusel**

Austatud Omar Jõpiselg

Hiiumaa valla Käina osavalla Valitsus esitas Keskkonnaametile taotluse<sup>1</sup> „Otsa detailplaneering, Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa“<sup>2</sup> (edaspidi *detailplaneering* või *DP*) alusel ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku saamiseks.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega, kohapealse olukorraga planeeringualal ning taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna kaitse eesmärke, lähtutakse taimestikust, reljefist, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest.

Vastavalt *LKS* § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes.

### **Otsus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta**

Lähtudes *LKS* § 40 sätestatust, järgnevates punktides esitatud asjaoludest ja selgitusest ning arvestades, et detailplaneeringuga kavandatud Otsa katastriüksusele ehitamisega on tagatud rannale juurdepääs ja vaba liikumine rannal, planeeringualal hoonetusala määramisel on arvestatud Läänemere ranna looduskooslustega, planeeringulahendus ei ole põhimõttelises vastuolus ranna eripäraga asustuse suunamisel ja ei too kaasa olulist inimtegevuse kahjulikku mõju suurenemist, on ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud.

**Keskkonnaamet annab nõusoleku Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas Otsa katastriüksusel (katastritunnusega 36802:003:1060) Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4 „Põhiplaan“) näidatud ulatuses.**

<sup>1</sup> Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 24.03.2020 kirjana nr 7-13/20/4594

<sup>2</sup> Koostaja Dagopen OÜ Projektibüroo, töö nr 19-06; DP on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 106 „Otsa maaiüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“. DP on vastu võetud Hiiumaa Vallavolikogu 19.03.2020 otsusega nr 193 „Orjaku küla Otsa detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“, DP on Keskkonnaameti poolt kooskõlastatud 28.10.2019 kirjaga nr 6-2/19/474-4

Nõusolek kehtib vaid detailplaneeringu seletuskirjas ja selle joonisel 4 „Põhiplaan“ kavandatud tegevusele ning planeeringulahendusele. Planeeringulahenduse muutmisel maakasutuse sihtotstarbeid või ehituskeeluvööndis ehitustingimusi puudutavalt käesolev ehituskeeluvööndi vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid kalda-eesmärkidele ei ole hinnatud, mistõttu detailplaneeringu olulise muutmise või uue detailplaneeringu puhul on vaja taotleda uuesti ehituskeeluvööndi vähendamist LKS § 40 alusel.

## 1. Faktilised asjaolud

Planeeringuala hõlmab eelkõige Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas asuval OTSA kinnistut (kinnistusraamatu registriosa nr 117433; katastritunnus 36802:003:1060, eespool ja edaspidi *Otsa katastriüksus*). Lisaks on planeeringualasse liidetud Karjamaa ja Kibuspuu katastriüksusi (katastritunnused vastavalt 36801:001:0678 ja 36802:003:1050) läbiv juurdepääsutee koridor.

Otsa katastriüksuse kogupindala on 4,10 ha ning maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa<sup>3</sup>. Detailplaneeringuga on hõlmatud kogu katastriüksus.

Otsa katastriüksus piirneb Kibuspuu, Rannapõllu (katastritunnusega 36802:003:0346), Porgi (katastritunnusega 36802:003:0345) maaüksustega, läänest Vaemla-Kassari-Luguse teega ja idast Käina lahega<sup>4</sup>, mis moodustab osa Läänemerest<sup>5</sup>. Naaberkatastriüksused on elamumaa- või maatulundusmaa sihtotstarbega, Kibuspuu ja Porgi katastriüksused on hoonestatud. Planeeringualast põhja- ja lõunasuunas paiknevad valdavalt üksikmajapidamistega hoonestatud maad, piirkonnas on koostamisel või kehtestatud mitmeid elamuarenduse suunitlusega detailplaneeringuid.

Valdav osa planeeringualast jääb ranna piiranguvööndisse ja ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt LKS § 38 lg 1 p 1 on meresaarte rannal ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Planeeringuala piirkonnas on Käina lahe mererand madal ning korduvalt üleujutatav. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiuusest. LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga, kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kassari saare üldplaneeringus<sup>6</sup> pole korduva üleujutusega ala piiri määratud. 1 m kõrgusjoon kaldajoone kõrgusväärtusest kulgeb planeeringualal valdavalt u 75-140 m kaugusel põhikaardile kantud rannajoonest. Arvestades eelöeldut ulatub Käina lahest tulenev ehituskeeluvöönd planeeringualale u 275-340 m ulatuses. Planeeringualale ulatuks ka Jausa lahest lähtuv ehituskeeluvöönd, kuid sealset ehituskeeluvööndi ulatust on Kassari saare üldplaneeringu alusel keskkonnaministri nõusolekul (06.11.2002 kiri nr 16-6/7300) vähendatud kuni Vaemla-Kassari-Luguse teeni. LKS § 38 lg-st 3 tulenevalt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Planeeringualale ulatub Veeseaduse § 118 lg 2 p 1 ja LKS § 35 lg 4 kohaselt u 95-145 m ulatuses ranna veekaitsevöönd.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Otsa katastriüksus üheks maatulundusmaa ja kaheks elamumaa krundiks ja Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu muutmise üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamise osas, detailplaneering on üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega kooskõlas.

Moodustatavale krundile „Positsioon 1“ jääb olemasolev Otsa katastriüksuse taluhoonestus.

<sup>3</sup> Kõlvikuline jaotus: haritav maa 2.44 ha, looduslik rohumaa 0.34 ha, õuema 0.42 ha, muu maa 0.86 ha

<sup>4</sup> Keskkonnaregistri kood VEE3304000

<sup>5</sup> Keskkonnaregistri kood VEE3000000

<sup>6</sup> Kehtestatud Käina Vallavolikogu 27. märts 2003 otsusega nr 32

Valdavas ulatuses ehituskeeluvööndis paikneva krundi „Positsioon 2“ alale planeeritakse uus üksikelamu kõrvalhoonetega. Maksimaalne lubatud hoonete arv on kolm ja lubatud suurim ehitusalune pind on 350 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeks määratakse 100% elamumaa. Ehituskeeluvööndi vähendamine hõlmab Otsa katastriüksusele planeeritavat krundi „Positsioon 2“ hoonestusala ning Karjamaa ja Kibuspuu katastriüksusi läbivat juurdepääsutee koridori. Taotletav ehituskeeluvööndi vähendamine on välja toodud Otsa maaüksuse detailplaneeringu planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4 „Põhiplaan“). Elamuga seotud tehnovõrgud ja rajatised (omapuhasti imbsüsteemiga, elektri- ja sidevõrgud, tuletõrjeveevarustus) ehitatakse ehituskeeluvööndisse LKS § 38 lg 5 p 8 alusel. Planeeringuga moodustatav krunt „Positsioon 3“ hõlmab Käina lahe äärset osa, kuhu ehitustegevust ei kavandata (välja arvatud võimalus avalikult kasutatava loodus- ja matkaraja loomiseks).

Otsa katastriüksuse detailplaneeringule jäeti Hiiumaa Vallavolikogu 10.12.2018 otsusega nr 106 keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna eelhinnang võimaldab järeldada, et ei ole vajadust algatada Otsa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Vajalik on eelnev ehitus- ja hüdroloogiline uuring.

Käina osavalla valitsus on ehituskeeluvööndi vähendamise taotluses leidnud, et detailplaneeringuga kavandatu ei ole olulise negatiivse mõjuga ega vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Taotluses on ka toodud omapoolne analüüs planeeringuga kavandatu ranna ja kalda kaitse eesmärgiga vastavuse kohta.

Käesolevas ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku andmise kaalutluses hinnatakse järgnevalt vastavalt taotlusele ehituskeeluvööndi vähendamist Otsa detailplaneeringu planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4 „Põhiplaan“) märgitud ala ulatuses.

## **2. Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine**

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Planeeritav katastriüksus on valdavalt kaetud rohumaa ja keskosas ja lahepoolses ääres kasvab tihe kadastik. Alal on domineerivaks puuliigiks üksikud männid. Rohumaa on valdavas osas kasutuses põllumajandusliku heinamaana. Käina lahe äärne rannaniit on roostunud.

Planeeringuala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis, mille kaitse-eesmärk on poollooduslike koosluste maastikuilme säilitamine<sup>7</sup>. Planeeringualal esinevad Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks nimetatud poollooduslikud kooslused rannaniit ja kadastikud. Planeeringuala poollooduslike koosluste levikualal võib Keskkonnaregistri andmetel esineda II ja III kaitsekategooria taimeliike, madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*), kaljukress (*Hornungia petraea*) ja veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*).

Poollooduslike koosluste alal ja II ning III kaitsekategooria taimeliikude elupaikadele on detailplaneeringuga ette nähtud loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine. Seega, ehituskeelu vähendamine ei too kaasa kõrgemat looduskaitselist väärtust omavale taimestikule negatiivset mõju.

Planeeringualal on määratud valdavateks kõlvikuteks haritav maa, looduslik rohumaa, õuema ja muu maa. „Positsioon 2“ hoonestusala (pindalaga u 1391 m<sup>2</sup>), mille ulatuses taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist, on planeeritud haritava maa kõlvikule. Tegu on PRIA-s põllumassiivina registreeritud ning püsirohumaa majandatava alaga ning sellele ehitamine ei kahjusta ranna looduskooslusi. Planeeringu ellurakendamise järgselt eeldatavasti toimuvad

<sup>7</sup> Vabariigi valitsuse 17.05.2007 määrus nr 148 „Käina lahe–Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri“ § 13

muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas. Katastriüksusel väheneb muu maa ja haritava maa pind tekib ja planeeringus määratud hoonestusala ulatuses õuema kõlvik.

Ka planeeritavale hoonestusalale juurdepääsutee rajamine ei kahjusta ranniku looduskooslusi. Ligikaudu 200 m pikkune ning Karjamaa katastriüksusel olemasolevast juurdepääsuteest lähtuv ning planeeringualale (ja Kibuspuu katastriüksusele) viiv tee on planeeritud piki kadastiku piiri üle haritava maa kõlvikuna määratletud majandatavat püsirohumaad.

Kokkuvõttes võib järeldada, et Käina lahe rannajoonest u 260-280 m kaugusele haritava maa kõlvikule planeeritud hoonestusala ja õuema moodustamine ei kahjusta ranna looduskoosluseid. Planeeringualal on looduskoosluste säilitamine rannal tagatud, kuna ehitustegevust ei kavandata looduslikus või looduslähedases seisundis oleval muu maa ja loodusliku rohumaa kõlvikul, sh poollooduslike kooslustena määratletud aladel. Haritava maa kõlviku piiride ja pindalade muutmine ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega.

### **3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva mõju piiramine.

Otsa katastriüksusel paikneb praegune hoonestusala planeeritava krundi „Positsioon 1“ alal, kuhu on detailplaneeringuga lubatud kuni seitse hoonet. Detailplaneeringu elluviimisel rajatakse krundile „Positsioon 2“ kuni kolm hoonet. Krunt „Positsioon 3“ jääb detailplaneeringu elluviimise järgselt hoonestamata looduslikuks rohumaks.

Taotletav ehituskeeluvööndi vähendamise ala asub riigimaantee ääres ja alal asub olemasolev juurdepääsutee ning tehnovõrgud. Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsutee rajamisega.

Planeeritavate uute hoonete varustamine veega lahendatakse krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoitakse 10 m ulatuses hooldeala. Kinnistu veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast. Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaardi“ andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritud „Positsioon 2“ kruntide hoonestuse kanalisatsioonivarustus on lahendatud bioloogilise omapuhasti ning imbsüsteemi baasil, kus heit- ja reovee puhastamine toimub omapuhastis ning pinnasesse juhtimine läbi imbväljaku killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenra pinda tõsta. Inimtegevusest lähtuv mõju avaldub ka ehitusaegse ehitustegevuse ajal (hoonete ehitamine, juurdepääsutee), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevaid teid, siis ei ole ehitusaegne inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju eeldatavasti märkimisväärne ega püsiv.

Kokkuvõtvalt detailplaneeringu elluviimine ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamise tulemusel suurendab inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, kuna alale tekib täiendav inimkoormus, kuid koormuse suurenemine ei ole niivõrd oluline, et tekiks vastuolu ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Asustuse täienemine võib siiski perspektiivis viia vajaduseni rajada piirkonda tsentraalsed reoveekäitluslahendused.

### **4. Ranna eripära arvestava asustuse suunamine**

Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist ja väljakujunenud asutusest.

Detailplaneeringuga on Otsa katastriüksusele kavandatud kahe hoonestusala rajamine, kus ehituskeeluvööndisse jääb üks hoonestusala „Positsioon 2“ ca 260-280 m kaugusel veepiirist. Planeeritavad hoonestusalad jäävad alale, mis on üldplaneeringu järgselt detailplaneeringu

kohustusega hajaasustusala, mille maa kasutuse juhtfunktsioonidena on elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa.

Planeeringuala on valdavalt madal, tõustes laugelt lõunasuunas. Planeeringuala maapinna kõrgus jääb vahemiku 0 m (rannajoon) – 6,12 m merepinnast. Hoonestusalad on kavandatud kinnistu kõrgemasse ossa ning jääb merest oluliselt kaugemale, planeeritavat hoonestusala ei ohusta üleujutused. Planeeringulahenduse kujundamisel on kaalutud asjaolusid, et minimeerida väärtusliku põllumajandusmaa hõlmamist ehitustegevusega

Kogu piirkonna ajalooline hoonestus jääb eelkõige Vaemla-Kassari-Luguse tee (12123) äärde. Planeeringuala „Positsioon 1“ on ajalooliselt hoonestatud. Ehisregistri andmetel asub kinnistul elamu-tuulekoda (esmane kasutusele võtmise aeg 1925), garaaž, küün, laut, puurkaev, kuur, kelder, käimla, saun. Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakenduses toodud 1946. aasta kaardi andmetel asub ajalooline hoonestus planeeritava krundi „Positsioon 1“ hoonestusalast ca 40 m loode pool Kibuspuu katastriüksusel (katastritunnus 36802:003:1050). Ajalooline hoonestus on ka Otsa kinnistust lõunasse jääval Porgi katastriüksusel (katastritunnus 36802:003:0345). Kõik need katastriüksused on ka praegu hoonestatud. Otsa katastriüksuse lähistel, teisel poole Vaemla-Kassari-Luguse teed, asub ajalooline Orjaku sadam.

Vaemla-Kassari-Luguse teest eemal on ajaloolist hoonestust olnud vähe. Ajaloolistest talukohtadest vaid Välja ja Linnutee jäid toonasest maanteest pisut kaugemale. Viimasel paarikümnel aastal on planeeringuala piirkonnas kehtestatud mitmeid üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooni järgivaid elamuarenduse eesmärki kandvaid detailplaneeringuid (nt Väljaku, Lesta, Sõstra DP kehtestatud 2008, Pargi DP kehtestatud 2010 ja muudetud 2012, Karjamaa DP kehtestatud 2009, Välja DP kehtestatud 2007), millega on moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseid ajaloolisest maantee-äärsest hoonestusest oluliselt enam Kassari lahe poole<sup>8</sup>. Neid detailplaneeringuid ei ole veel sisuliselt ellu rakendatud. Maanteest eemale on hoonestus püstitatud ka Kivikangru katastriüksusele (katastritunnus 36802:003:0233), mis jääb küll planeeringualast enam kui 500 m kaugusele, kuid ka sealne hoonestus on paigutatud maastikku analoogselt Otsa detailplaneeringuga. Otsa katastriüksusega sarnast planeeringulahendust kavandatakse ka naabruses olevale Kibuvitsa katastriüksusele.

Hiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt paikneb Otsa katastriüksus Kassari väärtuslikul maastikul. Hiumaa Vallavolikogu 20.12.2018 otsuse nr 106 „Otsa detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ lisas toodud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kohaselt on Otsa detailplaneeringu lahendus põhimõtteliselt kooskõlas Kassari väärtusliku maastiku kaitsepõhimõtetega. Arvestatud on ka Kristiina Hellströmi poolt koostatud Kassari maastikuhoolduskava põhimõtetega, milles on soovitatud vältida ehitamist täiesti lagedatele aladele ja siduda hoonestus olemasolevate teede, põõsaribade ja muu haljastusega, avatud vaadete seisukohast tagada vaade Orjaku linnuvaatlustornist Jausa lahele ja Kassarile. Eelnevast võib järeldada, et ehkki detailplaneeringuga kavandatakse rajada hoonestust asukohta, mis ei ole ajalooliselt hoonestatud, on detailplaneeringu lahendus kooskõlas alal kehtiva üldplaneeringu ja erinevate detailplaneeringute alusel kujundatava asustusstruktuuriga.

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotleva ala „Positsioon 2“ krundile juurdepääsuks kasutatakse Vaemla-Kassari-Luguse tee nr 12123 riigimaanteelt avaliku kasutusega erateed Linnutorni tee nr 3680048, sealt edasi üle karjamaa ning üle Kibuspuu katastriüksusel piki põlluäärse kadastiku serva planeeritud juurdepääsuteed. Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel

---

<sup>8</sup> Nimetatud planeeringud ei pruugi olla kõik täies mahus realiseeritavad, kuna võib esineda vastuolu LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> ja 4



ringi tõsta koos juurdepääsutee rajamisega näiteks teekatte alla või kõrvale. Katastriüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tulevad planeeritud juurdepääsutee juurde.

Planeeringuala ei jää kogu ulatuses ehituskeeluvööndisse, mistõttu on täiendava hoonestuse rajamine on võimalik ka väljapoole ehituskeeluvööndit. Hoonestusala rajamine kadastiku serva killustab väärtuslikku põllumajandusmaad eeldatavalt vähemas ulatuses, kui rajada täiendav hoonestus väljapoole ehituskeeluvööndit.

Kokkuvõttes võib järeldada, et planeeringulahendus põhimõtteliselt arvestab piirkonna asustusstruktuuriga ja reljeefiga.

## **5. Vaba liikumise ja juurdepääsutee tagamine**

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ning kallasrajale juurdepääsu tagamine.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kastava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on kallasraja laius Läänemerel 10 meetrit.

Otsa katastriüksuse detailplaneeringuga ei nähta ette tegevusi või ehitisi, mis võiksid takistada kallasrajal vaba liikumist. Kallasrada jääb tervikuna krundile „Positsioon 3“, kuhu ei ole planeeritud hoonestust. Detailplaneeringu lahendus avalikult kasutataval kallasrajal inimestele ja loomadele liikumiseks takistusi ei sea, planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu kallasrajale. Detailplaneering näeb krundile „Positsioon 3“ ette avalikult kasutatava loodus- või matkaraja rajamise võimaluse, millega tagatakse rannikul vaba liikumise võimalikkus.

Kokkuvõttes võib järeldada, et planeeringulahendus ei piira vaba liikumist rannal ja pääsu kallasrajale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Riho Kuppert  
peadirektor

Maiken Lukas 524 8907  
maiken.lukas@keskkonnaamet.ee



Käina Osavalla Valitsus  
anne.sarapuu@hiiumaa.ee

Teie 15.05.2020 nr 8-2./261-40  
Meie 08.06.2020 nr 14-11/3612-2

### **Orjaku küla, Otsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu heakskiitmine**

Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus esitas 15.05.2020 Rahandusministeeriumile Orjaku külas Otsa kinnistu detailplaneeringu (*detailplaneering*) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (*PlanS*) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel. Taotlusele on lisatud detailplaneering ja selle menetluse materjalid.

Lähtudes *PlanS* § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 3 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu heakskiidu andmise otsustamisel on valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku ülesandeks kontrollida detailplaneeringu vastavust õigusaktidele ja anda nõusolek üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 106. Nimetatud otsusega jättis Hiiumaa Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (*KSH*), kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 02.10.2018 kirjas nr 7-9/18/14596-2 ja 13.12.2018 kirjas nr 7-9/18/14596-4.

Detailplaneeringu koostamist korraldab Hiiumaa Valla Käina Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostanud Dagopen Arhitektuuribüroo planeerija on piisava tökogemusega ja vastab *PlanS* § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Planeeringuala, suurusega 4,5 ha, on Otsa kinnistu (36802:003:1060, 4,06 ha) ja lähiala kavandatava juurdepääsutee ulatuses Kibuspuu ja Karjamaa kinnistutel. Planeeringuala on tervikuna maatulundusmaa sihtotstarbega, kõlvikuliselt koosseisult haritav maa, looduslik rohumaa, õuema ja muu maa. Alal on elamu ja 6 abihoonet.

Juurdepääs planeeringuala krundile Positsioon 1 toimub Vaemla-Kassari-Luguse (12123) riigimaanteelt kasutades olemasolevat mahasõitu. Juurdepääs planeeringuala krundile Positsioon 2 toimub mööda avaliku kasutusega Linnutorni (3680048) erateed, seejärel mööda rajatavat teed üle Karjamaa ja Kibuspuu kinnistute. Juurdepääsuks seatakse reaalservituut.

Detailplaneeringuga jagatakse Otsa kinnistu kolmeks krundiks. Krundile Positsioon 1 (1,34 ha) määratakse ehitusõigus olemasolevale elamule kõrgusega 7,5 m ja kuuele abihoonele kõrgusega kuni 6 m, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 550 m<sup>2</sup>. Krundile Positsioon 2 (1,66 ha) määratakse ehitusõigus elamule kõrgusega kuni 6 m ja kahele abihoonele kõrgusega kuni 6 m, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 350 m<sup>2</sup>. Samuti määratakse arhitektuurinõuded, vajalike tehnovõrkude asukohad, liikluskorraldus ning vajalike servituutide ja kitsenduste

ulatus. Kolmandale krundile Positsioon 3 (1,06 ha) ehitusõigust ei määrata ja säilib maatulundusmaa sihtotstarve.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Käina lahe - Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja loodusala koosseisus. Planeeringualal on Keskkonnaregistri andmetel II ja III kategooria kaitsealuste liikide esinemise tõenäosus. Planeeringualal esinevad direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130).

Hiiumaa maakonnaplaneeringu 2030+ (*maakonnaplaneering*) kohaselt paikneb planeeringuala Kassari I klassi väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringu kasutustingimuste järgselt sobib ala turismi ja puhkemajanduse arendamiseks ning suvilaehituseks. Detailplaneeringus on järgitud väärtusliku maastiku arengupõhimõtteid, kasutustingimusi ja hooldussoovitusi. Planeeringuala lähedusse jääb maakonnaplaneeringus määratud ilus vaatekoht Käina lahele ja rannale. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud soovituselga vältida domineerivate tehniliste rajatiste püstitamist vaatekohtade lähedusse, eelkõige vaatekoha ja mere vahele. Lisaks on arvestatud ka vaatega lähedal asuvast Orjaku linnuvaatlustornist. Planeeringuala asub roheline võrgustiku tuumalal, detailplaneeringus on arvestatud roheline võrgustiku arengu põhimõtete ja kasutustingimustega.

Ligikaudu pool kinnistust on väärtuslik põllumaa keskmise boniteediga 39<sup>1</sup>. Hoonestusalade asukohad on valitud väärtuslikku põllumaad säästes.

Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu (*üldplaneering*) kohaselt on planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks elumumaa, suvilate maa, ärimaa ja kaitsealune maa. Krunt Positsioon 2 ja kavandatav juurdepääsutee jäävad Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut, vähendades ranna ehituskeeluvööndi ulatust.<sup>2</sup>

Detailplaneeringu algatamisest on teavitatud planeerimisseaduse kohaselt maakonnalehes Hiiu Leht, kohaliku omavalitsuse veebilehel, ametlikes teadaannetes, samuti on teavitatud riigiameteid, tehnovõrkude omanikke ning planeeringualal asuvate ja naaberkinnisasjade omanikke. KSH eelhinnangule on küsitud seisukohti asjaomastelt asutustelt. Oma seisukoha andsid Maanteeamet, Keskkonnaamet, AS Kärkla Veevärk.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek toimus 06.04-06.05.2019, avalik arutelu 08.05.2019. Oma arvamuse esitas Maaeluministerium, arvamusega arvestati.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Maaeluministerium 16.10.2019 kiri nr 4.1-5/2490-1; Maanteeamet 10.10.2019 kiri nr 15-2/18/45498-5; Keskkonnaamet 28.10.2019 kiri nr 6 2/19/474-4; Päästeameti Lääne päästekeskus 09.10.2019 kiri nr 7.2-3.4/387-5; Veeteede Amet 31.12.2019 kiri nr 6-3-1/2718; Põllumajandusamet 17.01.2020 kiri nr 14.5-1/81-1. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud ja andnud oma arvamused Elektrilevi OÜ 08.10.2019 (nr 7237464274), Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus Connecto Eesti AS 11.02.2020 (nr KK2193HM), Rahandusministerium 23.10.2019 kiri nr 14-11/6014-2, kinnistu omanik, samuti on kaasatud Maardla Pro Laspi OÜ ja naabruses asuvate kinnisasjade

---

<sup>1</sup> Väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal on 28 hindepunkti.

<sup>2</sup> 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse (LKS) § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist, mis meresartel on 200 m. LKS § 35 lõige 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga ei ole üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduva üleujutusega ala piiriks 1 m kõrgune samakõrgusjoon.

valdajad. Seega detailplaneering on kooskõlastatud kõigi asjaomaste riigiasutustega ning kaasatud on PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikud ja asutused.

Detailplaneering võeti vastu Hiiumaa Vallavolikogu 19.03.2020 otsusega nr 193. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 08.04–11.05.2020. Avalikust väljapanekust teavitati planeerimiseaduse kohaselt maakonnalehes Hiiu Leht kohaliku omavalitsuse veebilehel, samuti on teavitatud puudutatud isikuid. Avaliku väljapaneku jooksul ei tehtud ettepanekuid ega esitatud arvamusi, seetõttu ei olnud avaliku arutelu läbiviimine planeerimiseadusest tulenevalt vajalik.

Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu koostamine kohalikus omavalitsuses läbi viidud vastavuses planeerimiseaduses sätestatud avaliku menetluse nõuetega. Planeeringulahendus on koostatud vastavuses PlanS §-s 126 sätestatud detailplaneeringu ülesannetega.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut vähendades ranna ehituskeeluvööndi ulatust. Detailplaneeringu muutmist on põhjendatud peatükis 1.3 „Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine“. Nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks on andnud Keskkonnaamet 17.04.2020 kirjas nr 7-13/20/4594-2. Rahandusministeerium nõustub kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekuga. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 8 palun kohalikul omavalitsusel kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

**Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõike 2 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, annan heakskiidu Orjaku külas Otsa kinnistu detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.**

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet  
regionaalvaldkonna asekanstler

Koopia: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809  
Urve.Pill@fin.ee



## 4. KOOSKÕLASTUSED

## 4.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGNAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts	Nr. 7237464274, 08.10.2019. a.	Projekti kooskõlastus nr. 7237464274.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.
2.	Päästeameti Lääne päästekeskus Galina Kiivit juhtivinspektor Ohutusjärelevalve büroo	Nr. 7.2-3.4/387-5, 09.10.2019. a.	Läbivaadatud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus DaGOpen OÜ Arhitektuuribüroo poolt koostatud Orjaku külas, Otsa kinnistu detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh nõuetega Eestis Standardist EVS 812-7:2018 EHIITISTE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“ Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ on kehtetu.
3.	Maanteeamet Marek Lind juhtivspetsialist taristu teenuste osakond	Nr. 15-2/18/45498-5, 10.10.2019. a.	Võttes aluseks planeerimiseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse kooskõlastab Maanteeamet DaGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 19-06 Hiumaa vald Orjaku küla Otsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Palume seletuskirja punkti 1.12 korrigeerida nähtavuskolmnurga parempööraja ulatuse projektkiirust, milleks on 50 km/h. Lisaks märgime, et nähtavuskolmnurga ala hõlmamine planeeringualasse ei ole vajalik, kuna tegemist ei ole liikluslahendusega.
4.	Maaeluministeerium Illar Lemetti Kantsler	Nr. 4.1-5/2490-1, 16.10.2019. a.	Kooskõlas planeerimiseaduse § s 133 sätestatuga kooskõlastab Maaeluministeerium Otsa detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
5.	Keskonnaamet Sulev Vare juhataja Lääne regioon	Nr. 6.2/19/474 4, 28.10.2019. a.	Lähtudes eeltoodust ja planeerimiseaduse §st 133 kooskõlastab Keskonnaamet Otsa detailplaneeringu (DaGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 19 06) tingimusel, et planeeringut parandatakse arvestades Keskonn a ameti märkusi.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	1. Otsa detailplaneering u seletuskirja punkti 1.1.1 kohaselt mõistetakse planeer ingualana Otsa katastrüksust pindalaga 4,06 ha. Samas on Joonise „Põhiplaan“ kohaselt planeeringuala suuruseks 5,1 ha ning see hõlmab ka osa Karjamaa (katastritunnus 36801-001:0678) ja Kibuspuu (katastritunnus 36802-003:1050) k a t a s t r i ü k s u s t e s t (juur depaasutee alla jääv maa 2. Planeeringu seletuskirja punktis 1.6.1 on toodud krundi Positsioon 1 lubatud suurimaks ehitisealuseks pinnaks 550 m2. Joonise „Põhiplaan“ ning seletuskirja punkti 1.4 kohaselt on see 450 m2 . 3. Krundi Positsio on 2 lubatud suurimaks ehitisealuseks pinnaks on seletuskirja punkti 1.6.2 kohaselt 350 m2 , kuid j oonise „Põhiplaan“ ning seletuskirja punkti 1.4 kohaselt on see 340 m2.

## 4.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
5.					4. Seletuskirja punkti 1.7 kohaselt on planeeringu-ala ehitisealune pind kokku 800 m <sup>2</sup> , kuid joonise „Põhiplaan“ alusel on see 790 m <sup>2</sup> . 5. Seletuskirjas punktis 1.8.1 „Veevarustus ja kanalisatsioon“ on märgitud: „Planeeritavate uute hoonete varustamine veega lähendatakse krundile rajatava baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.“ Palume lauses täpsustada, milline vee- allikas hakkab kinnistut veega varustama. Silmas on peetud ilmselt puurkaevu, mida on nimetatud järgnevas tekstiosas ja näidatud joonisel „Põhiplaan“.
6.	Veeteede Amet Kaidi Katus hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja - peadirektori asetäitja	Nr. 6-3-1/2718, 31.12.2019	Esitaste kooskõlastamiseks Hiiu maakonna Hiiurua valla Orjaku küla Otsa detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 19 - 06). Vaatasime planeeringu läbi ja Veeteede Amet kooskõlastab selle.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	6. Juhime tähelepanu, et alates 01.10.2019 kehtib uus veeseadus. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusaktidest. Kuna planeeritavat maauksust läbib Orjaku siht, palume tulenevalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas" märkide taustast eristatavuse tagamiseks ka planeeringuga ette nähtud hoonete projektid kooskõlastada Veeteede Ametiga.
7.	Põllumajandusamet Hilja Vanem Peaspetsialist-koordinaator Lääne regiooni Kussaare esindus	Nr. 14.5-1/81-1, 17.01.2020	Võttes aluseks planeerimisseaduse §-s 133 sätestatuga kooskõlastab Põllumajandusameti Lääne regiooni Kussaare esindus Hiiu maakonna Hiiurua valla Orjaku küla Otsa detailplaneeringu (DAGO OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 19-06). Olen nõus.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
8.	Otsa maauksuse omanik Helle Demus	23.01.2020		Põhiplaanil. Koopia puhul kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
9.	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus Connecto Eesti AS Annika Matson Järelevalve spetsialist	Nr. KK2193HM, 11.02.2020	Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-



PÄÄSTEAMET



Hiiumaa Vald  
[kaina@hiiumaa.ee](mailto:kaina@hiiumaa.ee)

Teie: 27.09.2019 nr 8-2/261/19

Meie: 09.10.2019 nr 7.2-3.4/387-5

**Kooskõlastuse taotlemiseks esitatud  
detailplaneeringu tuleohutuseosa  
kooskõlastamine**

Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus DaGOpen OÜ Arhitektuuribüroo poolt koostatud Orjaku külas, Otsa kinnistu detailplaneeringu.

**Märkus: Seletuskirjas viited ei ole nõuetele vastavad.**

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Standart EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“ Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus” on kehtetu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Galina Kiivit  
juhtivinspektor  
Ohutusjärelvalve büroo

+372 4725105  
[galina.kiivit@rescue.ee](mailto:galina.kiivit@rescue.ee)





MAANTEEAMET

Hiiumaa Vallavalitsus  
anne.sarapuu@hiiumaa.ee  
Keskväljak 5a  
Hiiumaa vald, 92413, Kärkla, Hiiu  
maakond

Teie 30.09.2019 nr 8-2/261/19

Meie 10.10.2019 nr 15-2/18/45498-5

### **Orjaku küla Otsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine**

Olete esitanud Maanteeametile kooskõlastamiseks Orjaku küla Otsa maaüksuse (36802:003:1060, 100% maatulundusmaa) ja selle lähiala detailplaneeringu eelnõu. Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee 12123 Vaemla – Kassari – Luguse tee km 9,86 – 9,93 kaitsevööndis.

Planeeringu eesmärk on jagada Otsa maaüksus kolmeks iseseisvaks kinnistuks määrates kahele krundile ehitusõigus ja hoonestusala.

Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse kooskõlastab Maanteeamet DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 19 – 06 Hiiumaa vald Orjaku küla Otsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu. Palume seletuskirja punkti 1.12 korrigeerida nähtavuskolmnurga parempööraja ulatuse projektkiirust, milleks on 50 km/h. Lisaks märgime, et nähtavuskolmnurga ala hõlmamine planeeringualasse ei ole vajalik, kuna tegemist ei ole liikluslahendusega.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kooskõlastatud detailplaneeringu põhijoonis tehnovõrkudega ja seletuskiri on lisatud manusesse. Käesolev kooskõlastus kehtib kaks aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada seisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Marek Lind  
juhtivspetsialist  
taristu teenuste osakond

Lisad: 1. Planeeringu seletuskiri  
2. Planeeringu põhijoonis

Anna Palusalu  
58507716 Anna.Palusalu@mnt.ee



MAAELUMINISTEERIUM

Hergo Tasuja  
Hiiumaa Käina osavalla valitsus

Teie: 27.09.2019 nr 8-2/261/19

Meie: 16.10.2019 nr 4.1-5/2490-1

### **Hiiumaa valla Otsa detailplaneeringu kooskõlastamine**

Austatud härra Tasuja

Maaeluministeerium andis Hiiumaa valla Orjaku küla Otsa detailplaneeringu kohta arvamuse 17. aprilli 2019. a kirjaga nr 4.1-5/916-1, avaldades lootust, et väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise otsustuste tegemisel on kaalutud kõiki asjaolusid ja võimalikke alternatiive, et minimeerida põllumajandusmaa hõlmamist ehitustegevusega. Märgime, et antud detailplaneeringuga hõlmatakse ligi kolm hektarit väärtuslikku põllumajandusmaad, mis läheb põllumajanduslikust kasutusest alatiseks välja.

Kooskõlas planeerimisseaduse §-s 133 sätestatuga kooskõlastab Maaeluministeerium Otsa detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Illar Lemetti  
Kantsler

Helve Hunt  
625 6511 [helve.hunt@agri.ee](mailto:helve.hunt@agri.ee)



KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg  
Hiiumaa Vallavalitsus  
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 27.09.2019 nr 8-2/261/19

Meie 28.10.2019 nr 6-2/19/474-4

## Otsa detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Omar Jõpiselg

Esitasite Keskkonnaametile planeerimisseaduse § 133 alusel kooskõlastamiseks Otsa detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 19–06, edaspidi ka *planeering*)<sup>1</sup>.

Planeeringuala asub Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas ning hõlmab Otsa maaüksust (katastritunnus 36802:003:1060; kinnistu registriosa nr 117433; pindala 4,06 ha; sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Planeeringu eesmärk on maaüksuse jagamine, määrates uutele kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Kogu planeeringuala jääb Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Käina sihtkaitsevööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja<sup>2</sup> (edaspidi *kaitse-eeskiri*) § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja § 14 lg 1 p 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Kaitse-eeskirja § 10 lg p-de 1 ja 2 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning tee rajamine kinnistu tarbeks.

Kaitsealal ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti<sup>3</sup>) nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut<sup>4</sup>.

Detailplaneeringu alal on osaliselt inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud

<sup>1</sup> Dokument on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 30.09.2019 nr 6-2/19/474-3

<sup>2</sup> Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrus nr 148 „Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri“ (edaspidi *kaitse-eeskiri*)

<sup>3</sup> Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 21 lg 1

<sup>4</sup> LKS § 14 lg 1 p 5

elupaigatüüpidest rannaniidud (1630\*) ja kadastikud (5130). Rannaniitude ja kadastike kaitse on ka Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks.

Kaitse-eeskirja §-de 11 ja 16 kohaselt on Käina sihtkaitsevööndis ning Kassari piiranguvööndis poollooduslike koosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Planeeringualal poollooduslike koosluste levikualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus II kaitsekategooria taimeliigi madal kadakkaer (*Cerastium pumilum*) ja III kaitsekategooria taimeliikide, veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 7 kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Otsa detailplaneeringu lahendus arvestab Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärkidega. Planeeringuga ei ole kavandatud ehitustegevust Käina sihtkaitsevööndisse ega kaitstavatele poollooduslikele kooslustele. Planeeringuga on piiranguvööndis ette nähtud olemasoleva kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine.

Planeeringuala jääb osaliselt (ca 2,3 ha ulatuses) Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-te 3<sup>1</sup> ja 4 ning § 38 lg 1 p 1 alusel. Otsa kinnistu Jausa lahe poolses osas on Kassari saare üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul<sup>5</sup> vähendatud ehituskeeluvööndit kuni Vaemla-Kassari-Luguse teeni.

Ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud<sup>6</sup>. LKS § 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.

Planeeringus on välja toodud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjast ning ranna ehituskeeluvööndist tulenevad piirangud.

Kuna detailplaneeringuga kavandatakse Otsa katastriüksusele kahte hoonestusala, millest üks jääb ranna ehituskeeluvööndisse, on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik lisaks hoonestusala rajamisele ka juurdepääsutee rajamiseks, kuna tegemist ei ole avalikuks kasutamiseks kavandatud teega.

LKS § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Siinkohal peab Keskkonnaamet vajalikuks märkida, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul.

Lisaks esitame Otsa detailplaneeringule järgmised märkused:

1. Otsa detailplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.1 kohaselt mõistetakse planeeringualana Otsa katastriüksust pindalaga 4,06 ha. Samas on joonise „Põhiplaan“ kohaselt planeeringuala suuruseks 5,1 ha ning see hõlmab ka osa Karjamaa (katastritunnus 36801:001:0678) ja Kibuspuu (katastritunnus 36802:003:1050) katastriüksustest (juurdepääsutee alla jääv maa).

<sup>5</sup> Keskkonnaministri 06.11.2002 kiri nr 16-6/7300

<sup>6</sup> LKS § 38 lg 3

2. Planeeringu seletuskirja punktis 1.6.1 on toodud krundi Positsioon 1 lubatud suurimaks ehitisealuseks pinnaks 550 m<sup>2</sup>. Joonise „Põhiplaan“ ning seletuskirja punkti 1.4 kohaselt on see 450 m<sup>2</sup>.
3. Krundi Positsioon 2 lubatud suurimaks ehitisealuseks pinnaks on seletuskirja punkti 1.6.2 kohaselt 350 m<sup>2</sup>, kuid joonise „Põhiplaan“ ning seletuskirja punkti 1.4 kohaselt on see 340 m<sup>2</sup>.
4. Seletuskirja punkti 1.7 kohaselt on planeeringuala ehitisealne pind kokku 800 m<sup>2</sup>, kuid joonise „Põhiplaan“ alusel on see 790 m<sup>2</sup>.
5. Seletuskirjas punktis 1.8.1 „Veevarustus ja kanalisatsioon“ on märgitud: „Planeeritavate uute hoonete varustamine veega lahendatakse krundile rajatava baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.“ Palume lauses täpsustada, milline veeallikas hakkab kinnistut veega varustama. Silmas on peetud ilmselt puurkaevu, mida on nimetatud järgnevas tekstiosas ja näidatud joonisel „Põhiplaan“.
6. Juhime tähelepanu, et alates 01.10.2019 kehtib uus veeseadus. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusaktidest.

**Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse §-st 133 kooskõlastab Keskkonnaamet Otsa detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 19-06) tingimusel, et planeeringut parandatakse arvestades Keskkonnaameti märkusi.**

Juhime tähelepanu asjaolule, et käesolevaga antud kooskõlastus ei puuduta Otsa 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

Kadri Tamm 452 7761 (keskkonnakorralduse spetsialist)  
kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Eve Kirs 452 7755 (veespetsialist)  
eve.kirs@keskkonnaamet.ee

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





## VEETEED E AMET

Omar Jõpiselg  
Käina Osavalla Valitsus  
kaina@hiiumaa.ee

Teie 05.12.2019 nr 8-2/261-28

Meie 31.12.2019 nr 6-3-1/2718

Otsa detailplaneeringu kooskõlastamine

Lugupeetud Omar Jõpiselg

Esitasite kooskõlastamiseks Hiiu maakonna Hiiumaa valla Orjaku küla Otsa detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 19 - 06).

Vaatasime planeeringu läbi ja Veeteede Amet kooskõlastab selle.

Kuna planeeritavat maaüksust läbib Orjaku siht, palume tulenevalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas" märkide taustast eristatavuse tagamiseks ka planeeringuga ette nähtud hoonete projektid kooskõlastada Veeteede Ametiga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaidi Katus  
hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse  
teenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

Pärtel Keskküla  
620 5681, Partel.Keskkyla@vta.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / 620 5500 / eva@vta.ee / www.veeteedeamet.ee  
Registrikood 70002414



PÕLLUMAJANDUSAMET

Hiiumaa Käina osavalla valitsus  
käina@hiiumaa.ee

Teie: 05.12.2019 nr 8-2/261-28

Meie: 17.01.2020 nr 14.5-1/81-1

### **Otsa detailplaneeringu kooskõlastus**

Võttes aluseks planeerimisseaduse §-s 133 sätestatuga kooskõlastab Põllumajandusameti Lääne regiooni Kuressaare esindus Hiiu maakonna Hiiumaa valla Orjaku küla Otsa detailplaneeringu (DAGO OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 19-06).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

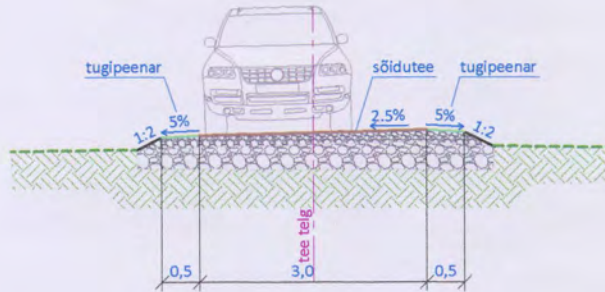
Hilja Vanem  
Peaspetsialist-koordinaator  
Lääne regioon  
Kuressaare esindus

Hilja Vanem  
+372 51977577  
hilja.vanem@pma.agri.ee

09-33  
PLANEERING  
Hiiu maakond

PLANEERITUD  
JUURDEPÄÄSU RISTPROFIIL, 1 - 1

Märkus: kalded ja määtmised täpsustada ehitusprojektiga



OTSA DETAILPLANEERING, Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, TÖÖ NR. 19-06

KOOSKÕLASTUSED:

1. Olen nõus Kalle Lemus 23.01.2020.	2.
3.	4.

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude asukohad on tinglikud ning täpsustatakse ehitusprojektidega.
- Põhiplaani koostamisel on kasutatud Toomas Vikerpuur FIE poolt 30. jaanuar 2019.a. koostatud "Otsa kinnistu osa" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:1000, töö nr. 18\_11.
- Planeeringuala asub:
  - Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikul;
  - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (registrikood: KLO1100141);
  - osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Käina sihtkaitsevööndis (registrikood: KLO1100142);
  - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: EE0040002).
- Koordinaadid L-EST'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLIJA

HIIUMAA VALLAVALITSUS

Reg. nr. 10058058  
MTR - EP10058058-0001  
Muinsuskaitse - E 15/2002

Sadama 15  
Kärda 92412  
Hiiumaa

Kreutzwaldi 24  
Tallinn 10147  
Harjumaa

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

TÖÖ NR. 19 - 06

JUHATAJA

ARHITEKT JAAN KUUSEMETS

PLANEERIJA

TEET ELSTEIN

OBJEKT

OTSA DETAILPLANEERING

Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond

DAGOpen  
ARHITEKTUURIBÜROO

KUUPÄEV 23.01.2020.a.

JOONIS

PÕHIPLAAN

STADIUM DP

JOONISE NR. 4

DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, Artlantis Studio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsentsid

MÖÖT 1:1000

FORMAAT A1



Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus  
Harju tn. 6  
10130 Tallinn, Eesti  
tel: 6310 555, e-post: info@elasa.ee  
reg. nr. 90010094



**Kooskõlastus nr** **KK2193HM**

Tellija Hiiumaa Vallavalitsus  
Registrikood/isikukood 77000424  
Aadress Hiiu maakond, Hiiumaa vald,  
Kärdla linn, Keskväljak 5a,  
92413  
Kontaktisik Omar Jõpiselg  
Telefon 516 5600 E-post omar.jopiselg@hiiumaa.ee  
Ehitise asukoht Hiiumaa Hiiumaa vald Orjaku küla Otsa (36802:003:1060)  
Ehitise sihtotstarve Otsa (36802:003:1060) maaüksuse detailplaneering (Töö nr 19-06)  
Kooskõlastamine  digitaalne  paber kandjal  
ELA objekt ELA082

Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud.

Täiendav info telefonil 5336 4150  
Käesolev kooskõlastus koostati 11.02.2020 Kooskõlastus kehtib kuni 11.02.2022

Koostaja:  
AS Connecto Eesti

Annika Matson  
järelevalve spetsialist

Väljastaja:  
AS Connecto Eesti

Annika Matson  
järelevalve spetsialist