

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

Tellija: **HIUMAA VALLAVALITSUS**
Registrikood: 77000424
Keskväljak 5a, Kärkla linn,
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413

Töö nr. **20 - 13**

Detailplaneeringu algatamise otsus:
25. september 2017.a. nr. 197
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 20.... a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 20.... a. nr.

**EMMASTE KÜLA RAMBI KÜ, KATASTRITUNNUSEGA
17501:001:0415 JA MURULA KÜ, KATASTRITUNNUSEGA
17501:001:0416, DETAILPLANEERING
ESKIISLAHENDUS**
Emmaste küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Rambli katastriüksusele

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärkla, märts 2021.a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	3
1.2	Lähtesituatsioon	3
1.3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	6
1.4	Planeeringu järgse krundi tabel	6
1.5	Olulisemad arhitektuurinõuded	6
1.6	Planeeringuala tehnilised näitajad	7
1.7	Tehnovõrkude lahendus	7
1.8	Tehnovõrkude koridorid	8
1.9	Tulekaitse abinõud	9
1.10	Keskkonnakaitsenõuded	9
1.11	Muinsuskaitse eritingimused	10
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	10
1.13	Piirkonna turvalisus	11
1.14	Planeeringu realiseerimine	11

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem M 1 : 10 000	13
2.2	Eskiisplaan M 1 : 1000	14

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	16
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	18
3.3	Emmaste Volikogu otsus 25. september 2017. a. nr. 197 „Detailplaneeringu koostamise algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.“	19
	Lisa nr 1. „Emmaste vallas Emmaste külas asuvate Rambí ja Murula katastriüksuste detailplaneeringu ülesanded.“	22
	Lisa nr 2 „Eelhinnang Emmaste vallas Emmaste külas asuvate Murula ja Rambí katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“	25
	Lisa 1 „Emmaste külas asuva Rambí kü 17501:001:0415 asendiskeem.“	30
	Lisa 2 „Emmaste külas asuva Murula kü 17501:001:0416 asendiskeem.“	31
	Lisa 3 „Maakatastri kitsenduste väljavõte.“	32
	Lisa 4 „Maakatastri kitsenduste väljavõte.“	33
3.4	Keskkonnaameti kiri 19. september 2017. a. nr. 6-2/17/10277-2 „Seisukoht Emmaste küla Rambí ja Murula katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.“ ...	34
3.5	Maa-ameti kiri 27. september 2017. a. nr. 1 10/17/15465 2 „Emmaste küla Rambí ja Murula detailplaneeringu algatamise eelnõu edastamine kooskõlastamiseks.“	36
3.6	Muinsuskaitseameti kiri 22. märts 2018. a. 1.1-2/700 „Seisukoht Hiiu maakonnas, Emmaste külas detailplaneeringu algatamiseks ohvritamme reg-nr 8900 kaitsealas.“	38
	Lisa „Muinsuskaitse eritingimused Rambri (17501: 001:0415) ja Murula (17501:001:0416) kinnistute detailplaneeringule asukohaga Emmaste küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond Mälestis: ohvritamm, II at. reg-nr 8900.“	39
3.7	Maa-ameti kiri 30. detsember 2020. a. nr. 7 2/ 20/17448 2 „Riigivara võõrandamisest (Rambí, Murula).“	44

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Emmaste külas asuvaid Rambi (registrios nr. 8995350, katastritunnus 17501:001:0415, pindala 3,48 ha, sihtotstarve elamumaa) ja Murula (registrios nr. 8788450, katastritunnus 17501:001:0416, pindala 11 325 m², sihtotstarve elamumaa) katastriüksusi.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

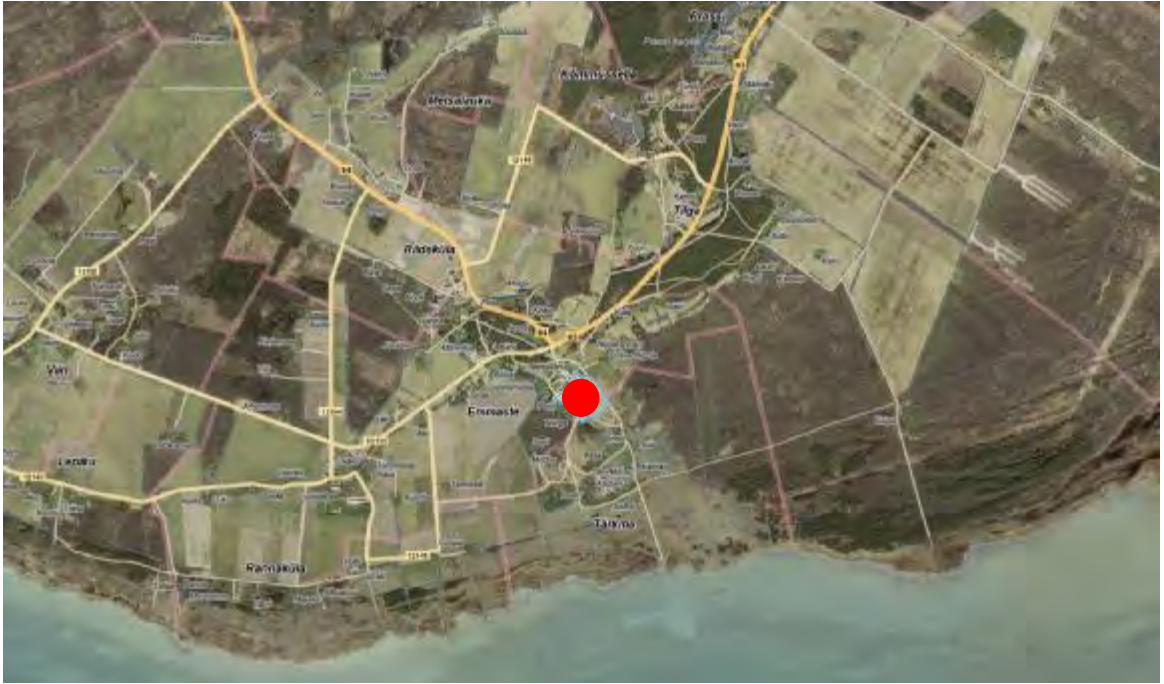
Detailplaneeringu algatamise otsuse järgne planeeringu eesmärgiks on hoonestusalade määramine kokku kuni kuuele kuni nelja boksiga kuni kahekorruselisele ridaelamule, ehitusõiguse andmine. Infrastruktuuri määratlemine. Servituudi asukoha määramine.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.05.2019. a.).
2. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.03.2021. a.).
3. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.01.2021. a.).
4. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.03.2021. a.).
5. Maapõu seadus¹ (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.01.2021. a.).
6. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.03.2021. a.).
7. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.01.2021. a.).
8. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi käskkiri 20.03.2018. a. nr. 1.1-4/65).
9. Emmaste valla üldplaneering.
10. Emmaste Volikogu otsus 25. september 2017. a. nr. 197 „Detailplaneeringu koostamise algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine.“
 Lisa nr 1. „Emmaste vallas Emmaste külas asuvate Rambi ja Murula katastriüksuste detailplaneeringu ülesanded.“
 Lisa nr 2. „Eelhinnang Emmaste vallas Emmaste külas asuvate Murula ja Rambi katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
 Lisa 1. „Emmaste külas asuva Rambi kü 17501:001:0415 asendiskeem.“
 Lisa 2. „Emmaste külas asuva Murula kü 17501:001:0416 asendiskeem.“
 Lisa 3. „Maakatastri kitsenduste väljavõte.“
 Lisa 4. „Maakatastri kitsenduste väljavõte.“
11. Keskkonnaameti kiri 19. september 2017. a. nr. 6-2/17/10277-2 „Seisukoht Emmaste küla Rambi ja Murula katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.“
12. Maa-ameti kiri 27. september 2017. a. nr. 1 10/17/15465 2 „Emmaste küla Rambi ja Murula detailplaneeringu algatamise eelnõu edastamine kooskõlastamiseks.“
13. Muinsuskaitseameti kiri 22. märts 2018. a. 1.1-2/700 „Seisukoht Hiiu maakonnas, Emmaste külas detailplaneeringu algatamiseks ohvritamme reg-nr 8900 kaitsealas.“
 Lisa 1. „Muinsuskaitse eritingimused Rambri (17501: 001:0415) ja Murula (17501:001:0416) kinnistute detailplaneeringule asukohaga Emmaste küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond Mälestis: ohvritamm, II at. reg-nr 8900.“
14. Maa-ameti kiri 30. detsember 2020. a. nr. 7 2/ 20/17448 2 „Riigivara võõrandamisest (Rambi, Murula).
15. Maa-ameti Eesti põhikaarti vektorkaarti nr. 62014.
16. Elekman OÜ poolt oktoober 2019.a. koostatud "Emmaste küla tänavavalgustus" asendiplaani M 1:500, töö nr 19HII04.
17. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Planeeritav ala asub Emmaste külas „Ranna tee“ ja „Emmaste-Ohari tee T1“ kohalike maantee ääres. Murula katastriüksus piirneb Emmaste-Ohari tee T1 (tunnus 17501:004:0348), Nurga (tunnus 17501:004:1130), Oja (tunnus 17501:004:1400), Reola (tunnus 17501:004:0287), Pauli (tunnus 17501:004:0930), Pääste (tunnus 17501:004:1190), Kastani (tunnus 17501:004:1870) ja Lageda (tunnus 17501:004:2990) katastriüksustega. Rambi katastriüksus piirneb Ranna tee (tunnus 17501:004:0347), Söödaköögi (tunnus 17501:004:0276), Singi (tunnus 17501:004:0178), Paali (tunnus 17501:004:2791), Emmaste-Ohari tee T1 (tunnus 17501:004:0348), Männi (tunnus 17501:004:2391), Spordi (tunnus 17501:004:0336) ja Palli (tunnus 17501:004:1860) katastriüksustega. Planeeringuala on hoonestamata. Kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel on Murula katastriüksusel looduslik rohumaa 8087 m², õuema 857 m² ja muu maa 2381 m² ning Rambi katastriüksusel haritav maa 1.77 ha, looduslik rohumaa 1.52 ha, õuema 0.01 ha ja muu maa 0.18 ha.

Katastriüksustel on varasemalt rajatud üksikud mahasõidud kohalikult maanteelt. Planeeringus kavandatakse juurdepääs läbi Murula katastriüksuse, mis eeldab avalikku kasutusse määramise vajaduse seadmist.

Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgi jääb planeeringuala Viiri-Emmaste-Tilga (I klass) väärtuslikule maastikule. Maakonnaplaneeringu järgseks kasutustingimusteks on ala sobib suvilaehituseks, kuid vältida tuleks rannaniitude tükeldamist kruntideks. Sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ja külade kultuurmaad. Järgida tuleb kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned tuleb hoolikalt maastikku paigutada. Uute madalpingeliinide tõmbamisel kasutada maa-alust kaablit.

Hooldussoovitusteks on põllumaastiku osas on oluline tagada jätkuv põllumajanduslik kasutus. Metsa istutamist ei tohiks üldjuhul lubada, va lehtmetsa istutamine endistele puisniidu-aladele külade vahele. Ala väärtus tõuseks, kui olemasolevaid rohumaad (ranna- ja puisniite) saaks säilitada niitmise või karjatamisega.

Teeäärsete hoonete renoveerimisel ja uusehitiste püstitamisel soovitatav arvestada vana külastruktuuri ning ehitustraditsioonidega. Emmaste korruselamute ümbrust tuleks täiendavalt haljastada.

Moodustatavad elamumaa krundid jäävad keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel Prassi maardla alale (registri tunnus M460). Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda maavara kaevandamisväärsena säilimise ega maavaravarule juurdepääsu osas.

Maa-ameti kitsendustekaardi järgi jääb Rambi katastriüksus osaliselt looduskaitse üksikobjekti "Tärkma ohvitamm" kaitsevööndisse, mis on ühtlasi ka arheoloogiamälestis Ohvitamm (kultuurimälestiste riiklik register nr 8900). Mõlemal katastriüksusel asuvad erinevad tehnovõrgud: alajaam, 10 kV ja 0,4 kV kaabelliinid, geodeetiline märk nr. 28, siderajatised, ühisveevärgi vee-, kanalisatsiooni- ja sajuveetorud.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Viiri-Emmaste-Tilga (I klass) väärtuslik maastik;
- Prassi maardla ala (registri tunnus M460);
- Tärkma ohvritamm (keskkonnaregistri kood KLO4000306, piiranguvööndi ulatus on 50 m.);
- Arheoloogiamälestis Ohvritamm (kultuurimälestiste riiklik register nr 8900, kaitsevöönd 50 m);
- Geodeetiline märk nr 28 (kaitsevöönd on 3 m märgi keskmest);
- Veevärgi veetoru (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- Ühiskanalisatsiooni toru (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- Sidekaev- ja kanalisatsioon (kaitsevöönd on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni);
- 10 kV kaabelliin ja 0,4 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- 10 kV õhuliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini telge 10 m);
- 0,4 kV õhuliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini telge 2 m);
- Kohalik maantee (laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m).

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 72 alusel.
4. Reoveepuhasti kuja reguleerib Keskkonnaministri määrus 08. november 2019. a. nr. 61 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹⁴“.
5. Vee- ja kanalisatsioonitrasside ühise kasutuse osas kuni liitumispunktini sõlmitakse kokkulepe.
6. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
7. Kinnismälestise kaitsevööndis kehtivad-laienevad kaitsekohustustes esitatud kitsendused, kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti ja Muinsuskaitseadus (§ 24-25).
8. Väärtuslikul maastikualal kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
9. Maa omanik või kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
10. Katastriüksusi läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
11. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimisnormidest, tuleohutusnõuetest.

1.2.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Emmaste valla üldplaneering (kehtestatud Emmaste Vallavolikogu 30. september 2005. a. otsusega nr. 39).

Vastavalt üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve perspektiivne pere- ja ridaelamu maa.

Üldplaneeringuga on määratud, et minimaalseks ehitusõigust omav uus krunt peab olema vähemalt (st. mitte alla) detailplaneeringu kohustusega alal 1,0 ha, detailplaneeringu kohustuseta alal 1,0 ha

Koostatava detailplaneeringuga on ette nähtud minimaalseks ehitusõigust omava krundi suuruseks 0,5 ha. Samuti piiritletakse kruntidel hoonestusalad ja määratakse ehitusõigused hoonete rajamiseks ning määratakse haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kooskõlas kehtiva Emmaste valla üldplaneeringu põhilahenduse ja maakasutuse juhtotstarbega, aga vastuolu on minimaalse ehitusõigust omava krundi suurusega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut vähendades Rambli ja Murula katastriüksustel minimaalset ehitusõigust omava krundi suurust.

1.3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on jagada Rambli ja Murula katastriüksused kaheksaks üksikelamu maa krundiks, määrates kruntidele ehitusõigus ning hoonestusalad.

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

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

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

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada igal krundil maksimaalselt 500 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt eskiisplaanile ja maksimaalne lubatud kõrgus üksikelamul on kuni 8,0 m ja abihoonel kuni 6,0 m.

Kavandatud krunti võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid.

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

1.4 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala m ²	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	5031	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Positsioon 2	5586	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
3.	Positsioon 3	5000	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
4.	Positsioon 4	6346	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
5.	Positsioon 5	5970	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
6.	Positsioon 6	5141	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
7.	Positsioon 7	1750	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa 100%
8.	Positsioon 8	6159	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
9.	Positsioon 9	5166	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%

1.5 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

Nii hoonestusala kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

1.5.1 Planeeritud Positsioon 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 ja 9 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	- 4
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 730 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 400 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- üksikelamu - 8,0 m abihoone - 6,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 1
Katused:	kalded
	- üksikelamu - 35° - 45° abihoone - 20° - 45°
	materjalid
	tüüp
Välisseinad	- katusekivi, värvitud eterniit, värvitud plekk - põhimahul viilkatus, abipindadel pultkatus - puit, kivi, krohv

Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed, võrkaed

Looduslike materjale imiteerivad materjalid (nt plastiklaudis, katusekivimustriga plekk jmt) ei ole lubatud.

1.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus	- 4,82 ha
2. Ehitisealune pind	- 4000 m ²
3. Planeeritud maaüksusi	- 9
4. Planeeritud ehituskrunte	- 8

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale jäävad ühisveevärgi tehnovõrgud: veetoru, kanalisatsioonitoru ja sajuveetoru. Plaanil võivad puududa teostusjoonisteta tehnovõrgud.

Planeeritud kruntide hoonestuse vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud Emmaste küla ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitrasside baasil.

Detailplaneeringu koostamiseks tuleb tellida täiendavalt Kärkla Veevärk AS tehnilised tingimused.

Hoone(-te) projekti koostamisel tuleb esitada rajatava hoone vee-, kanalisatsiooni- ja sajuveevarustuse lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus¹⁴“.
- Riigikogu 10. veebruari 1999. a. seadusest „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“.

1.7.2 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 kütteki. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

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

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

1.7.3 Elektrivarustus

Eskiisplaanil on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektrirajatised: alajaam, 10 kV õhuliin, 10 kV kaabelliin, 0,4 kV kaabelliin ja 0,4 kV õhuliin. Plaanil võivad puududa teostusjoonisteta kaabelliinid.

Planeerimislahendusega nähakse ette alajaama asukoha ümber tõstmise, osaliselt 10 kV õhuliini asendamise 10 kV kaabelliiniga, osaliselt 0,4 kV õhuliini asendamise 0,4 kV kaabelliiniga ning planeeritud kruntidele liitumispunktide määramine.

Planeeringuala elektrivarustuse lahendamiseks tuleb taodelda täiendavad Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused.

Elektritoide liitumiskilbist kuni hoonestuseni on planeeritud 0,4 kV maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tuleb tagada servituudialana. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsesoonidesse.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus või taotlus elektrivõrgu ümberehituseks, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

1.7.4 Tánava- ja välisvalgustus

Planeeringualaga piirnev korterelamute alal on väljaehitatud tänavavalgustus. Olemasoleva tänavavalgustuse rekonstrueerimise vajaduse tekkimisel lahendatakse see eraldi projektidega, näiteks tänavarekonstrueerimise ja kergliiklustee rajamise käigus. Käesoleva detailplaneeringuga uus tänavavalgustus planeeritakse terves mahus kruntidega piirnevate Ranna tee ja Emmaste-Ohari tee T1 ulatuses ning samuti Positsioon 8 ja Positsioon 9 kruntide edelservas oleva juurdepääsutee ulatuses.

Planeeritud kruntide valgustamiseks pimedal ajal on ette nähtud teede ja platside servas valgustimastid ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on energiasääst ja suurema liiklustravalisuse tagamine.

Projekteerimisstaadiumis tuleb tänavavalgustus lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendamaks võimalikku valgusreostust. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial. Valgustid ei tohi pimestada teel liiklejaid ega häirida naaberkinnistute elanikke.

Kohalikul omavalitsusel (koostöös valdkonna ettevõtjatega) analüüsida olemasolevate tänavavalgustuse valgustite rekonstrueerimist ja uute rajamist LED-valgustustehnoloogias tasuvusajale, kaaludes uute LED-valgustite soetamise hinnaklassi ja sellele kuluva energiakuulu. Kaasaegse LED-valgustustehnoloogial tänavavalgustuse väljaehituse toetamine annab võimaluse luua energiasäästlik keskkond, mis ei hoiu kokku vaid kulusid, vaid suurendab ka eelkõige piirkonna turvalisust. Näiteks energiakuulu kokkuhoiuga saab töös hoida kõiki tänavavalgusteid, mitte neid energiakuulu kokkuhoiu nimel selektiivselt välja lülitada.

1.7.5 Sidevarustus

Eskiisplaanil on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad siderajatised: sidekanalisatsioon, sidekaevud, sidekaabelliin ja sideõhuliin. Plaanil võivad puududa teostusjoonisteta siderajatised.

Planeerimislahendusega nähakse ette osaliselt sidekaabelliini asendamise sidekanalisatsiooniga ning planeeritud kruntidele sidekanalisatsiooni planeerimise.

Planeeringuala elektrivarustuse lahendamiseks tuleb taodelda täiendavad Telia Eesti AS ja/või Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA SA) tehnilised tingimused.

Sidevõrguga liitumiseks ja projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.7.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimisala ulatuses.

Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades kruusa ja drenliivaga.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil või merre.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.8 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

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.

10 kV ja 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:

- kuni 1 kV pingega liinide korral 2 m;
- 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m.

Alajaamade/jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmised mõlemal pool sideehitist on 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 meetrit.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 meetri sügavusele, on 2 meetrit.

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

1.9 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”.

Planeeringualal on hooned ühe- ja kahekorruselised ning kõrgusega kuni 6,0 m ja 8,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on I kasutusviis.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” on kahe hoone vaheline minimaalne kuju 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 arvvaatustest ja neid saab lugeda tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada „Ranna tee” ja „Emmaste-Ohari tee T1” kohalikke maanteid ning Positsioon 8 ja Positsioon 9 kruntide ning Nurga ja Oja maaüksuste vahele on planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsuteed. Juurdepääsutee rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

Planeeringuala tulekustutusvesi saadakse Positsioon 3 krundile, kohaliku maantee serva planeeritud vähemalt 108 m³ mahutiga tuletõrje veevõtukohast, kus on tagatud väliskustutusvee normvooluhulgad 10 l/sek kestvusega kuni 3 tundi.

Planeeritud tuletõrje veevõtukoha ja selle teeninduspiirkond on määratud eskiisplaanil. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Tuletõrje veevõtukoha minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m. Tuletõrje veevõtukoha teeninduspiirkonna kaugus veevõtukohast on 150 m.

Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 - Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetele jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid. Lisa G nõuded- tehnilik veevõtukoht kuiva hüdrandiga.

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

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

1.10 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Viiri - Emmaste - Tilga” I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused. Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Rambi maaüksusel asub kaitstav loodus e üksikobjekt Tärkma ohvitamm keskkonnaregistri kood KLO4000306). Kaitstavat üksikobjekti ümbritseb piiranguvöönd, mille ulatus on 50 m.

Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitset reguleerib keskkonnaministri 02.04.2003. a määrus nr 27 “Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse eeskiri”, piirangud maa kasutamisele on sätestatud nimetatud määruhes. Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse eeskirja järgi on üksikobjekti kahjustamine keelatud. Üksikobjekti valitse ja igakordsel nõusolekul on üksikobjekti ümbritsevas piiranguvööndis lubatud uute ehitiste, kaasa arvatud ajutiste ehitiste püstitamine; teede ja liinirajatiste rajamine; uuendusraie tegemine; puhtpuistute kujundamine, üheliigiliste metsakultuuride ja energiapuistute rajamine ning üksikobjekti seisundit või ilmet mõjutava töö tegemine. Detailplaneeringuga ei planeerita Tärkma ohvitamme piiranguvööndisse tegevusi.

Mõlemad maaüksused asuvad keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel Prassi maardla alal, Prassi kruusamaardla (registrikaardi nr 0460) ehituskruusa passiivse reservvaru 3 plokil. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei halvenda

olemasolevat olukorda maavara kaevandamisväärsena säilimise ega maavaravarule juurdepääsu osas. Ehitiste ehitamisel maardla alale peab arvestama Maapõuaseadus 7. peatükis „Muud maapõue kasutamise viisid“ toodud nõuetega.

Teelt tuleva liiklusrumade summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsember 2018. a. kehtima hakanud määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Hoonete kütmine toimub elektriga või maakütte baasil.

1.11 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Rambi kinnistul asub arheoloogiamälestise ohvritamm, II at. kaitsevöönd (kultuurimälestiste riiklik register, nr 8900. Detailplaneeringule on koostatud Muinsuskaitseametilt poolt „Muinsuskaitse eritingimused Rambri (17501: 001:0415) ja Murula (17501:001:0416) kinnistute detailplaneeringule asukohaga Emmaste küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond“.

1.11.1 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis

Ohvritamme puhul on oluline puu säilimine tema algses asukohas, vaadeldavuse ja juurdepääsu tagamine päikesetõusust loojanguni (Muinsuskaitseadus § 26 lg 2) ning maksimaalses ulatuses teda ümbritseva võimaliku arheoloogilise kultuurikihi ja kultuuriväärtusega leidude säilimine *in situ*. Uute hoonete ja kommunikatsioonide ehitamine mälestise vahetusse lähedusse (15 m) mõjutab mälestise säilimist, kuna võib kahjustada tamme juuri ning piirata mälestise vaadeldavust.

1.11.2 Nõuded planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

1. Tagada mälestise säilimine tema algses asukohas, vaadeldavus ning igaühe vaba juurdepääs ohvritamme juurde päikese tõusust loojanguni (mälestis peab jääma hoovialalt välja).
2. Mitte planeerida kaevetöid nõudvaid rajatisi mälestisele lähememale kui 15 meetrit.
3. Kui ilmneb vajadus kaevetöödeks mälestise kaitsevööndis, tuleb ohvritamme vahetus läheduses (kuni 15 m mälestisest) tagada arheoloogiliste uuringute läbi viimine. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseametilt vastavat tegevusluba omav ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36). Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5).
4. Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb enne ehitustööde algust omanikul taotleda Muinsuskaitseametilt sellekohane tööde luba.
5. Mälestise ja kaitsevööndi välisel alal tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 443) on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimluud, ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiu kohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametilt.
6. Muinsuskaitsealised nõudeid vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele ei seata.

1.12 PIIRKONNA LIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

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

Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsutee on näidatud joonisel Eskiisplaan. Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud olemasolevalt „Ranna tee“ ja „Emmaste-Ohari tee T1“ kohalikelt maanteedelt. Positsioon 8 ja Positsioon 9 kruntide ning Nurga ja Oja maaüksuste vahele on planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsutee, millelt on tagatud sellega piirnevate kruntide juurdepääs.

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

Planeeritud krundi krundisisesed katendid valitakse vastavalt omanike soovile ja projektide lahendustele. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (krundi teenindamiseks vajalik tehnika). Krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

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

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 2.7.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

Arendustegevusega seotud kohaliku maantee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

1.13 PIIRKONNA TURVALISUS

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

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

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned 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,
- hooned oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

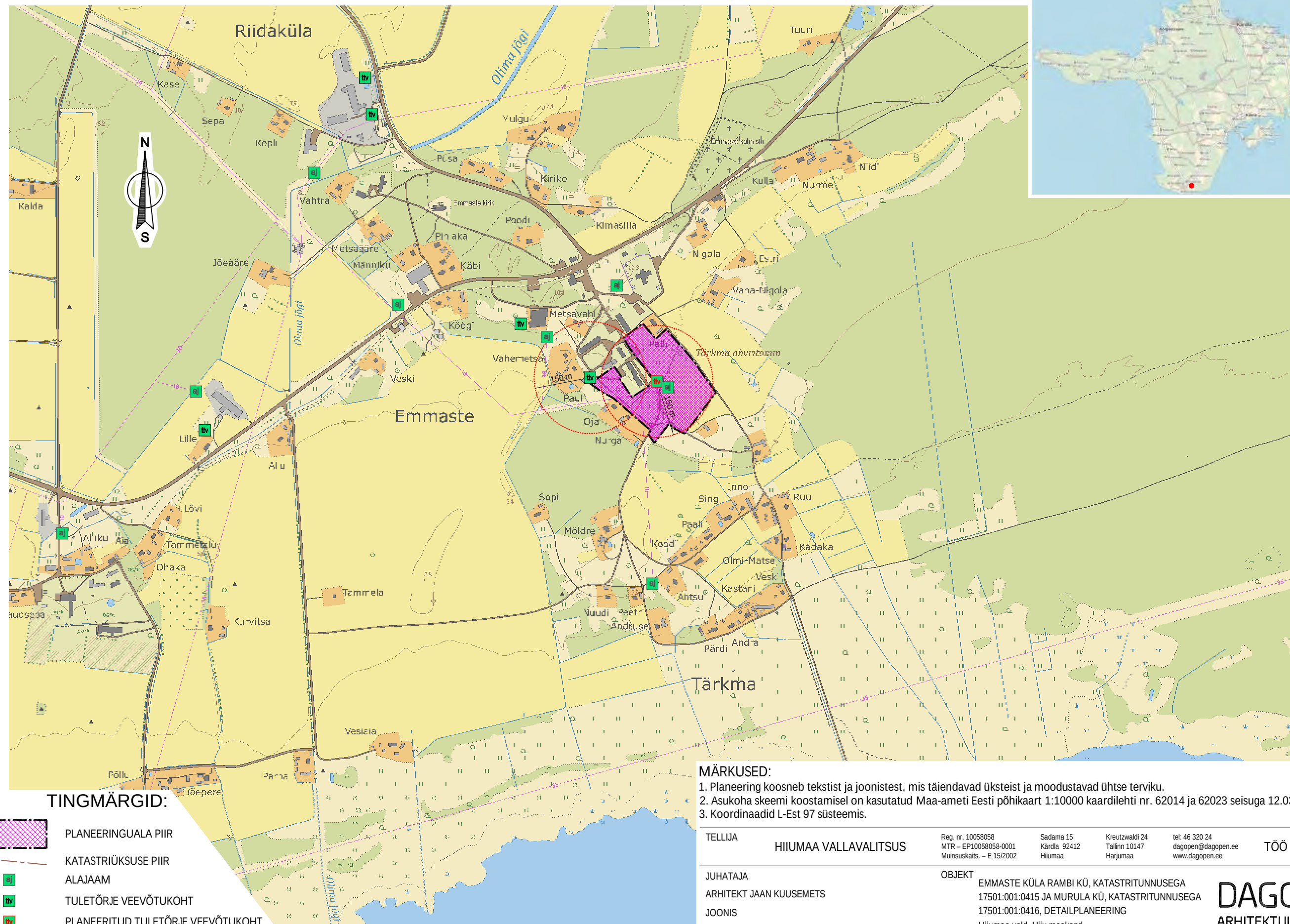
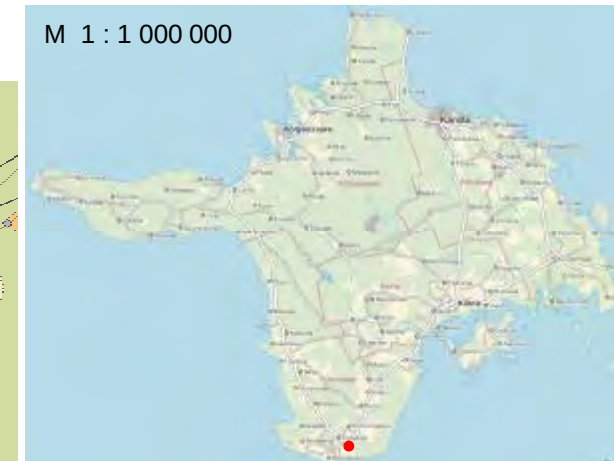
1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrite, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
3. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade/teatiste taotlemine;
4. 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;
5. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
6. Hoonestuse püstitamine;
7. Ehitiste kasutamist lubavate lubade/teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
8. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

2. JOONISED

M 1 : 1 000 000



TINGMÄRGID:

- PLANEERINGUALA PIIR
- KATASTRIRÜKSUSE PIIR
- ALAJAAM
- TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT
- PLANEERITUD TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Asukoha skeemi koostamisel on kasutatud Maa-ameti Eesti põhikaart 1:10000 kaardilehti nr. 62014 ja 62023 seisuga 12.03.2021. a.
3. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA	HIUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E 15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 20 - 13
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT	EMMASTE KÜLA RAMBI KÜ, KATASTRITUNNUSEGA 17501:001:0415 JA MURULA KÜ, KATASTRITUNNUSEGA 17501:001:0416, DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond			
JOONIS	TEET ELSTEIN					

DAGOpen
ARHITEKTUURIBÜROO

KUUPÄEV 12.03.2021.a. JOONIS ASUKOHA SKEEM STAADIUM DP JOONISE NR. 1



SIHTTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES		
KÕRGUS MEETRIOTES	EHITISE- ALUNE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
SUURIM KORRUSELISUS		PARKIMIS- KOHTADE ARV ÕUES
KRUNDI SUURUS		

MARKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Plaanil kujutatud ruumilahendusi ja tehovõrkude asukohtad on tringlikud ja täpustatakse ehitusprojekti ede.
3. Eksiiplaanil koostamisel on kasutatud:
 - Elek-Au peeti oktoober 1919 a. koostatud "Emmaste küla tänavavalgustus" asendiplaanil M 1 : 500, töö nr. 139H104.
 - Maamüüsi eesti põhikariti vektorikariti nr. 62014.
4. Planeeringuala asub Hiiuma maakonna planeering 2030+ järgses Viiri-Emmaste-Tilga (II klass) väärtuslikul maastikul.
5. Koordinaadid L-Est 97 maastik, kõrgused EH2000 meetrist.

TELLIJÄ	HIUMAA VALLAVALLITUS	Rtg. nr. 1059586 EPL-200905080001 Määrittäjä: EPL-2009020001	Sisätulo 15 Käsi 90412 Hinnasto	Kuukausi 24 Toukokuu 14 Huhtikuu	tel: +65 220 24 20 dagopen@dagopen.fi www.dagopen.fi	TÖÖ NR. 20 - 13
ARHITAJA	JUHATETA JAAN KUJUSEMETS	OBJEKT	EMMASTE KÜLA RAMBI KÜ. KÄTASTRITUNUSEGA 17501.001.0415 KÄTASTRITUNUSEGA 17501.001.0416, DETALPLANERING Hiiumaa vald, Hiiumaaleks			
JOONIS	TELT ELSTEIN	JOONIS	ESKISPLAAN	STAAIDIUM DP	JOONISE NR. 1	
KUUPÄEV	12.03.2021.a.					

3. LISAD



FOTO 1: Vaade Rambi katastriüksusele kagupoolsest nurgast loode suunal.



FOTO 2: Vaade Rambi katastriüksusele kirdepoolsest nurgast edela suunal.



FOTO 3: Vaade Rambi katastriüksusele lõunapoolsest nurgast kirde suunal.



FOTO 4: Vaade Murula katastriüksusele kirdepoolsest nurgast lõuna suunal.



FOTO 5: Vaade Murula katastriüksusele kagupoolsest nurgast loode suunal.



FOTO 6: Vaade Murula katastriüksusele loodepoolsest nurgast ida suunal.





EMMASTE
VALD

EMMASTE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Emmastes

25. septembril 2017 nr 197

Detailplaneeringu koostamise algatamine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

Emmaste Vallavolikogu on otsustanud 29.01.2016 otsusega nr 129 taotleda munitsipaalomandisse riigi omandis olevad Emmaste külas asuvad Rambli katastriüksuse (asendiplaan lisa 1), katastrikoodiga 17501:001:0415, pindalaga 3,48 ha, sihtotstarve 100% elamumaa ja Murula katastriüksuse (asendiplaan lisa 2), katastrikoodiga 17501:001:0416, pindalaga 1,1325 ha, sihtotstarve 100% elamumaa ning algatab detailplaneeringu antud katastriüksustel. Tegemist on riigi omandis olevate maadega, mis on reserveeritud Emmaste vallale munitsipaal-elamumaa soetamiseks. Planeeringuala suurus kokku on ca 5 ha.

Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on:

1. hoonestusalade määramine kokku kuni kuuele kuni nelja boksiga kuni kahekorruselisele ridaelamule, ehitusõiguse seadmine;
2. infrastruktuuri määratlemine;
3. servituudi asukoha määramine

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Valla üldplaneering on nähtaval valla kodulehel

<http://www.emmaste.ee/documents/3582507/3605701/Emmaste+%C3%BCldplaneeringu+p%C3%B5hijoonis+%28Leht+1%29.pdf/c8bfd3a2-7e21-4489-979c-d1ce64dc6044>

Planeeritavale alale toimub ligipääs 12132 Emmaste-Tohvri riigimaanteelt avalikult kasutatava

1750016 Emmaste-Ohari tee T1 vallatee kaudu.

Planeeringuala on hoonestamata. Maa-ameti kitsenduste kaardi (lisa 3) järgi jääb Rambli katastriüksus osaliselt looduskaitse üksikobjekti "Tärkma ohvritamm" kaitsevööndisse, Murula katastriüksusel asub geodeetiline mark nr 28. Mõlemad katastriüksused asuvad osaliselt elektripaigaldise kaitsevööndis. Kaitsevööndites teostatavad tegevused kooskõlastatakse Keskkonnaametiga ja Elektrilevi OÜ-ga. Ehitustegevust ei planeerita Tärkma ohvritamme kaitsevööndisse. Mõlemad katastriüksused jäävad keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel Prassi maardla (registri tunnus M460) alale. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda maavara kaevandamisväärsena säilimise ega maavaravarule juurdepääsu osas.

Valla üldplaneeringu järgi on planeeringualal tegemist perspektiivse pere- ja ridaelamumaaga. Detailplaneeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisseaduse § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks. Planeeringualale moodustatakse kokku kuni kuus hoonestusala, millele igäühele püstitatakse üks kuni nelja boksiga kuni kahekorruseline ridaelamu (skeem lisa 4). Kruntideks jagamist ei planeerita.

07.09.2017 Rambli ja Murula detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhindangu kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju arvestades, et tegemist on üldplaneeringujärgse tegevusega. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike.

Võttes aluseks eeltoodu, KOKS § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 4 lg 2, § 9, § 10 lg 1, § 11, § 12, § 124, § 125 lg 2, § 126, § 127, § 128, looduskaitseaduse § 14 lg 1 p 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33, § 35, maapõueseaduse § 15 lg 7, Maapõueseaduse § 14 lg 2, Keskkonnaameti 19.09.2017 kirja nr 6-2/17/10277-2 ja Emmaste valla üldplaneeringu,

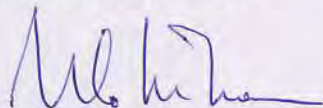
Emmaste Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Emmaste külas asuvatel Rambli katastriüksusel (asendiplaan lisa 1), katastrikoodiga 17501:001:0415, pindalaga 3,48 ha, sihtotstarve 100% elamumaa ja Murula katastriüksusel (asendiplaan lisa 2), katastrikoodiga 17501:001:0416, pindalaga 1,1325 ha, sihtotstarve 100% elamumaa. Planeeringuala suurus kokku on ca 5 ha.
2. Nõustuda juurdelisatud planeerimise ülesannetega (lisa nr 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Emmaste Vallavalitsus (92001 Hiiu maakond Emmaste vald Emmaste küla Vallamaja, 462 2444), kehtestaja Emmaste Vallavolikogu (92001 Hiiu maakond Emmaste vald Emmaste küla Vallamaja, 462 2444).
4. Mitte alkatada Emmaste külas asuvatel Rambli ja Murula katastriüksustel detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist arvestades Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 ja 35, kuna detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist kahjulikku mõju keskkonnale ja elanikkonnale.

07.09.2017 Rambli ja Murula detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringuga

kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike. Täiendavad uuringud ei ole vajalikud.

5. Järelevalvet planeeringu koostamise üle teostab Hiiu Maavanem.
6. Korraldusega saab tutvuda tööpäevadel kell 9.00-16.00, reedeti 9.00-13.00 Emmaste vallas.
7. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise teade Emmaste valla veebilehel, ajalehes Hiiu Leht ja Ametlikes Teadaannetes.
8. Detailplaneeringu algatamisest teavitada naaberkinnisasjade omanikke tähtkirjaga või meili teel.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
10. Otsuse peale võib esitada vaide Haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvestades otsuse teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule Halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Ülo Kikas

Volikogu esimees

**EMMASTE VALLAS EMMASTE KÜLAS ASUVATE RAMBI ja MURULA
katastriüksuste DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED**

1. Detailplaneeringu nimetus:
Emmaste küla Rambli küla, katastritunnusega 17501:001:0415 ja Murula küla, katastritunnusega 17501:001:0416, detailplaneering. Planeeringuala suurus kokku on ca 5 ha.
2. Detailplaneeringu algatamist taotleb Emmaste Vallavolikogu.
3. Detailplaneeringu eesmärkideks on:
 - 3.1. hoonestusala määramine kokku kuni kuuele kuni nelja boksiga kuni kahekorruselisele ridaelamule, ehitusõiguse seadmine;
 - 3.2. infrastruktuuri määratlemine;
 - 3.3. servituudi asukoha määramine
4. Kaardimaterjal ja planeerimisjoonised
 - 4.1. Planeeringuala plaan M 1:10 000
 - 4.2. Tugiplaan M 1:1000 või M:500
 - 4.3. Detailplaneeringu joonis M 1:1000 või M:500
5. Lähtematerjalid detailplaneeringu koostamiseks
 - 5.1. Planeeringuala plaan M 1:2000
 - 5.2. Planeerimisseadus
 - 5.3. Ehitusseadustik
 - 5.4. Asjaõigusseadus
 - 5.5. Maakatastriseadus
 - 5.6. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155)
 - 5.7. Emmaste valla üldplaneering
 - 5.8. Emmaste valla ehitusmäärus
 - 5.9. Looduskaitseadus
 - 5.10. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
 - 5.11. Jäätmeseadus
 - 5.12. Tuleohutusseadus
 - 5.13. Maapõueseadus
6. Geodeetiline alusplaan
 - 6.1. Geodeetilise alusplaani koostamine perspektiivsel hoonestusalal on kohustuslik.
7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule
 - 7.1. Detailplaneeringu koosseis peab vastama Planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Planeeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada

graafilisel kujul selgeltloetavate tingmärkidega ja koos selgitava tekstilise osaga, võttes aluseks Keskkonnaministeeriumi poolt 2002 väljatöötatud planeeringute soovituslikud leppemärgid.

- 7.2. Planeering esitada neljas eksemplaris ning valla toimikule lisada kogu planeering CD-l
8. Seletuskiri
Seletuskirjas täpsustada koostatud joonised. Seletuskirja koosseisus peavad olema lisadena planeeringu lähteandmed, vajalikud kooskõlastused ja teated algatamise ja kehtestamise, avaliku väljapaneku kohta, kirjeldada detailplaneeringu ellurakendamise kava eraldi peatükina.
9. Keskkonnakaitselised abinõud.
 - 9.1. Jäätmete kogumine lahendada kogumisega konteinerisse ja vastavalt Emmaste valla kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.
10. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks, avalikuks väljapanekuks ja kehtestamiseks
 - 10.1. Detailplaneeringu kooskõlastamisel, avalikel väljapanekutel ja avalikel aruteludel lähtuda Planeerimisseaduse § 127, § 133, § 135, § 136, § 137.
 - 10.2. Detailplaneering kooskõlastada Emmaste Vallavalitsusega, Maa-ametiga, Päästeameti Lääne Päästkeskusega, Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Seisukohta planeeringu elluviimiseks küsida Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioonilt, sest Rambli kü-l asub looduskaitse üksikobjekt "Tärkma ohvritamm".
Piirinaabrid ja Elektrilevi OÜ tuleb kaasata detailplaneeringu protsessi.
 - 10.3. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub Emmaste Vallavalitsuse ruumides.
 - 10.4. Avaliku väljapaneku aja ja koha kohta teatab Emmaste Vallavalitsus ajalehes Hiiu Leht ning Emmaste valla kodulehel.
 - 10.5. Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekud ja vastuväited registreerib Emmaste Vallavalitsus.
 - 10.6. Planeeringu kehtestab Emmaste Vallavolikogu.
11. Lähteseisukohtadele on lisatud:
 - 11.1. Murula kü asendiplaan;
 - 11.2. Rambli kü asendiplaan;
 - 11.3. Murula ja Rambli kü kitsenduste kaart;
 - 11.4. Emmaste Vallavolikogu otsus planeeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
12. Lähteseisukohad on kinnitatud Emmaste Vallavolikogu 25.09.2017 otsusega nr 197
13. Lähteseisukohad koostas maa- ja ehitusnõunik /Pilvi Post/

Lähteseisukohad kooskõlastas vallavanem/Tiit Paulus/

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

EELHINNANG

Emmaste vallas Emmaste külas asuvate Murula ja Rambi katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Emmastes

07.09.2017

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Planeeringuala asub Emmaste vallas Emmaste külas asuval Rambi (asendiplaan lisa 1), katastrikoodiga 17501:001:0415, pindalaga 3,48 ha, sihtotstarve 100% elamumaa ja Murula (asendiplaan lisa 2), katastrikoodiga 17501:001:0416, pindalaga 1,1325 ha, sihtotstarve 100% elamumaa, katastriüksustel. Planeeringuala suurus kokku on ca 5 ha.

Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on:

1. hoonestusalade määramine kokku kuni kuuele kuni nelja boksiga kuni kahekorruselisele ridaelamule, ehitusõiguse seadmine;
2. infrastruktuuri määramine;
3. servituudi asukoha määramine

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Emmaste valla üldplaneering on nähtaval valla kodulehel

<http://www.emmaste.ee/documents/3582507/3605701/Emmaste+%C3%BCldplaneeringu+p%C3%B5hijoonis+%28Leht+1%29.pdf/c8bfd3a2-7e21-4489-979c-d1ce64dc6044>

Planeeritavale alale toimub ligipääs 12132 Emmaste-Tohvri riigimaanteelt avalikult kasutatava 1750016 Emmaste-Ohari tee T1 kaudu.

Planeeringuala on hoonestamata. Maa-ameti kitsenduste kaardi (lisa 3) järgi jääb Rambi katastriüksus osaliselt looduskaitse üksikobjekti "Tärkma ohvritamm" kaitsevööndisse, Murula katastriüksusel asub geodeetiline mark nr 28, mõlemad katastriüksused asuvad osaliselt elektripaigaldise kaitsevööndis. Kaitsevööndites teostatavad tegevused kooskõlastatakse Keskkonnaametiga ja Elektrilevi OÜ-ga. Ehitustegevust ei planeerita Tärkma ohvritamme kaitsevööndisse.

Mõlemad katastriüksused jäävad keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel Prassi maardla (registri tunnus M460) alale. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda maavara kaevandamisväärsena säilimise ega maavaravarule juurdepääsu osas.

Valla üldplaneeringu järgi on planeeringualal tegemist perspektiivse pere- ja ridaelamumaaga. Detailplaneeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut.

Planeeritavale alale toimub ligipääs 12132 Emmaste-Tohvri riigimaanteelt avalikult kasutatava 1750016 Emmaste-Ohari tee T1 kaudu.

Planeeringualale moodustatakse kokku kuni kuus hoonestusala (skeem lisa 4), millele neist igaühele planeeritakse üks kuni nelja boksiga kuni kahekorruline ridaelamu ja seatakse neile

hoonestusõigus. Kruntideks jagamist ei planeerita.

2. Eelhinnangu õiguslik alus

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

Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 6 lg 3 ja § 33 lg 5 toodud kriteeriumitest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhinnang

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

Kõlvikuliselt koosseisult on planeeringualal tegemist loodusliku rohumaaga, mida niidetakse ja hoitakse korras. Ala ei kuulu väärtuslike põllumaaade hulka. Ala jääb keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel Prassi maardla (registri tunnus M460) alale. Ala vahetus naabruses asuvad Emmaste keskasula kortermajad, mis on asustatud püsielanikega. Planeeritava elamuala arvelt laieneb Emmaste keskasula kortermajadega elamuala.

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

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuga kavandatava tegevuse tulemusena moodustatakse kokku kuni kuus hoonestusala, millele neist igaühele planeeritakse üks kuni nelja boksiga kuni kahekorruseline ridaelamu ja seatakse neile ehitusõigus; määratakse perspektiivsed infrastruktuuri (elekter, side, vesi, kanalisatsioon, juurdepääsutee) ja vajadusel servituudi (juurdepääsutee) asukohad. Planeeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Eeldatavalt tekivad kuni kuuele hoonestusalale kokku kuni kahekümne nelja (24) majapidamise olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitus toimub vastavalt Emmaste valla jäätmehoolduseeskirjale. Katastriüksusi ei jagata kruntideks. Planeeritav elamuala liidetakse Emmaste keskasula ühisveevärgi- ja

–kanalisatsioonisüsteemiga. Seoses sellega ei ole vajalik rajada hoonestusaladele eraldi puurkaeve ega paigaldada septikuid.

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

Kokku kuni kuue uue hoonestusala loomine (igaühele üks kuni nelja boksiga kuni kahekorruseline ridaelamu) kokku kuni kahekümne nelja (24) majapidamise tarbeks ei suurenda oluliselt vee, pinnase ega õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna teket.

Kuna planeeritav elamuala liidetakse Emmaste keskasula ühisveevärgi- ja –kanalisatsioonisüsteemiga, siis ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitrasside rajamine koormab vähem pinnast kui puurkaevude rajamine ja septikute paigaldamine igale hoonestusalale. Ala vahetus läheduses asuva Emmaste reoveepuhasti rekonstrueerimise projekteerimisel on arvestatud ka perspektiivse elamualaga. Eeldatavalt tekivad kuni kuuele hoonestusalale kokku kuni kahekümne nelja (24) majapidamise olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitus toimub vastavalt Emmaste valla jäätmehoolduseeskirjale. Suureneb jäätmete hulk, kuid kui neid vastavalt seadusele käidelda, siis ei kaasne ohtu keskkonnale.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.

Võimalus avariilukordade tekkeks on minimaalne: ehitustegevuse perioodil võib seadmetel tekkida tehnilisi rikkeid, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

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

Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoiualal. Kuna planeeringuala asub Väinamere hoiualast ca 350 m kaugusel, siis oluline negatiivne mõju hoiualale puudub. Planeeringuala jääb looduskaitse üksikobjekti “Tärkma ohvritamm” kaitsevööndisse, kuid ehitustegevust sinna ei planeerita. Seega oluline negatiivne mõju Tärkma ohvritammele puudub.

Kui ehitustööde käigus teostatavate tööde tegemisel järgitakse kõiki seadustest tulenevaid nõudeid, ei ole kavandatav tegevus olulise mõjuga.

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

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuga kavandatava tegevuse tulemusena moodustatakse kokku kuni kuus hoonestusala, millele planeeritakse kokku kuni kuus ridaelamut igaüks kuni nelja boksiga kuni kahekorruselised ja seatakse neile hoonestusõigus; määratakse perspektiivsed infrastruktuuri (elekter, side, vesi, kanalisatsioon, juurdepääsutee) ja vajadusel servituudi (juurdepääsutee) asukohad. Planeeringuala asub Väinamere hoiualast 350 m kaugusel. Ala ei asu kaitse- ega hoiualal.

Maa-ameti kitsenduste kaardi (lisa 3) järgi jääb Rambli katastriüksus osaliselt looduskaitse üksikobjekti “Tärkma ohvritamm” kaitsevööndisse, Murula katastriüksusel asub geodeetiline mark nr 28, mõlemad katastriüksused asuvad osaliselt elektripaigaldise kaitsevööndis, mõlemad katastriüksused jäävad keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel Prassi maardla (registri tunnus M460) alale. Kaitsevööndites teostatavad tegevused kooskõlastatakse Keskkonnaametiga ja Elektrilevi OÜ-ga.

Kokku kuni kahekümne nelja (24) majapidamise tarbeks kuni kuue hoonestusala (igaühele planeeritakse üks kuni nelja boksiga kuni kahekorruseline ridaelamu) moodustamise tagajärjel tekkiv võimalik mõju loodusele ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus. Ehitustegevus võib ajutiselt häirida läheduses asuvaid kortermajade elanikke, kuid antud mõju on lühiajaline ning

tööde teostamise aega valides saab negatiivset mõju vähendada või vältida. Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

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

Planeeritav ala asub Emmaste külas, mis on asustatud püsielanikega. Ala vahetus läheduses asuvad nii Emmaste keskasula kortermajad kui ühepereelamud. Planeeritava tegevuse tagajärjel ei saa külaelanike elu häiritud ega ole seatud ohtu nende tervis. Samuti ei kaasne elamute püstitamisega ohtu keskkonnale. Jäätmemajandust korraldatakse vastavalt Emmaste valla jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei esine tavapärasest.

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

Planeeringu käigus tehtavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mis ulatub väljapoole kinnistu piire. Planeeringuala vahetus läheduses asuv püsielanikega asustatud Emmaste küla elanikkond ei saa kavandatava tegevuse tulemusena negatiivselt mõjutatud. Elanikke võib häirida ehitusaegne tegevus, kuid see on lühiajaline.

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

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuala asub Väinamere hoiualast ca 350 m kaugusel. Ala ei asu kaitse- ega hoiualal. Maa-ameti kitsenduste kaardi (lisa 3) järgi jääb Rambli katastriüksus osaliselt looduskaitse üksikobjekti "Tärkma ohvritamm" kaitsevööndisse, Murula katastriüksusel asub geodeetiline mark nr 28, mõlemad katastriüksused asuvad osaliselt elektripaigaldise kaitsevööndis, mõlemad katastriüksused jäävad keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel Prassi maardla (registri tunnus M460) alale. Kaitsevööndites teostatavad tegevused kooskõlastatakse Keskkonnametiga ja Elektrilevi OÜ-ga. Ehitustegevust Tärkma ohvritamme kaitsevööndisse ei planeerita.

Valla üldplaneeringu järgi on planeeringualal tegemist perspektiivse pere- ja ridaelamumaaga. Planeeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut. Alal ei ole tegemist väärtusliku põllumaaga. Kinnistute jagamist kruntideks ei planeerita. Kokku kuni kahekümne nelja (24) majapidamise tarbeks kuni kuue ala hoonestamist kuni neljaboksiliste kuni kahekorruseliste ridaelamutega on võimalik planeerida nii, et kavandatav tegevus ei vähenda ala väärtust ega looduslike iseärasusi. Kavandatava tegevuse tulemusena ei ole mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ja taastumisvõimet ning seega oluline keskkonnamõju puudub. Alal puudub kultuuripärand. Mõlemad katastriüksused jäävad keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel Prassi maardla (registri tunnus M460) alale. Planeeritava ala maakasutus ei ole intensiivne. Alal on tegemist loodusliku rohumaa, mida niidetakse ja hoitakse heas põllumajanduslikus korras.

4. Järeldus

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



Tiit Paulus
Vallavanem

Emmaste külas asuva Rambli kü 17501:001:0415 asendiskeem



Emmaste külas asuva Murula kü 17501:001:0416 asendiskeem



Vastavalt looduskaitse seaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6508076, Y = 419205



Vastavalt looduskaitse seaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6508076, Y = 419205



$X = 6507561$, $Y = 418690$

M 1:2861

⊗ pūstītātavate
rīdāclamute līgīnādsed
asukohad



KESKKONNAAMET

Pilvi Post
maa- ja ehitusnõunik
Emmaste Vallavalitsus
pilvi@emmaste.hiiumaa.ee

Teie 07.09.2017 e-kiri

Meie 19.09.2017 nr 6-2/17/10277-2

**Seisukoht Emmaste küla Rambi ja Murula
katastriüksuste detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamise vajalikkuse kohta**

Austatud Pilvi Post

Küsisite vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 Keskkonnaameti seisukohta Emmaste küla Rambi ja Murula katastriüksustel algatatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. Esitasite selleks detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos detailplaneeringu ülesannete ja eelhinnanguga.

Planeeringuala asub Hiiu maakonnas Emmaste vallas Emmaste külas ja hõlmab Rambi maaüksust (katastriüksuse tunnus 17501:001:0415, pindala 3,48 ha, 100% elamumaa) ja Murula maaüksust (katastriüksuse tunnus 17501:001:0416, pindala 11325 m², 100% elamumaa).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine ja hoonestusalade määramine kuni kuue ridaelamu rajamiseks (maksimaalselt kahekorruselised ja kuni nelja boksiga), infrastruktuuri määratlemine, servituudi asukoha määramine.

Rambi maaüksusel asub kaitstav looduse üksikobjekt Tärkma ohvritamm (keskkonnaregistri kood KLO4000306). Kaitstavat üksikobjekti ümbritseb piiranguvöönd, mille ulatus on 50 m. Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitset reguleerib keskkonnaministri 02.04.2003. a määrus nr 27 "Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri", piirangud maa kasutamisele on sätestatud nimetatud määruses (kättesaadav aadressil <https://www.riigiteataja.ee/akt/13132781?leiaKehtiv>). Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskirja järgi on üksikobjekti kahjustamine keelatud. Üksikobjekti valitseja igakordsel nõusolekul on üksikobjekti ümbritsevas piiranguvööndis lubatud uute ehitiste, kaasa arvatud ajutiste ehitiste püstitamine; teede ja liinirajatiste rajamine; uuendusraie tegemine; puhtpuistute kujundamine, üheliigiliste metsakultuuride ja energiapuistute rajamine ning üksikobjekti seisundit või ilmet mõjutava töö tegemine. Detailplaneeringuga ei planeerita Tärkma ohvritamme piiranguvööndisse tegevusi.

Mõlemad maaüksused asuvad keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel Prassi maardlal (registri tunnus M460) alale. Vastavalt maapõuseaduse § 15 lg 1 on maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks vajalik Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

vastutava ministri volitatud asutuse luba. Seetõttu edastas Keskkonnaamet on 15.09.2017 kirjaga nr 12-1/17/10593 detailplaneeringu algatamise materjalid Keskkonnaministeeriumile ja palus seisukohta detailplaneeringu algatamise kohta. Lisaks tuleb detailplaneering kooskõlastada planeerimisseaduses sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega vastavalt maapõueseaduse § 15 lg 7.

Lähtudes Rambli ja Murula maaüksustele planeeritavatest ridaelamutest, alal ja selle lähiümbruses asuvatest loodusväärtustest, koostatud eelhinnangust ja eeldatavatest keskkonnamõjudest, leiab Keskkonnaamet, et kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja ei ole vajadust algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Lõpliku kaalutletud otsuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise kohta teeb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 34 lg 2 alusel strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja. Kui keskkonnamõju strateegiline hindamine 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

Kätlin Kallas 452 7761
katlin.kallas@keskkonnaamet.ee



MAA-AMET

Tiit Paulus
Vallavanem
Emmaste Vallavalitsus
vald@emmaste.ee

Teie 07.09.2017

Meie 27.09.2017 nr 1-10/17/15465-2

**Emmaste küla Rambi ja Murula
detailplaneeringu algatamise eelnõu
edastamine kooskõlastamiseks**

Austatud härra Paulus

Edastasite 07.09.2017 e-kirjaga Keskkonnaametile seisukoha saamiseks Emmaste külas asuvatel Rambi (katastritunnus 17501:001:0415) ja Murula (katastritunnus 17501:001:0416) katastriüksustel algatatava detailplaneeringu otsuse eelnõu (registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 07.09.2017 nr 6-2/17/10277). Detailplaneeringu eesmärgiks on kokku kuni kuue hoonestusala määramine, millele igäühele kuni nelja boksiga kuni kahekorruselisele ridaelamule ehitusõiguse seadmine, infrastruktuuri määratlemine ja servituudi asukoha määramine. Planeeringuala suurus kokku on ca 5 ha.

Kuna Rambi ja Murula detailplaneeringu ala jääb keskkonnaregistri andmetel maardla alale, edastas Keskkonnaamet Emmaste Vallavalitsuse korralduse eelnõu 15.09.2017 kirjaga nr 12-1/17/10593 kooskõlastamiseks Keskkonnaministeeriumile. Keskkonnaministeerium edastas kirja menetlemiseks Maa-ametile.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 133 lõike 1 kohaselt esitatakse detailplaneering kooskõlastamiseks kõnealuse seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele. Maapõuseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse detailplaneering planeerimisseaduses sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Keskkonnaminister on oma 26.01.2017 käskkirjaga nr 1-2/17/108 andnud Maa-ametile volituse kooskõlastada planeeringuid planeerimisseaduses sätestatud korras, kui planeeritav maa-alal asub keskkonnaregistri maardlate nimistus oleval maardlal või selle osal.

MaaPS § 14 lõike 2 kohaselt võib ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitselise ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta.

Järgnevalt anname oma seisukoha Emmaste külas asuvatel Rambi ja Murula katastriüksustel algatatavale detailplaneeringule lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub Prassi kruusamaardla (registrikaardi nr 0460) ehituskruusa passiivse reservvaru 3. plokil. Detailplaneeringu koostamise algamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise eelnõus on korrektselt kirjeldatud planeeringuala pindalaline kattumine maardlaga.

Planeeritav ala asub Emmaste külas, mis on asustatud püsielanikega. Ala vahetus läheduses asuvad kortermajad ja ühepereelamud. Rambi ja Murula katastriüksuste sihtotstarveteks on elamumaa. Rambi katastriüksusele jääb looduskaitse üksikobjekt Tärkma ohvritamm, ja osaliselt selle kaitsevöönd ning Murula katastriüksusel asub geodeetiline märk nr 28 ja selle kaitsevöönd. Kavandatavale planeeringualale jäävad mitmed elektriõhuliinid, maakaabelliinid ja sideehitised ning nende kaitsevööndid. Planeeringualale jäävad mitmed kohalikud teed. Detailplaneeringu lähteülesande eelnõu järgi on Rambi ja Murula katastriüksused riigi omandis olevad maad, mis on reserveeritud Emmaste vallale munitsipaal-elamumaa soetamiseks. Kavandatav planeeringuala asub Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal perspektiivsel pere- ja ridaelamumaaal.

Eeltoodust tulenevalt ei ole alust eeldada, et detailplaneeringus kavandatav tegevus halvendaks olemasolevat olukorda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas.

Palume lisada Emmaste vallas Emmaste külas asuvate Rambi ja Murula katastriüksuste detailplaneeringu lähteülesannete eelnõu punkti 5. *Lähtematerjalid detailplaneeringu koostamiseks* ka MaaPS. Palume planeeringu seletuskirjas kirjeldada, kuidas planeeringu elluviimisel arvestatakse MaaPS 7. peatükis *Muud maapõue kasutamise viisid* sätestatuga.

Maa-amet ei esita Emmaste küla Rambi ja Murula detailplaneeringu algamise eelnõule vastuväiteid tingimustel, et Emmaste Vallavolikogu otsuse eelnõud ja lähteülesannet täiendatakse käesolevas kirjas toodud märkuste alusel. Palume Emmaste küla Rambi ja Murula detailplaneeringu algamise ja koostamise korral edastada planeering enne selle vastuvõtmist Maa-ametile kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Teadmiseks: Keskkonnaamet - info@keskkonnaamet.ee, Keskkonnaministeerium - keskkonnaministeerium@envir.ee

Terje Sild
675 0165 terje.sild@maaamet.ee



MUINSUSKAITSEAMET



Lp. Pilvi Post

Emmaste osavald

pilvi.post@hiiumaa.ee

Teie 07.03.2018 e-kiri

Meie 22.03.2018 nr 1.1-2/700

Seiskoht Hiiu maakonnas, Emmaste külas detailplaneeringu algatamiseks ohvritamme reg-nr 8900 kaitsealas.

Edastasite 07.03.2018 e-kirjaga Muinsuskaitseametile seisukoha saamiseks Hiiu maakonnas, Emmaste külas detailplaneeringu algatamiseks ohvritamme reg-nr 8900 kaitsealas, ning täiendavalt soovisite teada, kas on tegevuse planeerimiseks vajalik taotleda muinsuskaitse eritingimusi.

16.03.2018 toimunud arheoloogiamälestistega seotud taotluste ja projektide läbivaatamise komisjoni koosoleku protokoll nr 141alusel, edastame teile Muinsuskaitseameti **seisukohad**:

4.1 Kui detailplaneeringuga planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, on kohustuslik koostada planeeringule muinsuskaitseelised eritingimused (MuKS § 25 lg 10). Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule võib esitada peatükina detailplaneeringu seletuskirjas. Antud juhul on muinsuskaitse eritingimused väikesemahulised ja need annab Muinsuskaitseamet. Detailplaneering esitada kooskõlastamiseks Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjonile.

4.2 Enne tööde algust peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde alustamise loa (MuKS § 24; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Loataotlus kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väiksemahulisteks töödeks).

4.3 Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestise kaitsevööndis ning ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Karin Kirtsi

Hiiumaa vaneminspektor

Leigeri väljak 5, Kärkla, 92412

Tel 5524 8184

E-post: karin.kirtsi@muinsuskaitseamet.ee



MUINSUSKAITSEAMET

Muinsuskaitse eritingimused
Rambri (17501: 001:0415) ja Murula (17501:001:0416)
kinnistute detailplaneeringule asukohaga
Emmaste küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond

Mälestis: ohvritamm, II at. reg-nr 8900

Maria Smirnova

Tartu 2018

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Planeeritaval maa-alal asuvad kinnismälestised	3
2. Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele	4
3. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis	5
4. Nõuded planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks.....	5

Sissejuhatus

Lähtudes kultuuriministri määruse “Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord” § 2 lõigetest 3 ja 5 ning Muinsuskaitseaduse § 35¹ esitab Muinsuskaitseamet siinkohal detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, mis tuleb kanda planeeringusse eraldi peatükina.

1. Planeeritaval maa-alal asuvad kinnismälestised

Rambi kinnistul asub arheoloogiamälestise *ohvritamm, II at.* kaitsevöönd (kultuurimälestiste riiklik register, nr 8900, lisainfo: <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=8900>). Mälestise asukoht ja kaitsevööndi ulatus on nähtav Maa-ameti kaardil kultuurimälestiste kihil.

Ohvripuud on üksikud puud või puude rühmad (hiied) maastikul, millega seostub ohverdamisele, ravimisele, palvetamisele vm religioossele tegevusele viitavaid kohapärimuslike, ajaloolisi, etnoloogilisi vm andmeid.

Ohvripuudeks on tammed, pärnad, jalakad, männid, kadakad või teised puu liigid. Ohvri- ja hiiepuude täpsem ajaline määramine on keeruline, sest enamasti puudub nende ümbruses tänapäevaste arheoloogiliste meetoditega uuritav kultuurikiht. Mõnele ohvripuudele tuuakse ohvreid ka tänapäeval kas okstele seotud paelte, müntide või muude andidena. Ohvripuude erilisus kultuuripärandis seisneb rikkalikus rahvapärarites.

Ohvritamme kirjeldas 1923. aastal Emmaste kihelkonnakirjelduses arheoloog Eerik Laid¹, mainides, et tamme on kardetud. Samas Laidi poolt küsitletud üksikud informandid on öelnud, et tamme on vanasti pühaks peetud, selle on ohvreid toodud ja selle juures arstimas käidud. Laid viitab ka ajalehe Esmaspäev 1922. aasta IX numbrile, milles on Emmaste (Tärkmaa) tamme pühaks tammeks nimetatud.

Ohvritamm oli riikliku kaitse all 20ndatel ja 30ndatel aastatel. Nõukogude perioodil võeti muistis riikliku kaitse alla Eesti NSV Ministrite nõukogu määrusega nr 573 31. detsembril 1964. aastal. Toonane mälestise number oli 491. 1971. aastal on koostatud mälestise passi.

Pärast Eesti Vabariigi taastamist võeti mälestis Muinsuskaitseaduse alusel uuesti kaitse alla kultuuriministri 01.09.1997 määrusega nr 59 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1997, RTL 1997, 169-171, 954). Seaduse kohaselt on mälestise kaitsevöönd 50 m laiune maa-ala mälestise piirist arvates (Muinsuskaitseadus § 25 lg 3). Mälestise väliskontuur ja kaitsevööndi ulatus on nähtav Maa-ameti kaardil kultuurimälestiste kihil. Mälestis asub Rannatee kinnistul Mälestise kaitsevöönd ulatub lisaks Rambi ka Vana-Nigola kinnistule.

¹ Laid, Eerik 1923. Emmaste kihelkonna muinasjäänused, 12–13. Käsikiri TLÜ arheoloogia teaduskogus.

2. Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele

Rambi ja Murula kinnistust asuvad Emmaste küla ajaloolisest Nõmme küla tuumikus mõnevõrra eemal. Mälestisega (Ohvritamm) seonduv ajalooline maastikukasutus on jälgitav ajaloolistel kaartidel. 1894–1922 aastate üheverstalisel kaardil on näha, et mälestis asus kunagi Tamme talu õuel, Emmastest Tärkma külla viiva tee ääres. Tamme talu ja mälestise vahetus läheduses asusid tuulikud ning karja-, heina- ja/või põllumaad. Ehkki osad maastiku elemendid nagu tuulikuid ja Tamme talu on maastikult kadunud, ei ole muu maakasutus mälestise ümbruses oluliselt muutunud.



Joonis 1. Mälestise ümbrus üheverstalisel kaardil (1894–1924). Ohvritamm 8900 tähistatud lilla punktina. Allikas: Maa-ameti geoportaal, ajalooliste kaartide rakendus.



Joonis 2. Ohvritamm 1923. aastal valminud Eerik Laiu Emmaste kihelkonna kirjelduses.

3. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis

Ohvritamme puhul on oluline puu säilimine tema algses asukohas, vaadeldavuse ja juurdepääsu tagamine päikesetõusust loojanguni (Muinsuskaitseadus § 26 lg 2) ning maksimaalses ulatuses teda ümbritseva võimaliku arheoloogilise kultuurikihi ja kultuuriväärtusega leidude säilimine *in situ*. Uute hoonete ja kommunikatsioonide ehitamine mälestise vahetusse lähedusse (15 m) mõjutab mälestise säilimist, kuna võib kahjustada tamme juuri ning piirata mälestise vaadeldavust.

4. Nõuded planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

1. Tagada mälestise säilimine tema algses asukohas, vaadeldavus ning igaühe vaba juurdepääs ohvritamme juurde päikese tõusust loojanguni (mälestis peab jääma hoovialalt välja).
2. Mitte planeerida kaevetöid nõudvaid rajatisi mälestisele lähememale kui 15 meetrit.
3. Kui ilmneb vajadus kaevetöödeks mälestise kaitsevööndis, tuleb ohvritamme vahetus läheduses (kuni 15 m mälestisest) tagada arheoloogiliste uuringute läbi viimine. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti vastavat tegevusluba omav ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36). Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5).
4. Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb enne ehitustööde algust omanikul taotleda Muinsuskaitseametist sellekohane tööde luba.
5. Mälestise ja kaitsevööndi välisel alal tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 44³) on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimluud, ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.
6. Muinsuskaitselisi nõudeid vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele ei seata.



MAA-AMET

Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 26.11.2020 nr 9-7/859

Meie 30.12.2020 nr 7-2/20/17448-2

Riigivara võõrandamisest (Rambi, Murula)

Hiiumaa Vallavalitsus esitas Maa-ametile 26.11.2020 taotluse nr 9-7/859 Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Emmaste külas asuvate Rambi (registriosa nr 8995350, katastritunnus 17501:001:0415, pindala 3,48 ha, sihtotstarve elamumaa) ja Murula (registriosa nr 8788450, katastritunnus 17501:001:0416, pindala 11 325 m², sihtotstarve elamumaa) kinnisasjade otsustuskorras võõrandamiseks Hiiumaa vallale. Vallavalitsus taotleb kinnisasjade võõrandamist riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1¹ alusel RVS § 34 lõikes 1 nimetatud tingimustel elamualade moodustamiseks. Kinnisasjade omandamine on otsustatud Emmaste Vallavolikogu 29.01.2016 otsusega nr 129 ja 25.09.2017 otsusega nr 197.

Rambi ja Murula kinnisasjade riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet.

RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksusele võõrandada elamumaaks sobivat kinnisasja RVS § 34 lõikes 1 nimetatud tingimustel. Kui vara on vajalik kohalikule omavalitsusele elamumaaks, on kinnisasja müügihind 65% selle harilikust väärtusest ning müügihind tuleb tasuda viie aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates.

Taotletavad kinnisasjad asuvad Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringu kohaselt perspektiivsel pere- ja ridaelamu maa-alal. Emmaste Vallavolikogu 25.09.2017 otsusega nr 197 algatati Emmaste küla Rambi ja Murula detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on kokku kuni kuue hoonetusala määramine, millele igaühele kuni nelja boksiga kuni kahekorruselisele ridaelamule ehitusõiguse seadmine, infrastruktuuri määratlemine ja servituudi asukoha määramine. Planeeringuala suurus kokku on ca 5 ha. Maa-amet ei esitanud 27.09.2017 kirjaga nr 1-10/17/15465-2 detailplaneeringu algatamise eelnõule vastuväiteid tingimustel, et eelnõud ja lähteülesannet täiendatakse nimetatud kirjas toodud märkuste alusel. Kirjas paluti detailplaneeringu algatamise ja koostamise korral edastada planeering enne selle vastuvõtmist kooskõlastamiseks Maa-ametile. Tänaseni detailplaneeringut kooskõlastamiseks esitatud ei ole.

Maa-ametil ei ole vastuväiteid Teie taotluse lahendamiseks tingimusel, et Rambi ja Murula detailplaneering Maa-ameti poolt kooskõlastatakse ning Hiiumaa valla poolt kehtestatakse. Otsustuskorras võõrandamise menetlust saame jätkata pärast kõnesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Samas märgime, et kinnisasja võõrandamise otsuse langetab keskkonnaminister Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee
Registrikood 70003098

Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Palume hoida Maa-ametit kursis detailplaneeringu edasise menetlemisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Teadmiseks: Keskkonnaministeerium

Mari-Liis Kõõra
5699 0754 mari-liis.koora@maaamet.ee