

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

Tellija: **TÖNIS VILLMÄE**
+372 56490321
tonis.villmae@gmail.com

Töö nr. 20 - 36

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
15. juuli 2020. a. nr. 389
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
11. mai 2021. a. nr. 273
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:
16. juuni 2021. a. nr. 356

FORELLI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Forelli maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, juuni 2021.a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	5
1.4	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed	6
1.5	Olulisemad arhitektuurinõuded	6
1.6	Planeeringuala tehnilised näitajad	6
1.7	Tehnovõrkude lahendus	7
1.8	Tehnovõrkude koridorid	8
1.9	Tulekaitse abinõud	8
1.10	Keskkonnakaitsenõuded	9
1.11	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	10
1.12	Piirkonna turvalisus	10
1.13	Planeeringu realiseerimine	10

2. JOONISED

2.1.	Asukoha skeem	M 1 : 10 000	13
2.2.	Tugiplaan	M 1 : 500	14
2.3.	Põhiplaan	M 1 : 500	15

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast.	17
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.	19
3.3	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 15. juuli 2020. a. nr. 389 „Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“	20
	Lisa 1 „Lähteseisukohad Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamisele.“	22
	Lisa 2 „Forelli maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.“	25
3.4	Maaeluministeeriumi kiri 18. juuni 2020. a. nr. 4.1-5/1398-1 „Seisukoha küsimine.“	30
3.5	Keskkonnaameti kiri 30. juuni 2020. a. nr. 6-5/20/9441-2 „Seisukoht korralduse eelnõule „Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.““	31
3.6	Hiiumaa vald Käina osavalla valitsuse kiri 23. juuli 2020. a. nr. 8-2/84-5 „Forelli detailplaneeringu koostamise algatamise teade.“	33
3.7	Hiiumaa vald Käina osavalla valitsuse e-kiri 03. detsember 2020. a. „Forelli DP eskiislahendus (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk).“	34
3.8	Hiiumaa vald Käina osavalla valitsuse e-kiri 09. märts 2021. a. „Forelli DP kooskõlastamine (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk).“	35
3.9	M. Ink arvamus e-kiri 12. märts 2021. a. „8-2/84-10 Forelli DP_arvamuse andmine.“	36
3.10	Hiiumaa vald Käina osavalla valitsuse 20. aprill 2021. a. nr. 8-2/84-17 „Forelli maaüksuse detailplaneering.“	38
3.11	T. Villmäe ja Hiiumaa Vallavalitsuse vaheline e-kirjavahetus 14.-21. aprill 2021. a. „Forelli dp, Orjaku.“	40
3.12	Hiiumaa vald Käina Osavalla Valitsuse e-kiri 04. mai 2021. a. „Forelli dp.“	44
3.13	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 11. mai 2021. a. nr. 273 „Forelli detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine.“	45
3.14	Hiiumaa vald Käina osavalla valitsuse kiri 12. mai 2021. a. nr. 8-2/84-18 „Forelli maaüksuse detailplaneeringu vastu võtmine ja avaliku väljapaneku toimumise teatamine.“	46
3.15	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 16. juuni 2021. a. nr. 356 „Forelli detailplaneeringu kehtestamine.“	47

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	50
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	51

5. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

5.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info	57
5.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina	57

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Orjaku külas asuvat Forelli maaüksust, katastritunnusega 36802:003:0278, registriosaga nr. 1160933 ja olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100%.

Forelli maaüksuse pindala on 6673 m² ja planeeringuala suurus on ca 0,7 ha.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Orjaku külas asuval Forelli maaüksusel (katastritunnus 36802:003:0278) suurendada Käina Vallavolikogu 30. aprill 2008. a. otsusega nr. 148 kehtestatud „Välja, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringuga“ määratud ehitusõigust Forelli maaüksusel ja määrata krundi kasutamise tingimused, sh. 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. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.01.2021. a.).
3. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.01.2021. a.).
4. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.01.2021. a.).
5. Maakatastriseadus (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 07.05.2020. a.).
6. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.01.2021. a.).
7. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi käskkirj 20.03.2018. a. nr. 1.1-4/65).
8. Käina valla osa Kassari saare üldplaneering (Käina Vallavolikogu otsus 27.03.2003. a. nr. 32).
9. Maaeluministeeriumi kiri 18. juuni 2020. a. nr. 4.1-5/1398-1 „Seisukoha küsimine“.
10. Keskkonnaameti kiri 30. juuni 2020. a. nr. 6-5/20/9441-2 „Seisukoht korralduse eelnõule „Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine““.
11. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 15. juuli 2020. a. nr. 389 „Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
Lisa 1 „Lähteseisukohad Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamisele“.
Lisa 2 „Forelli maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“.
12. Geodeesia AP OÜ poolt 24. märts 2020. a. koostatud "Forelli kinnistu" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:500, töö nr. AP20_29.
13. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Forelli maaüksus asub Orjaku külas Orjaku sadama ja Käina lahe vahelisel maa-alal. Juurdepääs planeeringualale on riigiteelt 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee ja Lesta tee maaüksuselt. Maaüksus piirneb Säina, Lesta, Ahvena, Porgi, Laheniidi, Tursa ja Lesta tee maaüksustega. Maaüksusel ei asu hooneid.

Maa-ameti andmetel on Forelli maaüksuse kõlvikuline koosseis „detailplaneeringu algatamisel“: haritav maa 5745 m², looduslik rohumaa 478 m² ja muu maa 450 m².

Maakatastriseaduses jõustunud muudatused (redaktsiooni jõustumine: 07.05.2020):

§ 13¹. 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.

Maaüksuse piiril on ühiveevärgi veetorustiku liitumispunkt ja kanalisatsiooni liitumiskaev ning elektrivarutsuse liitumiskilp. Lähedal asuvad Orjaku sadam, Orjaku tulepaak 711 ja Orjaku linnuvaatlustorn.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale ja kogu ulatuses Kassari piiranguvööndisse. 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.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastikuala;
- Käina lahe - Kassari maastikukaitseala (registrikood: KLO1000508);
Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvöönd (registrikood: KLO1100141);
- Natura 2000 Väinamere linnualal (EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (EE0040002);
- Ranna piiranguvööndi piir (Läänemere rannal laius 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Eratee kaitsevöönd (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 10 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 kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Maaüksus asetseb Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal, kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
5. Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linnu-, looduslal kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
6. Maaüksusel kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42).
7. Väärtuslikul maastikul kehtivad Hiiu maakonnaplaneering 2030+ sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
8. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

1.3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Forelli maaüksusel suurendada Käina Vallavolikogu 30 aprill 2008. a. otsusega nr. 148 kehtestatud „Välja, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringu“ määratud ehitusõigust Forelli maaüksusel ja määrata krundi kasutamise tingimused. Kehtiva detailplaneeringuga on määratud Forelli maaüksusel: ehitiste arv 2 (1 elamu ja 1 abihoone), ehitusalune pind 180 m² (elamu 120 m² ja abihoone 60 m²), elamu lubatud suletud brutopindala kuni 100 m², lubatud suurim kõrgus elamul ja abihoonel kuni 6 m, maksimaalne korruselisis elamul 1 + katusekorrus ja abihoonel 1

Krundi hoonestusala asukoht säilib varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud kohale.

Põhiplaanil kujutatud planeeritud ruumilahendus ja uute 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 arhitektuurikäsitus.

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

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse krundil lubatud ehituste arvuks 1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet. Planeeritud hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt 220 m² ehitisealuse pindalaga, sh. üksiklamu suurim ehitisealune ja suletud brutopind pind kuni 120 m². Üksiklamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 7,5 m ja abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

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

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

1.4 DETAILPLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala m ²	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	6673	Üksiklamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%

1.5 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

Nii hoonestusale 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.

1.5.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 3
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 220 m ²
sh. üksiklamu suurim ehitisealune pind	- 120 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 405 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 220 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 7,5 m üksiklamu 6,0 m abihoone
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -
Katused:	kalded
	- üksiklamul 15° - 45°, põhimahul 35° - 45°, abihoonel 15° - 45°
	materjalid
	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), puitkatus, värvitud eterniit, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, plekist katusekivi immitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp
	- üksiklamul viilkatus, - abihoonel pult- või viilkatus, - puit (ümarpalk ei ole lubatud), kivi
Välisseinad	- kivi, betoon, krohv
Nähtav soklios	- kiviaed, puitaed
Piirdeaiaid	

1.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus	- 7041 m ²
2. Planeeritava maaüksuse suurus	- 6673 m ²
3. Ehitisealune pind kokku	- 220 m ²
4. Planeeritud maaüksusi	- 1
5. Planeeritud ehituskrunte	- 1

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale jäävad olemasolevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorud. Krundi piiril Lesta tee maaüksusel asuvad olemasolevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktid.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja valminud tööprojekt kooskõlastada Kärkla Veevärk AS-iga. Planeeritud krundi ja hoone vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse hoone projekti koosseisus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.01.2021. a.).
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (Riigikogu seadus, redaktsiooni jõustumine 01.01.2021. a.).

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 kütteallikaid. 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 Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr. 63 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ 10. juulil 2020. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

1.7.3 Elektrivarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringuala lähialale jäävad elektrirajatised: 10 kV maakaabelliin, 0,4 kV maakaabelliin ja Forelli maaüksuse liitumiskilp.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse Forelli maaüksuse liitumiskilbi baasil. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist kuni hoonestuseni on planeeritud 0,4 kV maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu ümberehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

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

1.7.4 Sidevarustus

Planeeringualal sideliinirajatised puuduvad. Planeeringulahendus Forelli maaüksusele sidevõrgu liinirajatisetega liitumist ette ei nähta, kuna krundi 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 liinirajatisete valdajaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.7.5 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 kõrgusest +3,4.

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

1.8 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.

Elektrivõrgu 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.

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 Asjaõigusseaduse § 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” 03. detsember 2018. a. redaktsioonist.

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

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelanamisel 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 tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee riigimaanteed (tunnus 36802:003:2400) ja Lesta tee maaüksusel (tunnus 36802:003:0286) olemasolevat erateelt mahasõidu baasil planeeritud juurdepääsuteed. Juurdepääsutee rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m (päästetehnika põhiauto ja paakauto) ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Krundi hoonestuse tulekustutusvesi saadakse ca 80 m kaugusel Puurkaevu maaüksusel (tunnus 36802:003:0274) olemasolevast 50 m² tuletõrje veevõtukohast, millega on tagatud väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/sek kestvusega vähemalt kuni 1 tundi. Varem planeeritud tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 20 m. Juurdepääs Puurkaevu maaüksuse tuletõrje veevõtukohale on tagatud 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee riigimaanteed ja Lesta tee maaüksusel olemasolevat erateelt.

Lähim olemasolev tulekustutusvee saamise võimalus asub Orjaku sadam (tunnus 20501:001:1362) maaüksusel ca 250 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 elumupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m, vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 p 6.3.13.

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

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

1.10 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes kogu ulatuses Kassari piiranguvööndis. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala (Vabariigi Valitsuse 05. august 2004. a. korraldus nr. 615 „Euroopa Komisjonile esitav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“). Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega.

Forelli kinnistul ei ole inventeeritud elupaigatüüpe ega liike, mille kaitseks on kaitseala loodud ning ehitustegevuse laiendamine ei kahjusta Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärke.

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 erikasutust luba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks ega jahiulukeid lisasööta.

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

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

Planeeringualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliigi veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukress (*Hornungia petraea*) esinemiseks.

LKS § 55 lõige 8 kohaselt on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Seega tuleb Forelli kinnistul hoonete paigutus valida nii, et see ei kahjustaks III kaitsekategooria taimeliike 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 on vajalik kadakate/puude minimaalne raie planeeritud hoonestusala ja juurdepääsutee juures.

LKS § 38 lõige 1 punkt 1 kohaselt on meresartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lõige 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. LKS § 35 lõige 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.

Forelli kinnistule ulatuks Jausa lahest lähtuv ranna ehituskeeluvöönd, kuid sealset ehituskeeluvööndi ulatust on Kassari saare üldplaneeringu alusel keskkonnaministri nõusolekul (06 november 2002. a. kiri nr. 16-6/7300) vähendatud kuni Vaemla-Kassari-Luguse teeni.

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 11. detsember 2018. a. kehtima hakanud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ 10. juuli 2020. a. redaktsioonist ning Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ 11. veebruar 2017. a. redaktsioonist.

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“ 01. jaanuar 2017. a. redaktsioon).

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 (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

1.11 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.

Juurdepääsuks planeeringuala krundile kasutada „12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee“ riigimaanteelt alates „Lesta tee“ erateed, sealt edasi Forelli maaüksusele planeeritud juurdepääsuteed.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (prügiautod ja päästetehnika), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

Planeeritud krundi liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud joonisel Põhiplaan. 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 lahendatakse planeeritava 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.

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 normmüra taseme tagamiseks.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

Kehtiva detailplaneeringu järgselt on „Lesta tee“ maaüksusele rajatud erateele määratud avalikku kasutusse määramise vajadus. Tänapäevaks on tee rajatud, aga kohaliku omavalitsusega tee avaliku kasutuse lepingut sõlmitut ei ole. Kuni vastava kokkuleppe puudumiseni tuleb 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee riigimaanteelt juurdepääsuks Forelli maaüksusele seatakse juurdepääsu realservituudid Lesta tee maaüksusele teed kasutava Forelli maaüksuse kasuks.

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

1.12 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 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.

1.13 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.

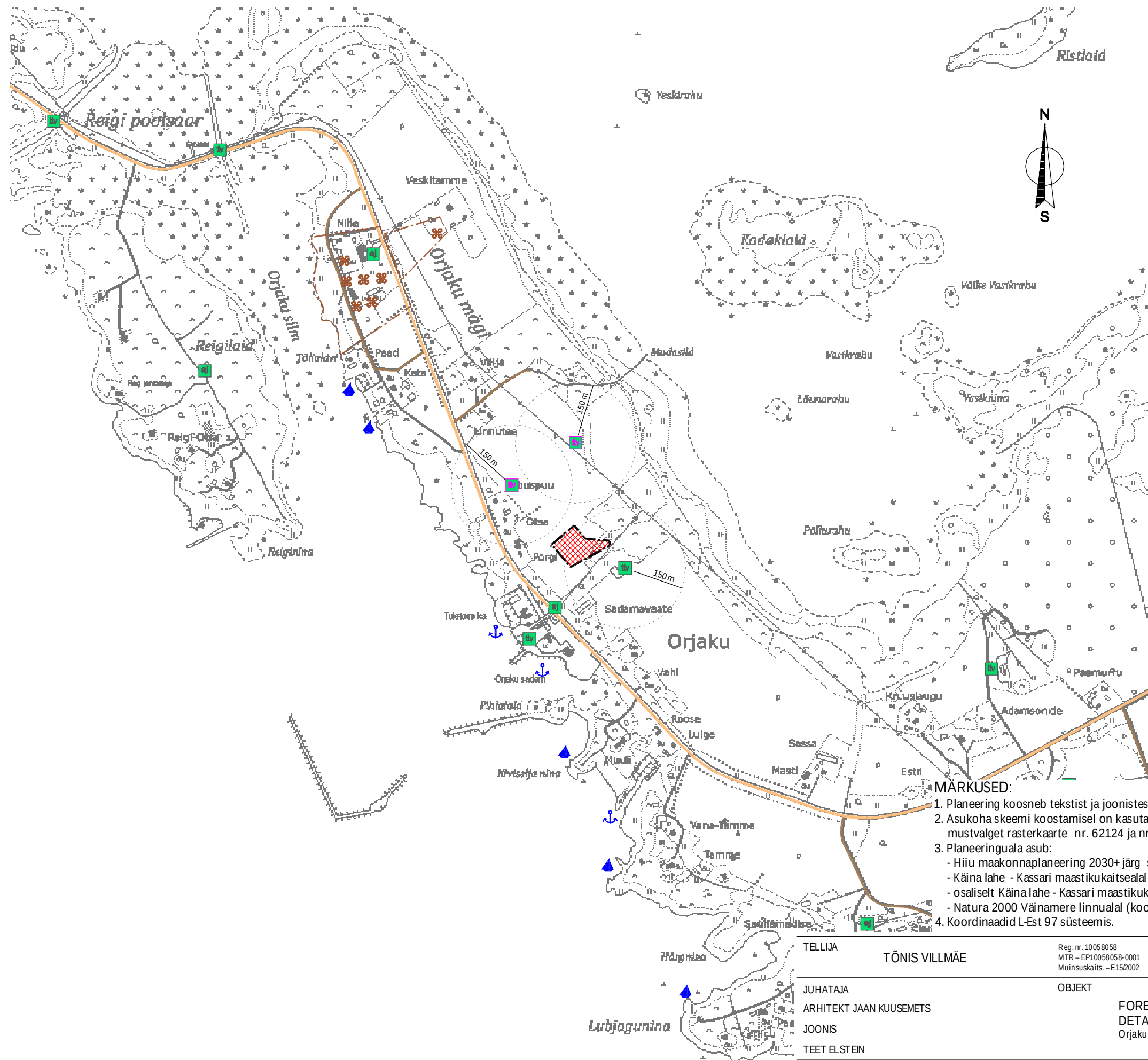
Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.13.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Seada maaüksust teenindavatele juurdepääsuteele ning tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
2. Krundi hoonestuse ehitusprojekti(-ide) koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, 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



TINGMÄRGID:

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

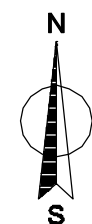
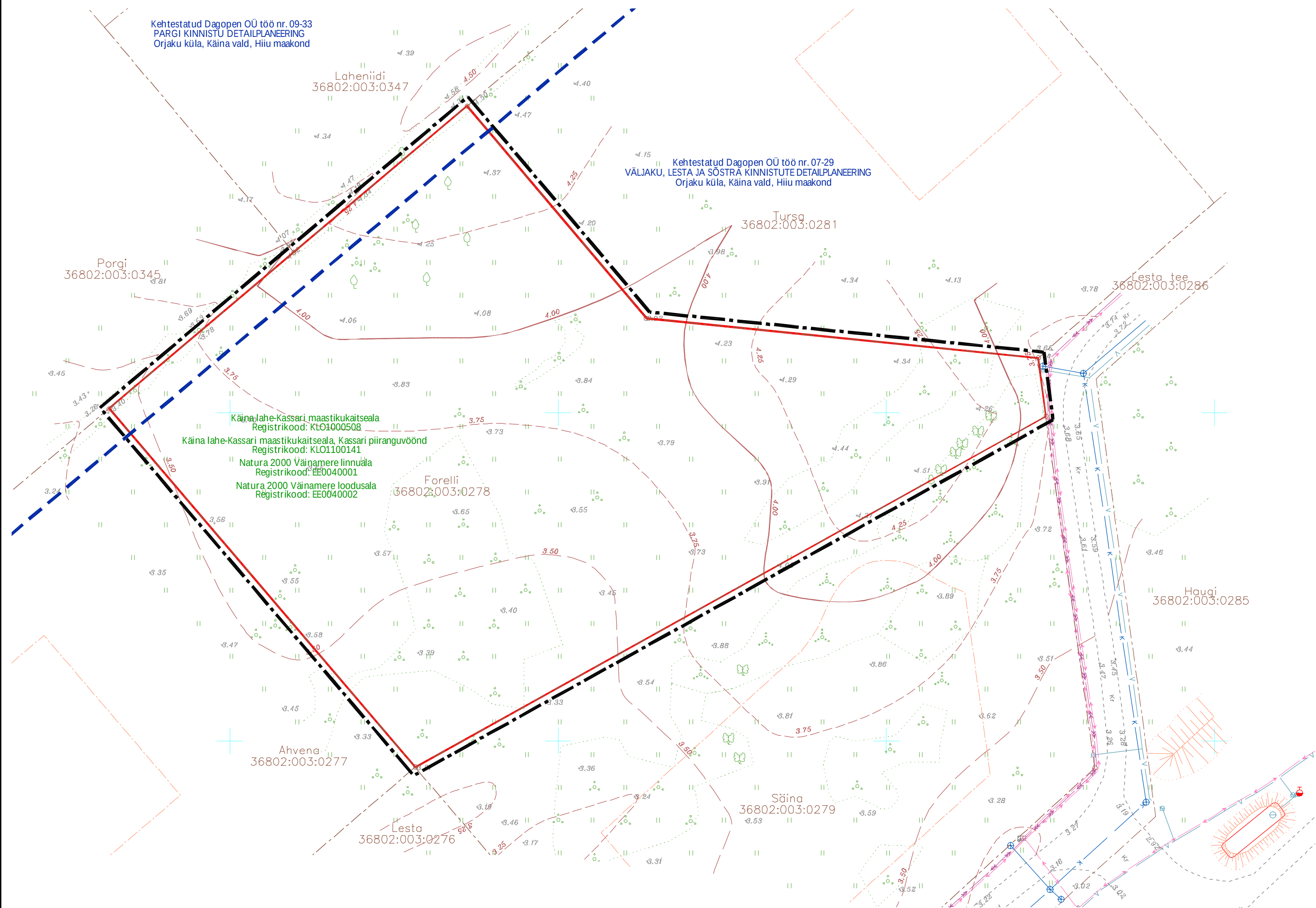
MÄRKUSED:

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

TELLIJA	TÕNIS VILLMÄE	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 20 - 36
---------	---------------	--	--------------------------------------	---	--	-----------------

JUHATAJA	OBJEKT	FORELLI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Orjaku küla, Hiiu maakond	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO
ARHITEKT JAAN KUUSEMETS			
JOONIS			
TEET ELSTEIN			

KUUPÄEV	08.02.2021.a.	JOONIS	ASUKOHA SKHEEM	STAADIUM DP	JOONISE NR. 1
---------	---------------	--------	----------------	-------------	---------------



TINGMÄRGID

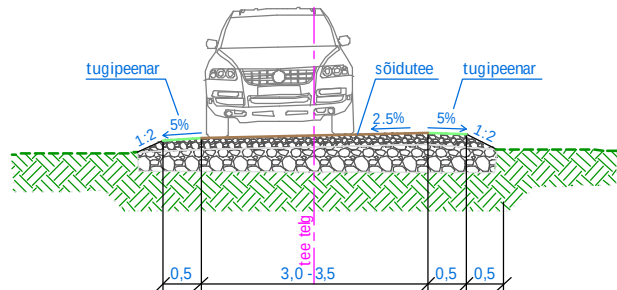
- PLANEERINGUALA VÄLUSPIIR (Pindala ca 0,7 ha)
- KÜLGNEVA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR
- KATASTRILISE PIIR
- VAREM PLANEERITUD HOONESTUSALA
- KRUUSKATTEGA TEE
- KADASTIK, VÕSA
- MURU, HOODATUD ROHUMAA
- ROHUMAA
- LEHTPUU
- VILJAPUU
- ÜSIK PÕÖSAS
- PUURIVI
- MAA-ALUNE VEETORUSTIK
- VEEKAEV
- VEETORUSTIKU MAAKRAAN
- MAAPEALNE TULETÕRJEHÜDRANT
- REOVETE KANALISATSIOONI TORUSTIK JA KAEV
- 10 KV KAABELLIIN
- 0,4 KV KAABELLIIN
- ELEKTRIKILP
- HORISONTAALID, NÕLVAKRIIPSUD
- VALITUD HAJUSKÕRGUSED

- MÄRKUSED:**
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
 - Tugiplaani koostamisel on kasutatud Geodeesia AP OÜ poolt 24. märts 2020.a koostatud "Forelli kinnistu" maa-ala plaan tehnoorkudega M 1:500, töö nr. AP20_29.
 - 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);
 - Natura 2000 Väinamere linnuala (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: EE0040002).
 - Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

TELLIJAJUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	JOONIS	TEET ELSTEIN	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E152002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 20 - 36	
				OBJEKT	FORELLI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiumaakond				
KUUPÄEV 08.02.2021.a.				JOONIS	TUGIPLAAN		STAADIUM DP	JOONISE NR. 2	
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsents						MÕÖT 1 : 500			FORMAAT A2

PLANEERITUD
JUURDEPÄÄSU RISTPROFIIL, 1 - 1

Märkus: kalded ja mõõtmised täpsustada ehitusprojekti



	KRUNTIDE EHTUSÕIGUS							PÕHILISED ARHITEKTUURINÕUDED						
Olemasolevate kruntide aadressid	Pos nr.	Krundi suurus (m²)	Hoonete suurim lubatud ehitise-alune pind (m²)		Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve /osakaal %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (abs.)	Suurim lubatud maa-pealne/maa-alune korruselisus	Katusekalle, tüüp	Hoonete lubatud suurim suletud brutopind (m²)		Parkimiskohtade arv		Tulepüsisus-klass
			maa-pealne	maa-alune						kokku	sh. 1. korrusel	normatiivne	kavandatud	
Forelli	1	6.673	220	-	3	EP / 100	Üksikelamul 7,5 (12,0), abihoonel 6,0 (10,5)	2 / -	Üksikelamul 15°-45°, sh. põhimahul 35°-45°, viilkatus. Abihoonel 15°-45°, pult- või viilkatus.	405	220	3	3	TP3
Kokku		6.673	220		3					405	220	3	3	

Piirangud. Märkused

- Olemasolev liitumine ühisveevärgi torustikuga, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks;
- Olemasolev liitumine ühiskanalisatsioonitorustikuga, koridor laiusega 4 m, servituut trassi valdaja kasuks;
- Olemasolev liitumine 0,4 KV kaabelliin baasil, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks;
- Ranna piiranguvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest;
- 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;
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastik.

TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 0,7 ha)
- KÜLGNEVA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR
- KATASTRIÜKSUSE PIIR
- PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR
- VAREM PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD ÜKSIKELAMU SOOVITUSLIK ASUKOHT
- PLANEERITUD ABIHOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV ERATEE
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄSUTEE
- PLANEERITUD KRUNDI PARKIMISKOHT SÕIDUAUTODELE
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄS KRUNDILE
- OLEMASOLEV KADASTIK JA VÕSA
- OLEMASOLEV ÜHISVEEVÄRGI VEETORU ASUKOHT (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
- PLANEERITUD KRUNDI VEETORU
- OLEMASOLEV ÜHISKANALISATSIOONITORU ASUKOHT (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
- PLANEERITUD KRUNDI KANALISATSIOONITORU
- VAREM PLANEERITUD TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA ASUKOHT (minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 20 m)
- OLEMASOLEV 10 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m)
- OLEMASOLEV 0,4 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m)
- PLANEERITUD KRUNDI 0,4 KV KAABELLIIN
- OLEMASOLEV MÖÖTKILBI ASUKOHT
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄSUSERVITUUT
- TEHNOVÕRGUSERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
- ERATEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 10 m)
- TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA TEENINDUSPIIRKONNA VÄLISPIIR (kaugus veevõtukohast 150 m)
- RANNA JA KALDA PIIRANGUVÖÖNDI PIIR (Laius on Läänemere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest)
- LOODUSKAITSEALA
- SOOVITUSLIK PRÜGIKONTEINERI ASUKOHT

KRUNDI EHTUSÕIGUS

EP ÜKSIKELAMU MAA

SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES			
KÕRGUS MEETRIDES	EHTITSE-ALLUNE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL	
SUURIM KÖRUSELISUS		PARKIMIS-KOHTADE ARV ÜUES	
KRUNDI SUURUS			

"KRUNDI NIMETUS"
HOONESTUSALA SUURUS

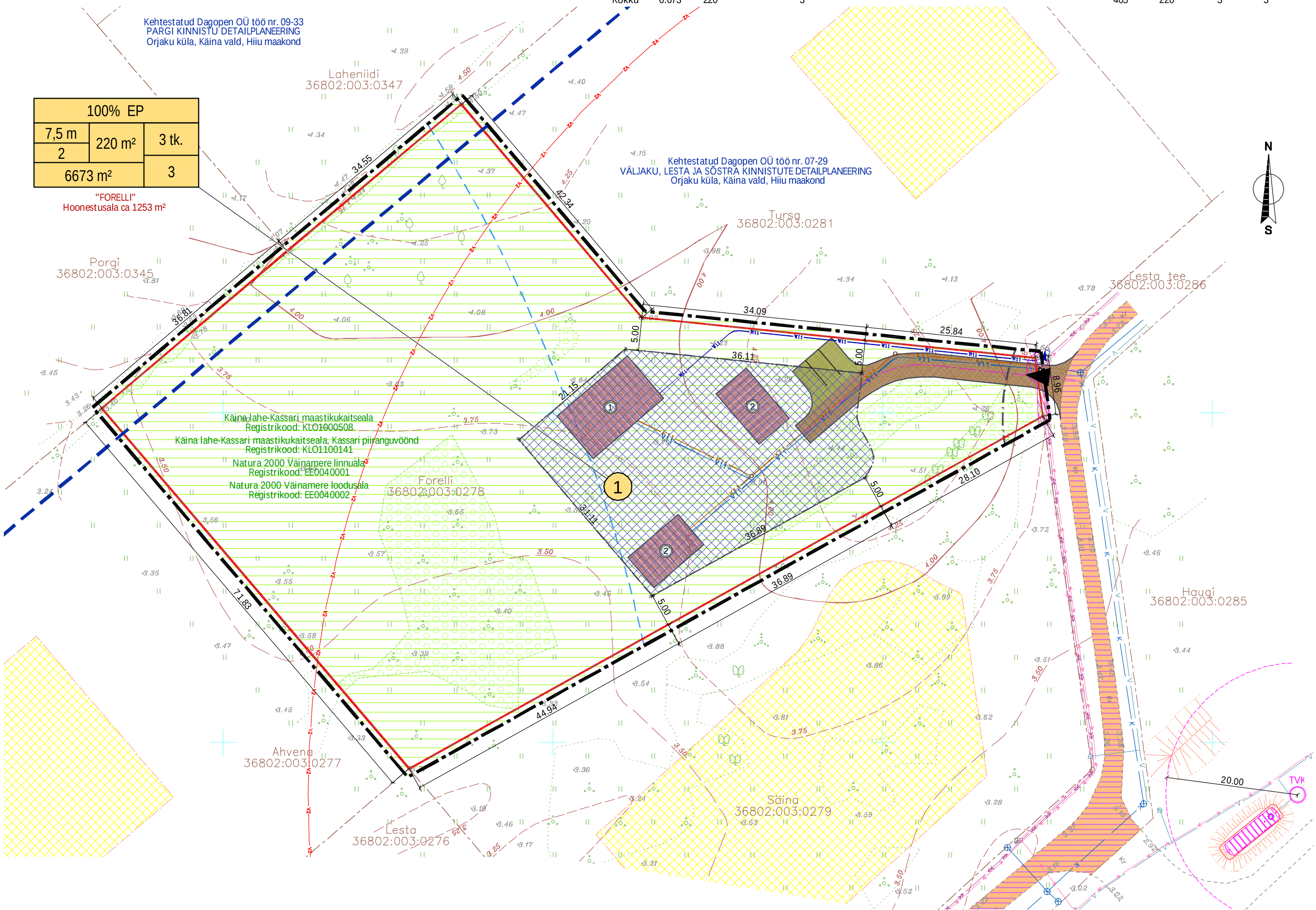
TELLIJA	TÕNIS VILLMÄE	Reg. nr. 10068058 MTR – EP10058058-0001 Müümisüksik. – E 152002	Sadama 15 Kärda 32412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 20 - 36
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT				
JOONIS	TEET ELSTEIN	FORELLI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond				
DA	04.05.2021.a.	JOONIS	PÕHIPLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. 3	
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArltantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner ltsentse					MÖÖT 1 : 500	FORMAAT A2

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

Kehtestatud Dagopen OÜ töö nr. 07-29
VÄLJAKU, LESTA JA SÕSTRA KINNISTUTE DETAILPLANEERING
Orjaku küla, Käina vald, Hiiu maakond

100% EP		
7,5 m	220 m²	3 tk.
2		
6673 m²		3

"FORELLI"
Hoonestusala ca 1253 m²



FORELLI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING, Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, TÖÖ NR. 20-36

KOOSKÕLASTUSED:

1. 2.

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Plaanil kujutatud ruum ilahendus ja tehnovõrkude asukohad on tinglikud ning täpsustatakse ehitusprojektidega.
- Põhiplaani koostamisel on kasutatud Geodeesia AP OÜ poolt 24. märts 2020.a. koostatud "Forelli kinnistu" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:500, töö nr. AP20_29.
- 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);
 - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusalal (kood: EE0040002).
- Koordinaadid L-E ST'97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

3. LISAD



FOTO 1: Vaade Forelli maaüksusele idapoolsest nurgast lääne suunal, planeeritud juurdepääsutee.

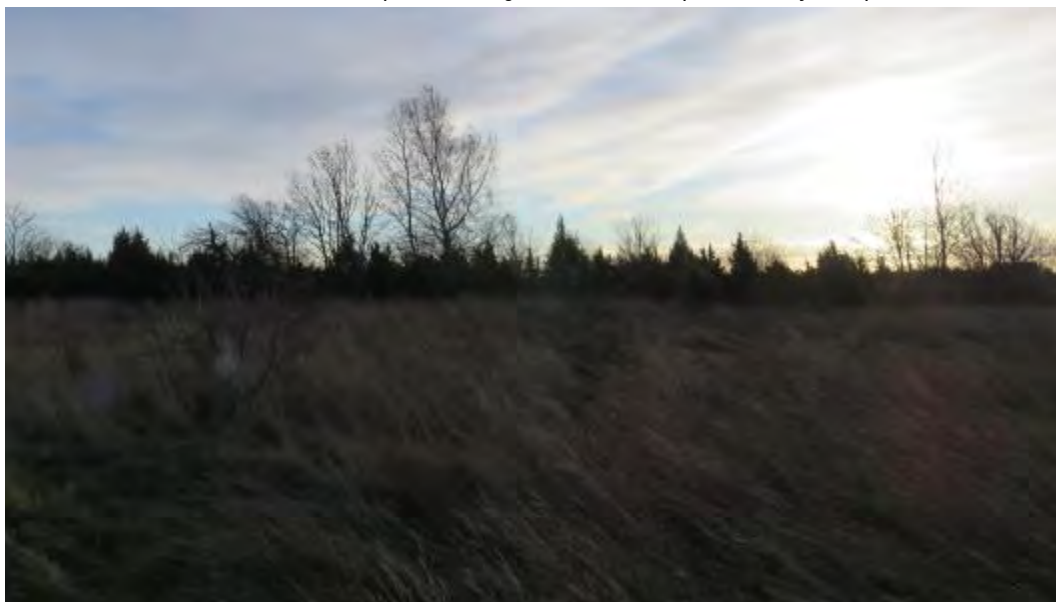


FOTO 2: Vaade Forelli maaüksusele kirdepoolsest nurgast kagu suunal, planeeritud hoonestusala.



FOTO 3: Vaade Forelli maaüksusele põhjapoolsest nurgast edela suunal.



FOTO 4: Vaade Forelli maaüksusele läänepoolsest nurgast ida suunal.

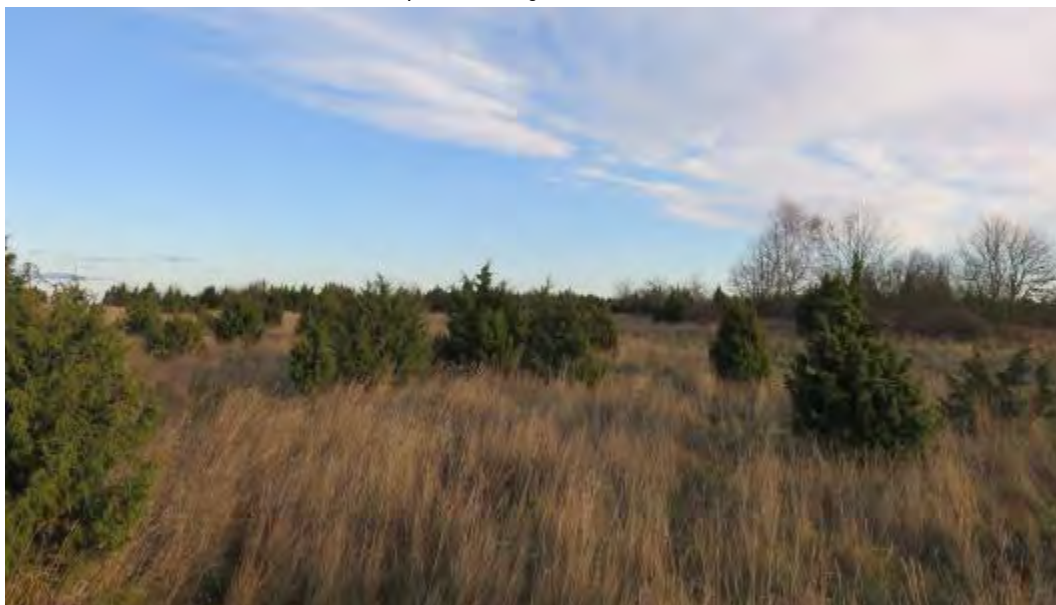


FOTO 5: Vaade Forelli maaüksusele lõunapoolsest nurgast kirde suunal.

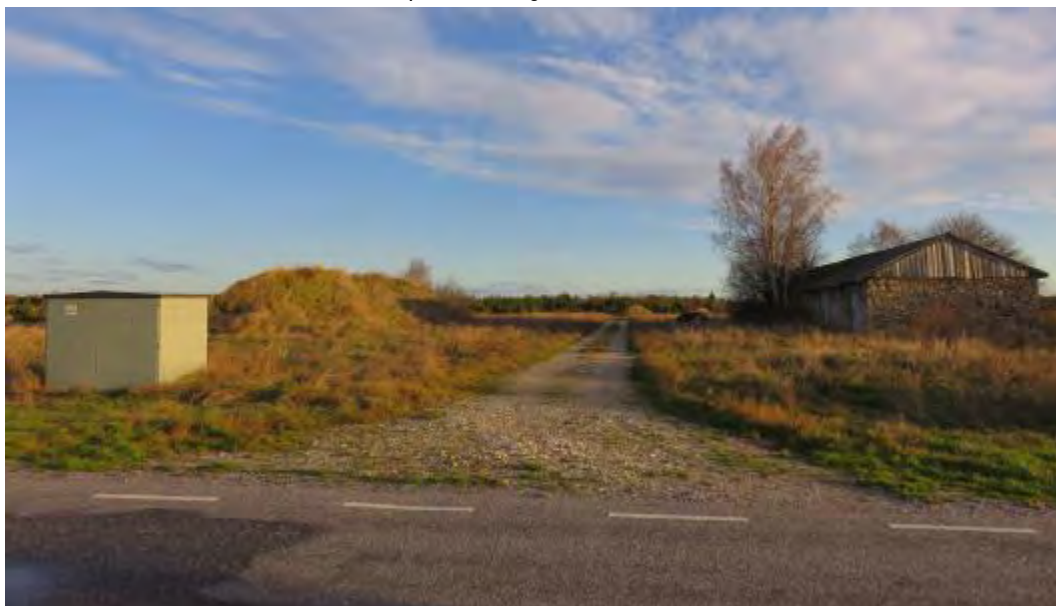


FOTO 6: Vaade Lesta teele riigimaanteelt servast.





HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla

15. juuli 2020 nr 389

Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Hiiumaa Vallavalitsusele esitati taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Forelli (katastritunnus 36802:003:0278) maaüksusel. Planeeritav ala, suurus 6673 m², paikneb Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas Forelli maaüksus, suurus 6673 m², on elamumaa sihtotstarbega ja hoonestamata. Juurdepääs maaüksusele on Lesta tee (katastritunnus 36802:003:0286) maaüksuse kaudu.

Kavandatakse suurendada Käina Vallavolikogu 30.04.2008 otsusega nr 148 kehtestatud Väljaku, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringuga määratud ehitusõigust Forelli maaüksusel elamu, ehitisealuse pindalaga kuni 120 m² ja kõrgusega kuni 7,5 meetrit ning kahe abihoone, ehitisealuse pindalaga kokku kuni 120 m² ja kõrgusega kuni 6 meetrit, ehitamiseks.

Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus maa-alal, mille juhtotstarve on elamumaa, suvilate maa, ärimaa ja üldmaa ja kavandatud tegevus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõttega. Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse ja maakasutuse juhtotstarbega.

Maaüksus asub Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal Kassari piiranguvööndis ja Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatav tegevus võib eeldatavalt avaldada mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kaitsealale, seetõttu tuleb hinnata keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust. Koostatud eelhindang võimaldab teha järelduse, et detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga ja ei avalda eeldatavalt ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele. Keskkonnaamet on 30.06.2020 kirjas nr 6-5/20/9441-2 saatnud oma seisukoha.

Hiiumaa Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise algatamine on võimalik lähtudes üldplaneeringust, lähtetingimustest ja eelhindangust. Detailplaneeringuga saab luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 3, § 4 lg-st 2¹, § 124 lg-st 6, § 125 lg-st 1, § 128 lg-st 1, § 130 lg-st 1, § 131 lg-st 2, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg-st 5, Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari üldplaneeringust ning Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsusest nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“, annab Hiiumaa Vallavalitsus korralduse:

1. Algatada Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, üldplaneeringujärgse sihtotstarbe määramine. Planeeritava ala suurus on 6673 m².
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Jätta algamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Forelli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamisel. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise aluseks on eelhindang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhindangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset keskkonnamõju ja ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärkidele (lisa 2).
4. Sõlmida huvitatud isiku esindajaga leping detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmiseks, detailplaneeringu koostamise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja detailplaneeringukohase taristu väljaehitamiseks ning väljaehitamise rahastamiseks.
5. Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja on Käina Osavalla Valitsus ja kehtestaja Hiiumaa Vallavalitsus.
6. Detailplaneeringu koostamise algamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise otsustega saab tutvuda alates 22.07.2020 Käina Osavalla Valitsuses Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald ja valla veebilehel.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.



Lauri Preimann
Kärdla osavalla vanem
vallavanema asendaja ülesannetes



Annika Grauberg
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamisele

1. Detailplaneeringu koostamise vajadus, eesmärgid ja planeeringu üldandmed

Huvitatud isik esitas taotluse algatada detailplaneeringu (edaspidi planeeringu) koostamise Hiiumaa vallas Orjaku külas Forelli maaüksusel (katastritunnus 36802:003:0278, suurus 6673 m², sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistu registriosa 1160933).



Planeeringuala Forelli maaüksus (katastritunnus 36802:003:0278)

Joonis 1 Planeeringuala paiknemine

Huvitatud isik taotleb praegu kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi hoonestusalal suurendada lubatud ehituste arvu (elamu ja 2 abihoonet) ja muuta elamu lubatud kõrgust kuni 7,5 meetrini. Planeeringuga luuakse planeeringualale ruumiline terviklahendus, arvestades huvitatud isiku vajadusi ja olemasolevaid projekteerimismäärusi ja -piiranguid ning kehtiva Väljaku, lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringu terviklahenduse eesmärgi.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Orjaku külas asuval Forelli maaüksusel (katastritunnus 36802:003:0278) suurendada Käina Vallavolikogu 30.04.2008 otsusega nr 148 kehtestatud Välja, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringuga määratud ehitusõigust Forelli maaüksusel ja määrata krundi kasutamise tingimused.

Kehtiva detailplaneeringuga on määratud Forelli maaüksusel: ehitiste arv 2 (elamu, abihoone), ehitusalune pind 180 m² (elamu 120 m² ja abihoone 60 m²), ehitiste kõrgus 6 meetrit, korruselisus 1 (elamul 1+katusetase). Maaüksusel ei asu hooneid. Juurdepääs planeeringualale on riigiteelt 12123 Vaemla-Kassari-Luguse tee (36802:003:2400) ja Lesta tee (36802:003:0286) maaüksuselt.

2. Võimalike uuringute vajadus

Kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitsealal. Keskkonnaamet andis seisukoha 30.06.2020 kirjas nr 6-5/20/9441-2. Keskkonnaamet on seisukohal, et eeldatavalt ei kaasne kavandatud tegevusega oliulist keskkonnamõju ning KSH täiemahuline algatamine ei ole vajalik. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostada topogeodeetiline mõõdistus maa-aluste trasside uurimisega. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

3. Planeeringu ülesanded:

- 1.1. määrata krundi hoonestusala. Hoonestusala määramisel lähtuda kehtiva Väljaku, Lesta ja Sõstra detailplaneeringus määratud Forelli krundi hoonestusala suuruselt ja asukohast.
- 1.2. krundi ehitusõiguse määramine. Kehtiva planeeringuga määratud krundi hoonestusalal ehitusõiguse suurendamine kuni 240 m² (1 elamu ehitisealuse pindalaga kuni 120 m² ja kõrgusega kuni 7,5 meetrit ning 2 abihoonet ehitisealuse pindalaga kokku kuni 120 m² ja kõrgusega kuni 6 meetrit);
- 1.3. detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitise, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine
- 1.4. ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 1.5. ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine. Olulisemate arhitektuurinõuete määramisel lähtuda kehtiva Väljaku, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringus ära toodud arhitektuurinõuetest Forelli kinnistul.
- 1.6. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 1.7. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 1.8. kuja määramine;
- 1.9. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 1.10. müra-, vibratsiooni-, saasteriskitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 1.11. servituudi seadmise ja olemasoleva Forelli maaüksusele viiva Lesta tee avalikuks kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;

4. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

Tegevus	Aeg
Taotluse menetlemine, KSH eelhinnangu koostamine, KSH algatamise vajaduse kaalumine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine, asjaolude läbiarutamine, ajakava koostamine	aprill-juuni 2020
Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise otsustamine Hiiumaa Vallavalitsuses	juuli 2020
Detailplaneeringu koostamine	august-september 2020
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	oktoober-november 2020
Detailplaneeringu vastu võtmine Hiiumaa Vallavalitsuses	detsember 2020
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Avaliku arutelu korraldamine	jaanuar 2020 - veebruar 2021

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	märts 2021
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud eriarvamusi planeeringulahendusele	aprill 2021

5. Planeeringu koostamisse kaasatavad

Detailplaneering koostatakse koostöös Keskkonnaameti, Päästeameti, Rahandusministeeriumiga. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse planeeringualal olevate või sellega piirnevate või uute kavandatavate tehnovarustuse trasside valdajad ning planeeringuala ja sellega piirnevate maade omanikud ja valdajad ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaastatud. Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.

6. Planeeringu elluviimine

Ehitustegevuse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine. Seletuskirja lisatakse planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajadusel nende järjekord.

Forelli maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. Eelhindangu koostamise vajadus

Hiiumaa vallas Orjaku külas Forelli maaüksuse (katastritunnus 36802:003:0278, registriosa 1160933, sihtotstarve elamumaa, pindala 6673 m²) detailplaneeringu koostamisel tuleb planeerimisseaduse § 124 lõike 6 kohaselt anda eelhindang keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) ja Natura hindamise vajalikkuse kohta. Forelli maaüksus asub Natura 2000 võrgustiku alal. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,7 ha. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS §6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 on kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“. Kavandatakse määruse § 15 punktis 8 nimetatud tegevust, mis võib üksi või koostoimes teiste tegevustega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

2. Asukoht, kavandatud tegevus, maakasutus, eeldatavalt mõjutatava ala tundlikkus

Planeeritav ala asub Orjaku külas ja piirneb eraomandis olevate maaüksustega. Forelli katastriüksus on hoonestamata. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel on haritav maa 5745 m², looduslik rohumaa 478 m² ja muu maa 450 m². Juurdepääs maaüksusele kavandatakse Vaemla-Kassari-Luguse teelt nr 12123 läbi Lesta tee (katastritunnus 36802:003:0286), mis eeldab juurdepääsuservituudi seadmist. Forelli katastriüksus asub maa-alal, mille kohta on koostatud Väljaku, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneering. Käina Vallavolikogu 30.04.2008 otsusega nr 148 on Väljaku, Lesta ja Sõstra detailplaneering kehtestatud. Detailplaneeringu menetluse käigus on koostatud Lesta, Sõstra ja Väljaku kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruanne (27.12.2007). Kehtiva detailplaneeringuga on määratud Forelli maaüksusele hoonestusala ja ehitusõigus elamule (ehitusala pindalaga 120 m², kõrgusega kuni 6 meetrit) ja abihoonele (ehitusala pindalaga 60 m², kõrgusega kuni 6 meetrit).

Kavandatav tegevus on kehtiva detailplaneeringuga Forelli maaüksusele määratud hoonestusalale suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Huvitatud isik soovib maaüksusele ehitada 1 elamu (ehitusala pindalaga kuni 120 m² ja kõrgusega kuni 7,5 meetrit) ja 2 abihoonet (ehitusala pindalaga 120 m² ja kõrgusega kuni 6 meetrit).

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

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale ja asub Kassari piiranguvööndis. Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusalana.

Kitsenduste ulatus Forelli maaüksusel:

- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Ranna või kalda piiranguvöönd
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd



Joonis 1. Kitsendused Forelli maaüksusel (Kitsenduste kaart: Maa-amet 2020)

3. Kavandatud tegevuse seos teiste planeerimisdokumentidega:

Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) jääb Forelli maaüksus detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale, kus maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, suvilate maa ja ärimaa. Üldplaneeringu kohaselt on Orjaku küla üheks arendatavaks keskuseks ja asustustihedus võiks kasvada Orjaku küla piirkonnas. Üldplaneeringuga on ulatuslikud maa-alad reserveeritud elamute ja suvemajade püstitamiseks. Elamuehituseks sobivate maa-alade väljaselgitamisel on arvestatud ajaloolist asustuse paiknemise traditsiooni ja elamuehituseks sobivust saare nüüdse looduskeskkonnaga. Orjaku keskuses on lubatud tihedat paigutust hoonete rajamisel. Krundi (miinimum)suurust ei ole üldplaneeringuga määratud.

Käina Vallavolikogu 30.04.2008 otsusega nr 148 on kehtestatud Orjaku küla Väljaku, Lesta ja Sõstra detailplaneering. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad KSH nõuetest ja olemasolevatest looduslikest tingimustest. Hoonete arhitektuursetes lahendustes kasutada ümbruskonna maa-arhitektuurile sobivaid ja iseloomulikke ehitustraditsioonilisi ja kujunduslikke kaasajastatud võtteid, elemente ning materjale. Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigused ja olulisemad arhitektuurinõuded.

4. Tegevusega eeldavalt mõjutatavate keskkonnameetmete kirjeldus ja kavandatava tegevuse erisuste või võetavate keskkonnameetmete kohta, millega kavandatakse vältida või ennetada muidu ilmnevat ebasoodsat keskkonnamõju

4.1. Pinnakate mullastik

Ala aluspõhja moodustavad lubjakivid. Pinnakatte 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. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad.

4.2. Põhjavesi, veekasutus

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Nõrgalt kaitstud põhjaveega ehk reostusohklikule alale ehitamisel tuleb kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks. Ala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumisega. Hoonete planeerimisel, rajamisel ja käitlemisel ning maa kasutamisel tuleb järgida õigusaktidega sätestatud veekaitsenõudeid ning arvestada Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavas 2015-2026 seatud eesmäärke. Mõju põhja- ja pinnaseveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuse ladustamisel ning käitlemisel ja lekke jõuab põhjavette. Tööohutusnõudeid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus väike.

4.3. Kõrgussuhted ja üleujutusohht

Planeeringualal Maa-ameti andmeilmaapinna kõrguseks valdavalt +2,5 m. Kavandatud hoonetusala üleujutusohht on ebatõenäoline.

4.4. Välisõhu kvaliteet

Planeeritavad hooned ja hoonetesse kavandatavad tegevused ei avalda kahjulikke mõjutusi välisõhule. Planeeritavate hoonete kütteseadmed tuleb planeerida välisõhku mittesaastavad ja hoonete sisekliimat saab kujundada. Tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud õhusaastega.

4.5. Maastikuilme

Forelli maaüksus asub üldplaneeringuga välja selgitatud elamuehituseks sobival maa-alal ja maakonnaplaneeringu kohaselt Kassari väärtuslikul maastikul (I klass). Järgida Kassari maastikuhoolduskava (koostanud Kristiina Hellström, 2007) soovitusi. Kassari maastikuhoolduskavas on soovitatud vältida ehitamist täiesti lagedatele aladele ja siduda hoonetus olemasolevate teede, põõsaribade ja muu haljastusega. Tuleb sobitada uusi hooneid, rajatisi, maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning, et maastiku väärtus ei kahaneks. Soovitav on planeerida traditsioonilise vormiga hooned ning kasutada hoonete välisviimistluses looduslikke materjale.

4.6. 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 müra ja vibratsiooni. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ja suhteliselt väikese tõenäosusega.

4.7. Oht inimese tervisele, õnnetuste esinemise võimalus

Avariilukordade 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 ja lõhna teket. Ehituse käigus võib eeldada tavapärasest suuremaid 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.

4.8. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Forelli detailplaneeringuga kavandatud tegevus jääb planeeringuala piiridesse. Kõige suurem ja laialdasem on ruumiline mõju (maastikuilme). Arvestada tuleb tegevustega, mida on lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud. Olulise negatiivse mõju vältimise planeeringuala ümbruse sotsiaalsele keskkonnale tagab planeeringu nõuetekohane avalik menetlemine ning kogukonna kaasamine.

4.9. Kavandatava tegevuse keskkonnamõju võimalikkuse, 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 keskkonnaohtikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnaelementide 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, olemasoleva hoone laiendamiseks, kasutusele võtmiseks on vajalikud ehitusseadustiku kohased ehitus- ja kasutusload. Nõuetekohaselt projekteeritud ehitistega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

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

Planeeringuala asub Käina lahe Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis. Maaüksus asub Natura 2000 Väinamere linnualal ja Natura 2000 Väinamere looduslal. 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 maastikukaitsealal kaitse-eesmärk on kaitsta Kassari saare ja Käina lahe äärseid poollooduslikke kooslusi ning Käina lahte, olulisi lindude rändepeatus- ning pesitsuspaiku, elupaigatüüpe, liike ja nende elupaiku. Kaitse-eesmärkide elluviimisel ja kaitse korraldamise aluseks on koostatud Käina lahe- Kassari maastikukaitseala kasutuskorrakava aastateks 2015-2024 Kassari piiranguvööndis on kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste maastikuilme säilitamine.

5.1. Poollooduslikud kooslused, kaitstavad liigid

Planeeringualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliigi veripunane koldrohi ja kaljukress esinemiseks.

Kaitse-eeskirja kohaselt on 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. Looduskaitseseaduse kohaselt on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Planeeritava ehitusala hõlmab väikese osa taimede inventeeritud kasvualast ning ei ohusta kaitstavate taimeliikide säilimist. Kavandatud tegevusega ei halvendata olemasolevat olukorda, planeerimisel arvestatakse maastikuilmet, veekaitset, lindude häirimise vältimist ja ei kaasne kaitsealuste liikide hävitamist ega olulist kahjustamist.

5.2. Kavandatava tegevuse mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele

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.

5.3. Kultuurimälestised

Maaüksusel ega maaüksuse vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi.

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

6. Kokkuvõte

Forelli detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi ja uute hoonete ehitamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, planeeritud ehitustegevusega ei kaasne kaitsealuste liikide hävinemist või suurel määral kahjustamist, hooned kavandatakse vastavalt üldplaneeringule ja väljakujunenud ehitustraditsioonidele, arvestatakse maastikuilme säilitamise nõuet ning pööratakse piisavalt tähelepanu avalikustamisele ja kogukonna kaasamisele planeerimisprotsessi.

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

Koostas
Merilin Kaevandes
maaspetsialist

Keskkonnaamet on andnud seisukoha Forelli detailplaneeringu algatamise eelnõule 30.06.2020 kirjas nr 6-5/20/9441-2



MAAELUMINISTEERIUM

Omar Jõpiselg
Hiiumaa vald
Käina osavalla valitsus

Teie: 01.06.2020 nr 8-2/84-2

Meie: 18.06.2020 nr 4.1-5/1398-1

Seisukoha küsimine

Austatud härra Jõpiselg

Soovite meie seisukohta Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse eelnõule „Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Forelli maaüksus, suurusega 6673 m², on elamumaa sihtotstarbega ja hoonestamata. See maaüksus asub ka Kassari piiranguvööndis, mille kaitse-eesmärk on poollooduslike koosluste maastikuilme säilitamine. Koostamisel oleva detailplaneeringuga soovitakse suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust, suurendades muuhulgas ehitusalust pinda.

Maaeluministeeriumil ei ole ettepanekuid kavandatava Forelli maaüksuse detailplaneeringu osas, kuna antud maaüksus ei kuulu põllumajandustoetuste ja põllumassiivide registrisse ega ole tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tiina Saron
Kantsler

Kristine Hindriks
625 6187 kristine.hindriks@agri.ee



KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg
osavallavanem

Hiiumaa Vallavalitsus Käina osavalla valitsus
kaina@hiiumaa.ee

Teie 02.06.2020 nr 8-2/84-2

Meie 30.06.2020 nr 6-5/20/9441-2

**Seisukoht korralduse eelnõule „Forelli
maaüksuse detailplaneeringu koostamise
algatamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine“**

Austatud Omar Jõpiselg

Palusite Keskkonnaameti seisukohta Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse eelnõule „Forelli maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja ettepanekuid detailplaneeringu lähteseisukohtadele¹.

Planeeringuala asub Hiiumaa vallas Orjaku külas ja hõlmab Forelli maaüksust (katastritunnus 36802:003:0278, pindala 6673 m², sihtotstarve elumumaa 100%, registriosa nr 1160933). Forelli kinnistu jääb alale, kus kehtib Käina Vallavolikogu 30.04.2008 otsusega nr 148 kehtestatud Välja, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneering (Dagopen OÜ Arhitektibüroo töö nr 07-29), millega on määratud Forelli maaüksusele hoonestusala ja ehitusõigus elamule (ehitusala pindalaga 120 m², kõrgusega kuni 6 m) ja abihoonele (ehitusala pindalaga 60 m², kõrgusega kuni 6 m). Planeeringu koostamise eesmärgiks on suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust Forelli maaüksusel kuni 240 m² (1 elamu ehitiseala pindalaga kuni 120 m² ja kõrgusega kuni 7,5 meetrit ning 2 abihoonet ehitiseala pindalaga kokku kuni 120 m² ja kõrgusega kuni 6 meetrit) ja määrata krundi kasutamise tingimused.

Forelli kinnistule ulatuks Jausa lahest lähtuv ranna 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.

Planeeringuala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis. Forelli kinnistul ei ole inventeeritud elupaigatüüpe ega liike, mille kaitseks on kaitseala loodud ning ehitustegevuse laiendamine ei kahjusta Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärke. Maaüksus asub Natura 2000 Väinamere linnualal ja Natura 2000 Väinamere looduslal. Forelli kinnistu detailplaneering ei mõjuta Natura võrgustiku ala, kuna ei kahjusta kaitse-eesmärgiks nimetatud elupaigatüüpe ega liike.

Planeeringualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliigi veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukress (*Hornungia petraea*) esinemiseks.

¹ Dokument on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 02.06.2020 numbriga 6-5/20/9441
Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

Looduskaitseseaduse kohaselt on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Seega tuleb Forelli kinnistul hoonete paigutus valida nii, et see ei kahjustaks III kaitsekategooria taimeliike selles elupaigas.

Keskkonnaamet annab keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkuse kohta seisukoha Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Oleme seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH eelhinnangust ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² mõistes olulist keskkonnamõju looduskeskkonnale ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus

keskkonnakasutuse juhtivspetsialist

Lääne regioon

Kadri Tamm 452 7761 (keskkonnakorralduse spetsialist)

kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Maiken Lukas 524 8907 (looduskasutuse spetsialist)

maiken.lukas@keskkonnaamet.ee



HIIUMAA VALD KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Ametid, asutused ja
puudutatud isikud

23.07.2020 nr 8-2/84-5

Forelli detailplaneeringu
koostamise algatamise teade

Hiiumaa Vallavalitsus algatas 15 juuli 2020 korraldusega nr 389 Hiiumaa vallas Orjaku külas asuva Forelli maaüksuse (katastritunnus 36802:003:0278, suurus 6673 m², sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistu registriosa nr 1160933) detailplaneeringu koostamise ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset keskkonnamõju ja ebasoodsat mõju Natura 2000 ala kaitse-eesmärkidele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada Käina Vallavolikogu 30.04.2008 a. otsusega nr 148 kehtestatud Väljaku, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringuga määratud ehitusõigust Forelli maaüksusel, määrata hoonestusala, vajalikud piirangud ja servituudid. Määrata ehitusõigus kehtiva Väljaku, Lesta ja Sõstra detailplaneeringuga määratud hoonestusalale ühe elamu, ehitisealuse pindalaga kuni 120 m² ja kõrgusega kuni 7,5 meetrit ja kahe abihoone, ehitisealuse pindalaga kokku kuni 120 m² ja kõrgusega kuni 6 meetrit, ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Käina Osavalla Valitsuses Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald või Hiiumaa valla veebilehel <https://vald.hiiumaa.ee/detailplaneeringute-algatamine>

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Hergo Tasuja

Emmaste osavalla vanem

Käina osavalla vanema ülesannetes

Merilin Kaevandes

merilin.kaevandes@hiiumaa.ee, 462 2882

Teema: RE: Forelli DP eskiislahendus (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk)

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

Kuupäev: 03/12/2020, 10:08

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

Tere

Palun teha parandused Forelli detailplaneeringu eskiislahenduse seletuskirjas punktis 1.1.1, milles parandada planeeringuala suurus ja punktis 1.3 jätta välja hoone välisviimistluse loetelust (ümar)palk. Punktis 1.5.1 välisseinad loetelu juures lisada puit järgi - (v.a. ümarpalk)

Puurkaevu kinnistul veetorustiku teostusjoonisel (Geodeesia OÜ töö nr. AP18_66) on märgitud, et tuletõrje mahuti maht on 50 m3.

Kõike head

Merilin

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

From: Teet Elstein [mailto:teet@dagopen.ee]

Sent: Wednesday, November 25, 2020 3:02 PM

To: Käina osavald <kaina@hiiumaa.ee>

Cc: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>; Tõnis Villmäe <tonis.villmae@gmail.com>

Subject: Forelli DP eskiislahendus (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk)

Tere,

Esitan Hiiumaa Vallavalitsusele ülevaatamiseks "Forelli maaüksuse detailplaneering" eskiislahenduse kausta portfoolio pdf formaadis.

Kaustast puuduvad plaanid ja lisamaterjal komplekteeritakse peale eskiislahenduse ülevaatamist.

Palun andke teada, kas eskiislahendus on Vallavalitsuse sobilik ja kas on vaja täiendusi teha.

Teadmiseks: maaüksuse omanik.

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055

--

This email has been checked for viruses by Avast antivirus software.
<https://www.avast.com/antivirus>

Teema: RE: Forelli DP kooskõlastamine (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)
Saatja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Kuupäev: 09/03/2021, 08:45
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere

Palun teha parandused Forelli DP seletuskirjas:

- * eemaldada punktis 1.2.2 viimane lause: Karjamaa maaüksusele kavandatud juurdepääsutee jääb ranna ehituskeeluvööndisse Kassari piiranguvööndis.
- * punktis 1.2.2 on kirjutatud, et planeeringuala jääb osaliselt Kassari maastikukaitseala Käina sihtkaitsevööndisse. Forelli maaüksus jääb kogu ulatuses Kassari piiranguvööndisse.
- * punktis 1.10 esimene lause: Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale, paiknedes osaliselt Kassari piiranguvööndis. Forelli KÜ asub kogu ulatuses Kassari piiranguvööndis.

Kõike head

Merilin Kaevandes
maaspetsialist

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

From: Teet Elstein [mailto:teet@dagopen.ee]
Sent: Monday, March 1, 2021 10:38 AM
To: Käina osavald <kaina@hiiumaa.ee>
Cc: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>; Tõnis Villmäe <tonis.villmae@gmail.com>
Subject: Forelli DP kooskõlastamine (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)

Tere,

Esitan Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega ja tehnovõrkude valdajatega kooskõlastamiseks või arvamuse küsimiseks "Forelli maaüksuse detailplaneeringu" portfoolio pdf formaadis.
Maaüksuse omanikuga/huvitatud isikuga kooskõlastame peale kõikide vajalike kooskõlastuste laekumist.

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055

--

This email has been checked for viruses by Avast antivirus software.
<https://www.avast.com/antivirus>

Teema: FW: 8-2/84-10 Forelli DP_arvamuse andmine
Saaja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Kuupäev: 15/03/2021, 21:19
Saaja: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

Tere

Saadak edasi.

Kõike head

Merilin

From: Anne Sarapuu
Sent: Friday, March 12, 2021 9:35 AM
To: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Subject: FW: 8-2/84-10 Forelli DP_arvamuse andmine

Hommikust.
Edastan, kuna ei tea kuidas sa seda Amphorast näed.

Tervitades

Anne

From: Malle Ink <Malle.Ink@mail.ee>
Sent: Friday, March 12, 2021 7:50 AM
To: Anne Sarapuu <anne.sarapuu@hiiumaa.ee>
Cc: ilmar@tpj.ee
Subject: RE: 8-2/84-10 Forelli DP_arvamuse andmine

Tere!

Täname teid arvamuse küsimise eest Detailplaneeringu koostamisele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Forelli maaüksusel suurendada Käina Vallavolikogu 30 aprill 2008.a. otsusega nr 148 kehtestatud „Välja, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringu“ määratud ehitusõigust Forelli maaüksusel ja määrata krundi kasutamise tingimused. Detailplaneeringuga määratakse krundil lubatud ehitiste arvaks 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Planeeritud hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt 240 m² ehitisealuse pindalaga.

Orjaku küla Lesta, Sõstra ja Väljaku kinnistute (edaspidi LSV) detailplaneering on koostatud kogu alale arvestades, et Elamumaa kinnistu koosneb 8 krundist sh ka Forelli krunt, mis on nüüdseks eraldi kinnistu (planeeringuala jaotus allpool).

LSV planeeringualal ettenähtud krundid (krundi planeeritud sihtotstarve, Pindala ha, Ehitusõigus)

1. Elamumaa (8 krunti), EP-100% 0,57...1,23 kuni 2 hoonet, kuni 180 m², h=6...7,5 m
2. Ärimaa (majutus, toitlustus) – 100% 0,72 Üks hoone, kuni 500 m², h=7,5
3. Transpordimaa, LT-100% 0,36 Elamute juures ümberkeeramise võimalus masinatele Tootmishoonete maa, TH-50%, mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa, LH-50% 2 Hoonetusala ca 2500 m², hoolduskeskus: h=9m, S=600... 2000 m²
4. Veetootmise ehitise maa, OV-100% 0,16 Olemasolev pumpla, 20 m²

Arvestades, et Ehitusõigus oli piiratud valla poolse õigusaktiga kõigile elamumaa kruntidele sarnaselt oleme seisukohal, et ka ehitusõiguse laiendamine tuleb võrdse kohtlemise põhimõtte kohaselt lahendada kõigile elamumaa kruntidele. Vastupidine käitumine ja üksikkruntide kaupa detailplaneeringute muutmine on bürokraatlikult koormav ja vähendab teiste elamukruntide väärtust võrreldes muudetavatega. Erinevate piirangute säilitamine nendele elamukruntidele(kinnistutele) ei ole mõistlik.

Meie arvamuse kohaselt tuleb Detailplaneeringu eesmärki laiendada ja kohaldada muudetavat

ehitusõigust Elamumaa osas samaväärselt kõigile 8-le krundile/kinnistule nii, nagu seda määrati ka varasema, Käina Vallavolikogu 30 aprill 2008.a. otsusega nr 148 kehtestatud „Välja, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringu“ kohaselt .

Lugupidamisega,
Malle Ink

From: anne.sarapuu@hiiumaa.ee <anne.sarapuu@hiiumaa.ee>
Sent: Tuesday, March 9, 2021 4:24 PM
To: malle.ink@mail.ee
Subject: 8-2/84-10 Forelli DP_arvamuse andmine

Tere.

edastan lisatud dokumendid

Lugupidamisega

Anne Sarapuu
sekretär
462 2888



HIIUMAA VALD KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Malle Ink
malle.ink@mail.ee

Teie: 12.03.2021
Meie: 20.04.2021 nr 8-2/84-17

Koopia: Tõnis Vilmäe tonis.villmae@gmail.com
osaühing Dagopen teet@dagopen.ee

Forelli maaüksuse detailplaneering

Olete esitanud arvamuse Forelli maaüksuse detailplaneeringule. Forelli kinnistu omanik soovib detailplaneeringuga muuta Käina Vallavolikogu 30.04.2008 otsusega nr 148 kehtestatud Väljaku, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringut, suurendades Forelli kinnistule kehtiva planeeringuga määratud ehitusõigust. Uue detailplaneeringuga suurendatakse ehitiste arvu krundil, lubatud suurimat ehitistealust pinda ja üksikelamu kõrgust. Ehitusõiguse suurendamisel seadis Hiiumaa Vallavalitsus nõude, et kogu hoonestus mahub Väljaku, Lesta ja Sõstra detailplaneeringuga kehtestatud Forelli maaüksuse hoonestusalale. Uue Forelli detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat hoonestusala.

Hetkel on Forelli kinnistu omanik esitanud taotluse Forelli kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ehitusõiguse suurendamiseks Forelli kinnistul. Käesoleva Forelli detailplaneeringuga ei saa muuta ülejäänud Väljaku, Lesta ja Sõstra detailplaneeringu planeeringulahendust.

Hiiumaa Vallavalitsus arutas Väljaku, Lesta ja Sõstra detailplaneeringuga kehtestatud ehituskruntide ja algatatud Forelli maaüksuse ehitusõiguse tingimusi. Vallavalitsus on nõus Väljaku, Lesta ja Sõstra detailplaneeringu elamukruntide ehitusõiguste muutmise järgmistes osades:

- maksimaalne lubatud hoonete arv krundil 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet);
- suurim lubatud ehitistealune pind kokku 220 m², s.h. üksikelamu ehitisalune pind kuni 120 m²;
- üksikelamu lubatud suurim kõrgus 7,5 meetrit.

Väljaku, Lesta ja Sõstra planeeringuala moodustab ühtse ala, kus omavalitsus soovib säilitada kõigil elamukruntidel võimalikult sarnased ehitusõigused, vältimaks olukorda, kus nii väikesele planeeringualale tekivad mitmed eriilmelised ehitised, mis oma olemuselt ei sobitu antud piirkonda ja looduskeskkonda.

Väljaku, Lesta ja Sõstra detailplaneeringu kehtivaid ehitusõigusi on võimalik muuta uue detailplaneeringuga või ehitusseadustiku § 27 lõike 4 tingimustel.

Forelli detailplaneeringuga ei muudeta teiste Väljaku, Lesta ja Sõstra detailplaneeringuga kehtestatud elamukruntide ehitusõigusi.

Arvestades eeltoodud teeb vallavalitsus ettepaneku vähendada algatatud Forelli detailplaneeringus Forelli maaüksusel lubatud suurimat ehitistealust pinda ja määrata selleks 220 m² s.h. üksikelamu maksimaalne ehitisealune pind on 120 m².

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Omar Jõpiselg
osavallavanem

Merilin Kaevandes merilin.kaevandes@hiiumaa.ee

Teema: RE: Forelli dp, Orjaku

Saatja: Tõnis Villmäe <tonis.villmae@gmail.com>

Kuupäev: 21/04/2021, 21:09

Saaja: 'Kaire Nõmm' <kaire.nommm@hiiumaa.ee>, "'Monika Pihlak'" <monika.pihlak@hiiumaa.ee>

Koopia: 'Omar Jõpiselg' <omar.jopiselg@hiiumaa.ee>, "'Merilin Kaevandes'" <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>

Tere,

Esmalt tahaks kirjutada väikesest tähelepanekust. Vald tegi oma kirjas Malle Ink-le ettepaneku Forelli kinnistu planeeringus ehitusõigust 20m² vähendada. Kas viisakas poleks olnud sellest esimesena minu, kui omanikuga rääkida või teavitada vähemalt sellest plaanist mind? Praegu ma lugesin seda valla kirjast kolmandale isikule. Uurisin e-kirjaga 14.04, millal avaliku väljapanekuga saab alustada, siis ei saanud ma mingit infot vastu, et oleks mingi probleem või muudatust oodata – sain vastuseks: *Jah detailplaneering esitati valda vastu võtmiseks. Hetkel puudub veel üks kooskõlastus ja samuti esitati detailplaneeringule üks arvamus, mille vastusega pean tegelema. Seega kui need asjad on olemas siis saame asjaga edasi liikuda.* Edasi liikuda ju ei saa, kui tuleb samm tagasi minna praegu valla soovi kohaselt.

Minu hinnangul oli see, et teised kinnistud võivad tahta ka peale Forelli DP tegemist oma kinnistutel uue DP teha ehitusõiguse muutmiseks, kõigile teada juba ca aasta tagasi Forelli DP algatamisel. See oli muuhulgas väidetavalt esialgu üks põhjus, miks Käina osavald ei tahtnud lubada uut DP-d teha, kui ma selle võimalikkust uurisin – seetõttu ei saa Malle Ink arvamuse sisu tulla üllatusena vallale. Kui ikkagi algatati DP menetlus ja valla poolt nõustuti minu poolt küsitud ehitusõigusega, siis pidi ju vald eeldama, et teistele kinnistutele sisuliselt tekitatakse õigustatud ootus samas mahus ehitusõiguse saamiseks. Seetõttu ei saa see praegu olla ehitusõiguse vähendamise põhjuseks. Kogu info oli minu DP algatamisel teada ja kui siis ei tulnud ettepanekut vallalt 220m²-ga edasi minna, ei näe ma ühtegi põhjuslikku seost täna Malle Ink arvamuse ja valla tehtud otsuste vahel ehitusõigust vähendada.

Malle Ink soovis lihtsalt, et tema kolmel kinnistul saaks samuti suurendada ehitusõigust ja soovis seda Forelli DP raames teha, mis aga ei ole võimalik (nii nagu vald oma vastuses ka korrektset on kirjutanud). Miks aga nüüd tõmmati valla poolt 20m² maha? See, et naaberkinnistud võivad soovida saada sama ehitusõigust oli kõigile osapooltele ju teada ja kui algatati Forelli DP 240m²-ga, siis järelikult oldi sellega ka nõus. Järelikult pidi vald nüüd oma aasta tagust otsust ühtäkki muutama? Malle Ink ei protesteerinud 240m² vastu.

20m² on ca 6500m² krundi suuruselt ca 0,3%, seega me räägime hoonete pindalade protsendist krundi pindala suhtes 3,7% või 3,4 %. See ei ole ju kindlasti määrav suurus ja seda ei saa lugeda tihedaks hoonestuseks. Lisaks ei saa ma aru, kuidas 20m² välistab või aitab kaasa „vältida eriilmeliste ehitiste püstitamist ja samuti soovib vald vältida tiheda hoonestuse tekkimist“ – pindala ja eriilmeline ehitis ei ole eriti tugevalt omavahel seotud minu hinnangul.

Oletades, et Malle Ink poleks praegu midagi kirjutanud, kuid algatanud peale Forelli DP kehtestamist (240m²) oma kinnistutel detailplaneeringu, siis oleks ta ju samamoodi 240m² saanud. See, et ta sellele kohe tähelepanu juhtis ei saa olla põhjuseks ehitusõiguse vähendamiseks Forelli DP-s. Sellesisulised otsused (ehitusõiguste osas) on minu hinnangul tehtud juba ammu eelmisel aastal ja nüüd nende muutmine on minu jaoks arusaamatu ja täielikult põhjendamatud. Seost selle arvamuse ja pindala vähendamise vahel ei ole – see arvamus ei andnud kellelegi täiendavat infot, mis oleks pidanud tooma kaasa mingeid muudatusi Forelli DP-s. Parimal juhul saab olla tegemist aasta tagase otsuse ümbertegemisega, mis ei ole antud hetkel enam üldse ilus valla poolt, kuna olen ca aasta selles teadmises oma asju planeerinud.

Olen korduvalt tundnud protsessi tempo ja kulgemise vastu huvi sooviga saada võimalikult kiirelt DP kehtestada. Kuivõrd tahan maja ehitusega käesoleval suvel alustada, siis on see praegu pehmelt öeldes hoop mulle – olen oma hoonete planeeringute tegemisel arvestanud ikkagi küsitud ja kuni selle nädala

teisipäevani jõus olnud 240m2-ga. Kui nüüd see mul arusaamatult 20m2 väiksemaks tõmmatakse pean ilmselt oma hoonete planeerimisega, sh elamu projektiga uuesti alustama – võibolla on nüüd vaja saun kõrvalhoone asemel elamusse planeerida, et teised soovitud ruumid abihoonetes ära mahuvad. See aga tähendab 0-st alustamist minu jaoks ja uue elamuprojektiga alustamist. Hetkel oli mul plaan oli sisuliselt peale DP kehtestamist kohe elamu ehitusloa taotlus sisse anda ja ehitusloa saamisel kohe ehitama hakata. Projekt on tänaseks ca 90% valmis mul.

Kuna kokkuvõttes mulle tundub, et minu tahtmine, minu ootused, varasemad kokkulepped ning seni tehtu töö projektide osas selles protsessis ilmselt väga midagi ei loe, siis soovin teada, kas vald muudab oma arvamuse vastust ja muudab seal vähemalt Forelli osas 220m2-> 240m2 peale tagasi ja saab Forelli DP avalikustamise teha või pean Dagopenil laskma DP-d muuta ja oma elamu projektiga uuesti alustama?

Mul on vaja hetkel selles olukorras selgust ja mida kiiremini selle saan, seda parem on. Kõigest eelnevast võite ilmselt aru saada, et minu soov oleks jätkata 240m2ga ning esitatud planeeringu avalikustamisega.

Tõnis

From: Monika Pihlak <monika.pihlak@hiiumaa.ee>
Sent: kolmapäev, 21. aprill 2021 10:40
To: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>; Tõnis Villmäe <tonis.villmae@gmail.com>
Cc: Kaire Nõmm <kaire.nomm@hiiumaa.ee>; Omar Jõpiselg <omar.jopiselg@hiiumaa.ee>
Subject: Vs: Forelli dp, Orjaku

Tere!

Vabandan, kui nüüd ise olen tähelepanematu olnud, kuid ma ei mäleta, et me oleks pindala määranud ehitisele, Omar mäletan, te ütlesid, et oled nõus ja saad aru, et sinna tulebki uus pere elama?

Heade soovidega

Monika Pihlak
arenguosakonna juhataja

Saatja: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Saatmisaeg: kolmapäev, 21. aprill 2021 09:05
Adressaat: Tõnis Villmäe <tonis.villmae@gmail.com>
Koopia: Kaire Nõmm <kaire.nomm@hiiumaa.ee>; Omar Jõpiselg <omar.jopiselg@hiiumaa.ee>; Monika Pihlak <monika.pihlak@hiiumaa.ee>
Teema: RE: Forelli dp, Orjaku

Tere

Hiiu Varad OÜ ei esitanud tõesti ühtegi vastuväidet Forelli detailplaneeringu planeeringulahenduse kohta. Piirnevate kinnistute omanikuna paluti võrdset kohtlemist ja suurendada esitusõigust ka teistel Väljaku, Lesta ja Sõstra planeeringualal asuvatel elamukruntidel. Ehitusõiguse suurendamine saab toimuda ainult läbi projekteerimistingimuste või on vajalik koostada uus detailplaneering. Vallavalitsus arutas ja vaatas üle Väljaku, Lesta ja Sõstra planeeringualal asuvate elamukruntide ehitusõigused. Vald vaatab seda planeeringuala ühtse alana, millel soovime vältida eriilmeliste ehitiste püstitamist ja samuti soovib vald vältida tiheda hoonestuse tekkimist. Selleks, et ka teistel

elamukruntidel oleks võimalik ehitusõigust suurendada samas mahus siis jõudis vald seisukohale, et maksimaalne ehitusõigus Forelli maaüksusel oleks 220 m², vältimaks liiga tiheda hoonestuse tekkimist. Detailplaneeringu menetlus on avalik menetlus ja selles menetluses saavad kõik huvilised kaasa rääkida. Kui võtta arvesse detailplaneeringule esitatud arvamusi ja ettepanekuid võivadki muutuda detailplaneeringu algatamisel olnud eesmärgid.

Kõike head

Merilin Kaevandes
Käina Osavalla Valitsus

From: Tõnis Villmäe [<mailto:tonis.villmae@gmail.com>]
Sent: Tuesday, April 20, 2021 5:52 PM
To: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Subject: RE: Forelli dp, Orjaku

Tere,

Sain täna teilt kirja.

Palun selgitage mulle tausta, kuidas nüüd on nii juhtunud, et vähendate minu kavandatud ehitusõigust? Kuidas see protsess käis, et vallas sinnamaani nüüd jõudsite?

Malle Ink-I ei olnud ühtegi vastuväidet minu detailplaneeringule, vaid ainuke probleem oli, et siis peaks tema teised kolm kinnistut ka saama sama ehitusõiguse. Ja sellele te ka ilusti kirjastasite, aga vähendasite 20m². Miks? Minu jaoks tundub see täiesti põhjendamatu, Malle Ink Hiiu Varad OÜ esindajana ei soovinud vähendada Forelli kinnistu ehitusõigust.

Olen ca aasta tegelenud oma kodu kavandamise ja detailplaneeringu koostamisega selles teadmises, mille me taotluses sisse andsime ja te ka nõus olite ja nüüd lõpusirgel tõmbate lihtsalt toredasti ca 10% maha?

Ma ei ole nõus selle ettepaneku osaga, mis näeb ette ehitusõiguse 240m²-lt 220m² peale vähendamist.

Tervitades,
Tõnis Villmäe

From: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Sent: kolmapäev, 14. aprill 2021 14:24
To: Tõnis Villmäe <tonis.villmae@gmail.com>
Subject: RE: Forelli dp, Orjaku

Tere

Jah detailplaneering esitati valda vastu võtmiseks. Hetkel puudub veel üks kooskõlastus ja samuti esitati detailplaneeringule üks arvamus, mille vastusega pean tegelema. Seega kui need asjad on olemas siis saame asjaga edasi liikuda.

Kõike head

Merilin Kaevandes
Käina Osavalla Valitsus

From: Tõnis Villmäe [<mailto:tonis.villmae@gmail.com>]
Sent: Wednesday, April 14, 2021 1:07 PM
To: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Subject: Forelli dp, Orjaku

Tere,

Minu teada peaks olema DP sisse antud valda.

Mind huvitab, mis on edasised etapid ja mis on nende toimumise ajaline kulg?

Saan aru, et tuleb avalik väljapanek 14p ja sellele peab eelnema 14p etteteavitus väljapanekust?

Millal tehakse see väljapaneku teavitus valla poolt?

Huvitab väga, kuna soovin majaehitusega kindlasti suve alguses alustada aga enne peaks DP olema vastu võetud.

Tõnis

Teema: RE: Forelli dp

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

Kuupäev: 04/05/2021, 13:29

Saaja: Tõnis Villmäe <tonis.villmae@lindvill.ee>

Koopia: "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>, Omar Jõpiselg <omar.jopiselg@hiiumaa.ee>

Tere

Palun korrigeerida vastavalt Käina Osavalla Valitsuse 20.04.2021 kirjale 8-2/84-17 Forelli kinnistule detailplaneeringuga määratud suurimat ehitistealust pindala. Pärast detailplaneeringusse paranduste sisseviimist esitada Forelli detailplaneering vallavalitsusele vastuvõtmiseks.

Kõike head

Merilin Kaevandes
Käina Osavalla Valitsus

From: Tõnis Villmäe [mailto:tonis.villmae@lindvill.ee]
Sent: Friday, April 30, 2021 10:14 AM
To: Merilin Kaevandes <merilin.kaevandes@hiiumaa.ee>
Subject: Forelli dp

Tere,

Äkki saab edasi liikuda sellega, olgu siis otsuseks avalikustamine või saadate tagasi korrigeerimiseks. Ma ei tahaks rohkem aega kaotada.
Tänud ette!

Tervitades,

Tõnis Villmäe
Juhatuse liige
Diplomeeritud teedeinsener, tase 7
(+372) 56490321
tonis.villmae@lindvill.ee

Lindvill OÜ
Keevise 10
EE 11415 TALLINN, ESTONIA
(+372) 56490321
info@lindvill.ee

— Manused: —

Vastus_Ink (1).pdf

113 KiB



HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla

11. mai 2021 nr 273

Forelli detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

Hiiumaa Vallavalitsuse 15.07.2020 korraldusega nr 389 algatati detailplaneeringu koostamine Orjaku külas Forelli katastriüksusel (katastritunnus 36802:003:0278). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada Käina Vallavolikogu 30.04.2008 otsusega nr 148 kehtestatud Väljaku, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Detailplaneeringuga on lubatud krundile püstitada üksikelamu ja 2 abihoonet, suurim lubatud ehitisealune pindala 220 m². Planeeringuga kavandatakse kooskõlas Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringuga. Valminud planeeringulahendus on kooskõlastatud Päästeametiga, Keskkonnaametiga ja tehnovõrkude valdajatega.

Võttes aluseks eeltoodu, planeerimisseaduse § 134, § 135 ja Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“, annab Hiiumaa Vallavalitsus

korralduse:

1. Võtta vastu Hiiumaa valla Orjaku küla Forelli detailplaneering (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 20-36).
2. Käina Osavalla Valitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek **28.05. - 10.06.2021** Käina Osavalla Valitsuses aadressil Hiiu mnt 28 Käina alevik Hiiumaa vald ja Hiiumaa valla veebilehel.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.


Hergo Tasuja
vallavanema asendaja


Annika Grauberg
vallasekretär



HIIUMAA VALD KÄINA OSAVALLA VALITSUS

Ametid, asutused ja
puudutatud isikud

12.05.2021 nr 8-2/84-18

Forelli maaüksuse detailplaneeringu vastu võtmine
ja avaliku väljapaneku toimumise teatamine

Hiiumaa Vallavalitsuse 11. mai 2021 korraldusega nr 273 võeti vastu Hiiumaa valla Orjaku küla Forelli maaüksuse detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 20-36).
Anname teada, et Forelli maaüksuse detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 28. maist kuni 10. juunini 2021 Käina Osavalla Valitsuses aadressil Hiiu mnt 28 Käina alevik Hiiumaa vald ja Hiiumaa valla veebilehel: ehitus ja planeerimine – detailplaneeringud – detailplaneeringute vastuvõtmine ja avaldamine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Omar Jõpiselg
osavallavanem

Merilin Kaevandes merilin.kaevandes@hiiumaa.ee



HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla

16. juuni 2021 nr 356

Forelli detailplaneeringu kehtestamine

Planeerimisseaduse § 139 lõike ning Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ alusel ja ning arvestades korraldusele lisatud seletuskirjas (lisa) esitatud kaalutlustega

1. Kehtestada Orjaku küla Forelli maaüksuse detailplaneering (Dagopen Arhitektuuribüroo töö nr 20-36).
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.

Hergo Tasuja
vallavanema asendaja

Annika Grauberg
vallasekretär

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Forelli detailplaneeringu
kehtestamine“ juurde

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega kehtestatakse Orjaku küla Forelli maaüksuse (katastritunnus 36802:003:0278) detailplaneering.

Hiiumaa Vallavalitsuse 15.07.2020 korraldusega nr 389 algatati Orjaku küla Forelli maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on Forelli maaüksusel suurendada Käina Vallavolikogu 30.04.2008 otsusega nr 148 kehtestatud Väljaku, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneeringuga määratud ehitusõigust Forelli maaüksusel ja määrata krundi kasutamise tingimused. Uue detailplaneeringuga määratakse Forelli maaüksusele ehitusõigus maksimaalselt 3 hoone püstitamiseks suurima ehitisealuse pindalaga kuni 220 m² s.h üksikelamu ehitisealune pindala kuni 120 m² ja kõrgus kuni 7,5 meetrit ning abihoonete kõrgus kuni 6 meetrit.

Detailplaneering on saanud kõik vajalikud kooskõlastused. Hiiumaa Vallavalitsuse 11.05.2021 korraldusega nr 273 on Forelli detailplaneering vastu võetud. Käina Osavalla Valitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajavahemikus 28.05-10.06.2021. Avaliku väljapaneku ajal Forelli detailplaneeringu kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitatud.

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDMIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIION	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts	Nr. 8523350532, 10.03.2021	Projekti kooskõlastus nr. 8523350532.	Kooskõlastuste koondimekirja järel, eraldi lehel.	Kooskõlastatud tingimustel: * tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * tingimused lisatud projektile, allkirjastatud digitaalselt.
2.	Keskkonnaamet Kadri Hänni juhtivspetsialist looduskasutuse osakond	Nr. 6-2/21/5100-2, 11.03.2021	Lähtudes eeltoodust, planeerimiseaduse §-st 133 ja looduskaitseaduse §-i 14 lõike 1 punktist 5 kooskõlastab Keskkonnaamet Forelli detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 20-36).	Kooskõlastuste koondimekirja järel, eraldi lehel.	-
3.	Päästeamet Galina Kiivit Ohutusjärelevalve büroo peainspektor Lääne päästekeskus	Nr. 7-2-3.4/1984-2, 06.04.2021	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeamet Lääne päästekeskus kooskõlastuse DAGOpen OÜ, poolt koostatud Hiumaa vallas Orjaku külas Forelli kinnistu detailplaneeringu tuleohutuse osale.	Kooskõlastuste koondimekirja järel, eraldi lehel.	Märkus: Juurdepääsüks päästevahenditele tuleb järgida päästetehnika mõõtmeid ja juurdepääsuvajadusi vastavalt EVS 812 osa 7 põhiauto ja paakauto pöörderaadiused peavad olema 18,5m Kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2003-2021-2
4.	Kärdla Veevärk AS Toomas Kattel juhataja	Nr. 2194 16.04.2021	Kooskõlastan Hiiu maakonna Hiumaa valla Orjaku küla Forelli maaüksuse detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 20-36).	Kooskõlastuste koondimekirja järel, eraldi lehel.	-
5.	Forelli maaüksuse omanik Tõnis Villmäe	04.05.2021	Kooskõlastan detailplaneeringu	Kooskõlastuste koondimekirja järel, eraldi lehel.	-

Elektrilevi OÜ
Veskiposti 2, 10138 Tallinn
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR.
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV:

8523350532
10.03.2021

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOD:

77000559

NIMI:

KäINA OSAVALLA VALITSUS

KONTAKTISIK:

MERILIN KAEVANDES

OBJEKTI AADRESS:

Forelli, Orjaku küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond

TÖÖ NUMBER:

20-36

TÖÖ SISU:

Maa-ala plaan tehnovõrkudega

STAADIUM:

Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

* Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Enn Truuts
Elektrilevi OÜ



KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg
Hiiumaa Vallavalitsus Käina osavalla valitsus
kaina@hiiumaa.ee

Teie 09.03.2021 nr 8-2/84-8
Meie 11.03.2021 nr 6-2/21/5100-2

Forelli maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Omar Jõpiselg

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Forelli maaüksuse detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 20-36, edaspidi *planeering*).

Planeeringuala hõlmab Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Orjaku külas asuvat Forelli maaüksust (katastritunnus 26802:003:0278, registriosa nr 1160933, pindala 6673 m², sihtotstarve elamumaa 100%). Ehitisregistri andmetel on Forelli maaüksus hoonestamata.

Forelli kinnistu jääb alale, kus kehtib Käina Vallavolikogu 30.04.2008 otsusega nr 148 kehtestatud Välja, Lesta ja Sõstra kinnistute detailplaneering (Dagopen OÜ Arhitektibüroo töö nr 07-29), millega on määratud Forelli maaüksusele hoonestusala ja ehitusõigus elamule (ehitusala pindalaga 120 m², kõrgusega kuni 6 m) ja abihoonele (ehitusala pindalaga 60 m², kõrgusega kuni 6 m).

Planeeringu eesmärk on suurendada Käina Vallavolikogu 30.aprill 2008 a otsusega nr 148 kehtestatud „Välja, Lesta, Sõstra kinnistute detailplaneeringuga“ määratud ehitusõigust Forelli maaüksusel ja määrata krundi kasutamise tingimused. Krundi hoonestusala säilib varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud kohale. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse krundil lubatud ehitiste arvaks 1 üksikelamu ja 2 abihoonet, ehitualuse pinnaga kuni 240 m².

Forelli kinnistule ulatuks Jausa lahest lähtuv ranna 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.

Planeeringuala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis¹, mille kaitse-eesmärk on poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Forelli kinnistul ei ole inventeeritud elupaigatüüpe ega liike, mille kaitseks on kaitseala loodud. Maaüksus asub ühtlasi Natura 2000 Väinamere linnualal ja Natura 2000 Väinamere looduslal².

¹ Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrus nr 148 „Käina lahe–Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri“

² Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615-k „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“

Planeeringualal on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliigi veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*) ja kaljukress (*Hornungia petraea*) esinemiseks. Looduskaitseseaduse kohaselt on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kaitsealal ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti³) nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut⁴.

Keskkonnaamet on tutvunud esitatud detailplaneeringuga ja selle põhiplaaniga ja on seisukohal, et hoonestusala detailplaneeringuga kavandatud asukohas ei kahjusta Käina lahe-Kassari maastikukaitseala ja Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärke ega seisundit. Juurdepääsutee on planeeritud küll III kaitsekategooria taimeliikide elupaika, kui arvestades juurdepääsutee paigutust ja elupaiga suurt levikuala, ei kahjusta tegevus eeldatavasti liikide säilimist selles elupaigas.

Lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH eelhinnangust leidis Keskkonnaamet oma 30.06.2020 a kirjaga nr 6-5/20/9441-2, et KSH algatamine eeldatavasti ei ole vajalik.

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse §-st 133 ja looduskaitseaduse §-i 14 lõike 1 punktist 5 kooskõlastab Keskkonnaamet Forelli detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 20-36).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kadri Hänni
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Maiken Lukas 524 8907
maiken.lukas@keskkonnaamet.ee

³ Looduskaitseadus (edaspidi LKS) § 21 lg 1

⁴ LKS § 14 lg 1 p 5



PÄÄSTEAMET

/*ASUTUSESISESEKS

KASUTAMISEKS

Märge tehtud:

Kehtib kuni:

Alus:

Teabevaldaja: Päästeamet*/

Omar Jõpiselg
Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 09.03.2021 nr 8-2/84-8

Meie 06.04.2021 nr 7.2-3.4/1984-2

Forelli DP kooskõlastamine

Austatud Omar Jõpiselg

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse DAGOpen OÜ, poolt koostatud Hiiumaa vallas Orjaku külas Forelli kinnistu detailplaneeringu tuleohutuse osale.

Märkus: Juurdepääsuks päästevahenditele tuleb järgida päästetehnika mõõtmeid ja juurdepääsuvajadusi vastavalt EVS 812 osa 7 põhiauto ja paakauto pöörderaadiused peavad olema 18,5m

Kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2003-2021-2

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Galina Kiivit

Ohutusjärelvalve büroo

peainspektor

Lääne päästekeskus

Galina Kiivit

+372 4725105

galina.kiivit@rescue.ee

Käina Osavalla Valitsus
Hiiu mnt 28
92101 Käina
Omar.Jopiselg@hiiumaa.ee

16.04.2021 nr 2194

Forelli maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine

Kooskõlastan Hiiu maakonna Hiiumaa valla Orjaku küla Forelli maaüksuse detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 20-36).

Lugupidamisega,

/Allkirjastatud digitaalselt/
Toomas Kattel
juhataja
5162510

Teema: RE: Forelli DP kooskõlastamine (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)
Saatja: Tõnis Villmäe <tonis.villmae@gmail.com>
Kuupäev: 04/05/2021, 17:00
Saaja: <teet@dagopen.ee>

Tere,

Kooskõlastan detailplaneeringu

Tõnis Villmäe

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

From: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>

Sent: teisipäev, 4. mai 2021 11:41

To: Tõnis Villmäe <tonis.villmae@gmail.com>

Subject: Forelli DP kooskõlastamine (Orjaku k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)

Tere,

Esitan Forelli maaüksuse omanikuga kooskõlastamiseks "Forelli maaüksuse detailplaneering" portfoolio pdf formaadis.

Muutsin ehitisealust pindala ja suletud brutopindala 220 m²-le ning lisasin menetlusmaterjalid.

Võimalusel palun allkirjastage planeeringu kaustafail digitaalselt, saates digitaalselt allkirjastatud planeeringufail lühida kooskõlastuse sisuga mulle vastuskirjana tagasi. Peale Teiepoolset detailplaneeringu kooskõlastamist saame detailplaneeringu esitada kohalikule omavalitsusele.

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055

--

This email has been checked for viruses by Avast antivirus software.
<https://www.avast.com/antivirus>

— Manused: —

Forelli_DP-Orjaku_20210504.asice

2,4 MiB

5. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGU-LAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

5.1 JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO:

5.1.1 Jooniste digitaalsete kihtide koostamiseks kasutatud tarkvara ja tarkvara versioon:

- AutoCAD 2010 LT

5.1.2 Jooniste esituskujude mõõtkava ehk jooniste koostamise üldistusaste:

- Asukoha skeem M 1 : 10 000
 - Tugiplaan M 1 : 500
 - Põhiplaan M 1 : 500

5.1.3 Jooniste digitaalsete kihtide koostaja või koostajate andmed isikute kaupa nimeliselt ja nende roll kihtide koostamisel:

- Teet Elstein

5.2 PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI TABELINA:

Kihi/faili nimetus	Sisu kirjeldus	Muu oluline info
Forelli_Orjaku-DP.dwg		
PLAN_AS_HO_hatch	Planeeritud hoone viirutus	
PLAN_AS_HO_joon	Planeeritud hoone kontuur	
PLAN_AS_HO_maapealne	Planeeritud maa-pealne hoonestusala välispiir	
PLAN_AS_HO_maapealne hatch	Planeeritud hoonestusala viirutus	
PLAN_AS_HO_olol	Olemasolev hoone	
PLAN_AS_KV_juurdepaas	Planeeritud juurdepääsuservituut	
PLAN_AS_KV_looduskaitseala	Looduskaitseala viirutus	
PLAN_AS_KV_mnt	Maantee kaitsevööndi piir	
PLAN_AS_KV_piiiranguvöönd	Ranna ja kalda piiiranguvööndi piir	
PLAN_AS_KV_tehno	Tehnovõrguservituudi vajadusega ala	
PLAN_AS_kylgnev kehtestatud DP	Kylgneva kehtestatud detailplaneeringu piir	
PLAN_AS_mood krundi piir	Planeeritud krundi piir	
PLAN_AS_mõõtketid	Joonise mõõtketid	
PLAN_AS_plan ala piir	Planeeringuala piir	
PLAN_AS_prügikonteiner	Prügikonteineri asukoht	
PLAN_EL_kilbid	Planeeritud mõõtekilp	
PLAN_EL_mp-kaabel	Planeeritud 0,4 kV elektri kaabelliin	
PLAN_HA_hatch	Planeeritud haljasala	
PLAN_TL_äärejoon	Planeeritud sõidutee katte serv	
PLAN_TL_KM	Planeeritud tee kattemärgistus	
PLAN_TL_ST-kate-kruus	Planeeritud juurdepääsutee	
PLAN_TL_ST-kate-olemasolev	Olemasolev sõidutee joonistel	
PLAN_TL_ST-parkla	Planeeritud parkla	
PLAN_TL_ST-parkla hatch	Planeeritud parkla viirutus	
PLAN_TL_teetelg	Planeeritud tee telg	
PLAN_VK_reovesi K11	Planeeritud krundi kanalisatsioonitoru	
PLAN_VK_reovesi VK	Planeeritud krundi reovee vaatluskaev	
PLAN_VK_vesi kasiiber	Planeeritud kaepa siiber	
PLAN_VK_vesi TTR	Olemasolev tuletõrje veevõtukoht	
PLAN_VK_vesi V2	Tuletõrje veevõtukohta teeninduspiirkonna välispiir	
PLAN_VK_vesi V11	Planeeritud krundi veetoru	

Kihi/faili nimetus	Sisu kirjeldus	Muu oluline info
Forelli_Orjaku-DP_MA.dwg		
DP_hoonestus	Planeeritud maa-pealne hoonestusala välispiir	Tärkandmed seotud positsiooni numbriga, mis asuvad kihil DP_hoonestus
DP_juurdep	Planeeritud juurdepääsuservituut	
DP_krunt	Planeeritud krundi piir	Tärkandmed seotud positsiooni numbriga, mis asuvad kihil DP_krunt
DP_Plan_ala	Planeeringuala piir	Tärkandmed seotud positsiooni numbriga, mis asuvad kihil Plan_ala
DP_tehno_mp-kaabel	Planeeritud 0,4 kV elektri kaabelliin	
DP_tehno_reovesi K11	Planeeritud krundi kanalisatsioonitoru	
DP_tehno_vesi V11	Planeeritud krundi veetoru	
DP_transp_parkla	Planeeritud parkla	
DP_transp_tee	Planeeritud sõidutee katte serv	