

**Detailplaneeringu
huvitatud isik:
koostamise aeg:
töö number:**

Kermo Paat
01. september 2022
DP22-01

Hiessaare küla Sassi maaüksuse detailplaneering

Kärdla, 2022

Üldosa

Detailplaneeringus käsitletakse planeeringualana kogu Hiiumaa valla Hiessaare küla Sassi maaüksust (katastritunnus 63901:001:1441) ja vajalikus ulatuses selle lähiümbrust.

Käesolev eskiis esitab olulisemad põhimõttelised lahendused Hiessaare küla Sassi maaüksuse detailplaneeringust, et anda aimu kavandatud tegevustest planeeringu koostamise korraldajale, erinevatele osapooltele ning avalikkusele. Detailsemad määrangud esitatakse detailplaneeringu koostamise järgmises etapis peale eskiisi heaks kiitmist.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega 5,09 ha suuruse maaüksuse jagamine kaheks krundiks ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Eskiislahenduse seletuskiri ja joonis selgitavad ning täiendavad teineteist ja neid tuleb käsitleda tervikuna. Töö sisu aluseks on planeeringust huvitatud isiku soovid ning huvitatud isiku varasemast kirjavahetusest Keskkonnaameti ning kohaliku omavalitsuse ametnikega välja loetavad seisukohad võimalike lahenduste osas.

Planeeritava maaüksus keskosas paikneb elamu koos kahe abihoonega ja neid teenindavate tehnovõrkudega. Maa-ala on tasase reljeefiga, keskmine kõrgus vahemikus +2,5..+4 m merepinnast. Kõlvikute koosseisuliselt on pool maa-ala looduslik rohumaad, järgnevad metsamaad, muu maa ja õuemaad.

Planeeringuala paikneb suures osas Kärkla lennujaama kaitsevööndis (laius lennuraja telgjoonest 500 mõlemale poole). Planeeritud tegevused ei häiri lennuvälja edasist tööd. Ehitustegevuse käigus ei ole lubatud kasutada kõrgtehnikat (kraanad jms).

Lennundusseaduse § 32(5) kohaselt on lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevused, mida tuleb järgida, et oma tegevuse või tegevusetusega ei takistataks lennuvälja sihtotstarbelist kasutamist, halvendataks seisundit ega ohustataks liiklust.

Planeeringualast põhjapool paikneval Silmakivi maaüksusel paikneb Hiessaare silmakivi – rändrahn, mille pikkus on 13, laius 10,5 ja kõrgus 4,5 meetrit ning ümbermõõt on 33 meetrit. Silmakivi ümber on määratud 50 m kaitsevöönd, mis väga väikese pindalaga ulatub ka planeeringualale. Nimetatud kaitsevööndis kehtib keskkonnaministri 02.04.2003 määrusega nr 27 „Kaitstavate looduse üksik objektide kaitse eeskiri“ kehtestatud kaitsekord. Kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (ehk Keskkonnaameti) nõusolekuta detailplaneeringut kehtestada. Detailplaneeringuga ei kavandata ehitustegevust Hiessaare silmakivi kaitsevööndis ning tagatakse avalik ligipääs selleni.

Maa-ala läbib põhja-lõunasuunaline kraav, mis suundub planeeringualast põhjasuunas ca 170 m kaugusel olevasse Tareste lahte. Planeeringualal on inventeeritud III kaitsekategooria taimeliikide elupaigad - tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*), hall käpp (*Orchis militaris*), rohekas käokeel (*Platanthera chlorantha*) ja harilik käoraamat (*Gymnadenia conopsea*) elupaigad. III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist sell es elupaigas elupaigas. Detailplaneeringuga ei kavandata uusi hoonestusalasid kaitsealuste taimeliikide elupaika.

Planeeringuala piirneb lõunast avalikus kasutuses oleva erateega.

Piirkonnas kehtiva üldplaneeringu järgi on valdavale osale Krunt 1 maa-alale määratud kaitsehaljastuse ning Krunt 2 maa-alale pere- ja ridaelamu ning puhke- ja virgestusmaa otstarve.

1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Olemasolev maaüksus jagatakse kaheks krundiks:

- Krunt 1: pindala 3,67 ha, krundi kasutamise sihtotstarve 5% elamumaa, 95% maatulundusmaa;
- Krunt 2: pindala 1,41 ha, krundi kasutamise sihtotstarve 25% elamumaa, 75% maatulundusmaa.

2. Krundi hoonestusala määramine

Krunt 1 hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasoleva õueala paiknemisest ja suuruselt ning varasemalt kehtivate piirangute paiknemisest (üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi piir). Hoonestusala ei ulatu III kaitsekategooria taimeliikide inventeeritud elupaikadele ning paikneb teest vähemalt 5 m kaugusel.

Krunt 2 hoonestusala asukoha määramisel ja piiritlemisel on lähtutud põhimõttest, et hoonestus paikneks juurdepääsutee ligiduses, mis võimaldab võimalikult efektiivses mahus kasutada krundi lääneossa jäävat põllumaad. Samuti on hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel lähtutud asjaolust, et ala paikneb ranna ehituskeeluvööndis ning erandliku tegevusena toimuv keeluvööndi vähendamine paikneks pigem rannajoonest eemal.

Hoonestusalade vahel on piisavalt maad, et võimaldada mõlemal krundil privaatsust. Hoonestusaladele ei planeerita olulise avaliku huviga rajatise, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitise.

3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeeringuga määratakse mõlemale planeeritud hoonestusalale ehitusõigus.

Krundil 1 on võimalik olemasolevaid hooneid laiendada ning püstitada üks uus hoone. Krundi suurim lubatud ehitisealuse pindalaga kuni 200 m² ning maksimaalne hoonete arv kuni 4.

Krundile 2 on võimalik püstitada kuni kolm uut hoonet – sh üks eluhoone ning kuni kaks abihoonet. Krundi suurim lubatud ehitisealune pindala kuni 300 m².

Abihoonete funktsioonidena nähakse elamut teenindavaid abihooneid: kuur, garaaž, saun, jne.

Planeeritud hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m ja kuni 2 korrust, sh abihoone maksimaalne kõrgus kuni 6 m.

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

Hoonete ja rajatiste toimimiseks rajatakse planeeringualale elektrivarustus, vee- ning kanalisatsioonisüsteem.

Kuna kaasaegsete mobiilsideteenustega on võimalik tagada vajalik telefoni- ja internetiühendus, siis käesolev detailplaneering planeeritud kruntide sidevõrguga liitumist ette ei näe ning hilisemal vajadusel taotletakse vastava valdkonna teenusepakkuvalt täiendavad tehnilised tingimused.

Krundil 1 on elektriliitumine olemas. Krundile 2 elektrivarustuse tagamiseks rajatakse uus maakaabliga ühendus Hiessaare alajaamast ning püstitatakse krundi piirile liitumiskilp.

Piirkonna põhjavee kaitstuse tase on nõrgalt kaistud. Veevarustuse tagamiseks on Krundil 1 olemas puurkaev ning Krundile 2 rajatakse uus puurkaev, mille veevõtt alla 10 m³ ööpäevas. Nii olemasoleva kui rajatava kaevu ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala, kus piiratakse tegevusi põhjavee saastumise vältimiseks.

Hoonetes tekkiva reovee kanaliseerimiseks on krundil 1 olemasolev septik koos imbväljakuga. Kuna septikus toimub vaid reovee mehaaniline puhastamine, siis selliselt puhastatud heitvee immutamine ei ole nõrgalt kaitstud põhjaveega alal lubatud. Lahenduseks on septiku asendamine lokaalse biopuhastiga ning puhasti läbinud heitvee immutamiseks tuleb rajada uus torustik ja imbväljak selliselt, et immutamine toimuks vähemalt 50 m kaugusel puurkaevu hooldusala välispiirist.

Krundile 2 nähakse ette lokaalne biopuhasti, milles puhastatud heitvesi kas juhitakse kraavi või immutatakse. Imbväljak peab paiknema nii olemasolevast kui rajatavast puurkaevust minimaalselt 60 m kaugusel ning kaevust allavoolu.

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoonete projekteerimise käigus. Soovituslikult eelistada kütteviisidena maakütet, päikesekütet, -paneele ning muid keskkonnasõbralikke viise.

5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Uute hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rõhku panna energiatõhususele ja tarbimise säästlikkusele. Tehnovõrkude rajamisel või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda tehnovõrkude valdajate poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimustest.

Kõik ehitamiseks kasutatavad materjalid tuleb planeeringualale transportida kaugemalt. Loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, planeeritud tegevusel puudub oluline mõju üleüldisele loodusvarade kasutamisel.

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuldkartev). Tuletõrje veevarustuse tagamise tarbeks tuleb planeeringualale rajada minimaalselt 30 m³ mahutavusega veevõtukoht või tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises tagada muu tehnilise lahendusega (näiteks autonoomne tulekustutusüsteem).

6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Planeeringuala paikneb hajaasustusega maapiirkonnas ning planeeringuala hooned ning neid ümbritsev ruum peab ka looma vastava arusaama. Planeeringualale püstitatavate ehitiste põhilised arhitektuuri- ja kujundusnõuded:

- kõikide püstitatavate hoonete materjalikasutus, arhitektuurne vorm ja -stiil peavad olema sarnased ning omavahel kokkusobitavad. Hoonete välisfassaadidel kasutada eelkõige looduslikke materjale (nt puit, kivi) vms kaasaegse arhitektuuriga sobituvaid lahendusi;
- fassaadi värvilahenduste määramisel mitte kasutada erksavärvilisi ja looduskeskkonnas silmatorkavaid värvitoone;
- iga hoone asukohavalikul tuleb arvestada, et sellele oleks tagatud sõidukiga ning päästetehnikaga aastaringne juurdepääs ja vajadusel tehnilise teenindamise võimalus;
- hoonete asukohavalikul tuleb arvesse võtta hoone fassaadi paiknemist ilmakaarte suhtes;
- krundi, hoonestusala või selle osa võib piirata maapiirkonda sobiliku piirdeaiaga (nt korendusaed, puitaed, lattaed vms). Krundi teega piirnevates külgedes mitte kasutada tööstuslikult toodetud võrkaeda;
- hooned projekteerida ja püstitada kelp- või viilkatustega, mille kalle jääb vahemikku 30°..45°. Katusekattematerjalina eelistada kivi, puitu või roogu.

7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringuala piirneb lõunast olemasoleva teega, mida kasutavad Kärddla lennujaama poolt juurdepääsuks kõik piirkonna elanikud ja maaomanikud. Kruuskattega teel on olemasolev mahasõit Krundile 1, krundi 2 tarvis rajatakse üks uus mahasõit. Planeeringuga tehakse ettepanek määrata olemasolevale teele avaliku kasutuse funktsioon ning tee omanikul sõlmida omavalitsusega tee avaliku kasutamise leping, mis hõlmab osapoolte õigusi ja kohustusi nii too kasutamisel kui hooldamisel.

Nii olemasolevad kui rajatavad teed peavad olema 3,5 m laiuse kattega osaga, vajadusel tuleb ka olemasolevaid teid või nende lõike laiendada. Teede konstruktsioon peab olema aastaringelt piisava kandevõimega, et kanda ka rasketehnikat (nt ehitustehnika, jäätmeveok, talvine tehnohooldus jne). Juurdepääsutee ning juurdepääsud hooneteni peavad olema takistustest vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Mahasõitudel ja erinevate teede lõikumiskohtadel peab olema erineva pikkusega sõidukite gabariitidega arvestav pöörderaadius ning tagatud nähtavus igas suunas.

Parkimine lahendatakse täies ulatuses iga krundi territooriumil. Iga hoonestusala koosseisus nähakse ette minimaalselt 2 sõiduautole sobilikku parkimiskohta (ühe auto mõõtmed min 2,5 m X 5 m).

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Kinnistul tekkivate olmejäätmete äraandmine on kohustuslik, teiste jäätmeliikide äraandmine on võimalik ja täiendava tasu ees. Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- erinevad jäätmeliigid tuleb krundil kohapeal sorteerida;
- kõik ehitusjäätmed tuleb toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina osavald);
- ehitustegevuse lõppedes tuleb hoonete ümbrus haljastada ja heakorrastada;
- nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel tekkivad pakendijäätmed tuleb koguda ning kas viia pakendijäätmete tasuta kogumiskohta või anda üle korraldatud jäätmeveoga tegelevale jäätmevedajale.

9. Kuja määramine

Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad.

Planeeringuga määratakse kehtivast seadusandlusest tulenevad kujud:

- olemasolevate kraavide kallaste kaitseks määratakse kraavidele 1 m laiune kuja;
- naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema minimaalselt 8 m. Kui hoonetevaheline kaugus on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega;
- biopuhasti (pealt kinnine) kuja 5 m;
- planeeritud imbväljakud või heitvee juhtimine kraavi ei tohi toimuda lähemal kui 60 m puurkaevust.

10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringuala paiknemine hajaasustatud piirkonnas loob head võimalused varjatud tegevuseks, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel arvestada võimaliku kuritegevuse ohuga. Hooned tuleb projekteerida ja püstitada vastupidavad ning kasutada tuleb kvaliteetseid ehitusmaterjale.

Hoonestuse projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et hoonestusele ei oleks võimalik märkamatuks ligi pääseda – hoonestust või hoonestusala piirav aed on sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus, võimalusel välditakse tagumisi juurdepääsusi, väljas on liikumisele reageerivad valgustid. Krundid on aastaringiselt korrastatud ja haljastatud, piiratud on metsloomade sissepääs hoonetesse ning hoonete ümbruses ei teostata tegevusi, mis võiks metsloomi ligi meelitada.

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

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

Planeeringualal on inventeeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohti. Erinevaid tegevusi, sh uute hoonete püstitamine on võimalik ellu viia selliselt, et kaitstavaid taimeliike ei kahjustataks või toimub üksikute taimede loodusest korjamine või ehitustegevuse käigus väljakaevamine vaid sellises ulatuses, mis ohusta liigi säilimist selles kasvukohas.

Planeeringualale planeeritavad elamud koos abihoonetega ei suurenda oluliselt vee, pinnase ega õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, lõhna ega jäätmete teket.

Kinnisasi paikneb osaliselt tegutseva lennuvälja kaitsevööndis, mille raames võib perioodiliselt olla müra ja vibratsiooni. Lähtuvalt varasemal perioodil Kärkla lennuvälja lähiümbruses teostatud müra normtaseme moodsustamistest ja planeeringuala suure osakaaluga looduslikust foonist, võib eeldada, et lennuvälja tegevusest tekkiv müra ja vibratsioon planeeritud hoonestusaladel on normtasemel.

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

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke ehitisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Nimetatud ehitised ei tohi paikneda naaberkiinnistu hoonestuse tuleohutuskujas.

Kõik ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitiste ning hoonetega.

13. Servituutide seadmine

Kaitstava looduse üksikobjekti Hiessaare Silmakivi juurde viiv üle planeeritava maaüksuse kulgev pinnaste on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks.

14. Üldplaneeringu muutmise

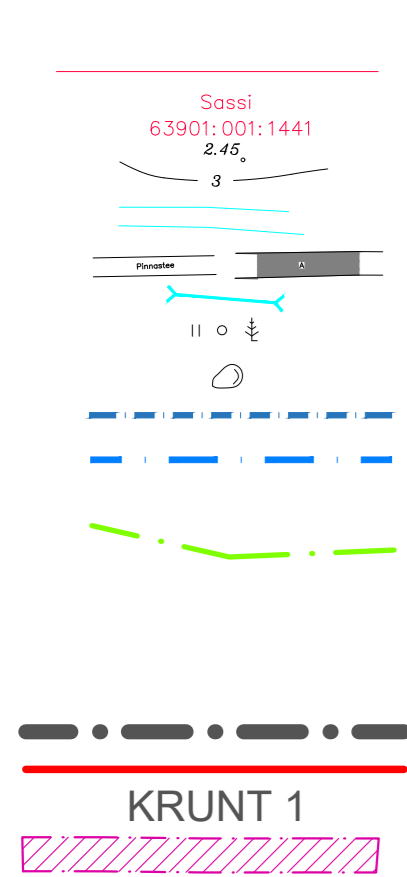
Koostatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest planeeritud ehitustegevus Krundil nr 2 ulatub maa-alale, kuhu ulatub ranna ehituskeeluvöönd.

Krunt nr 1 määratud hoonestusala paikneb olemasoleval õuealal ning sellele ranna ehituskeeluvööndi sätted ei kehti. Detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritud Krunt nr 2 hoonestusala ulatuses.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel lähtutakse asjaolust, et planeeringualale on

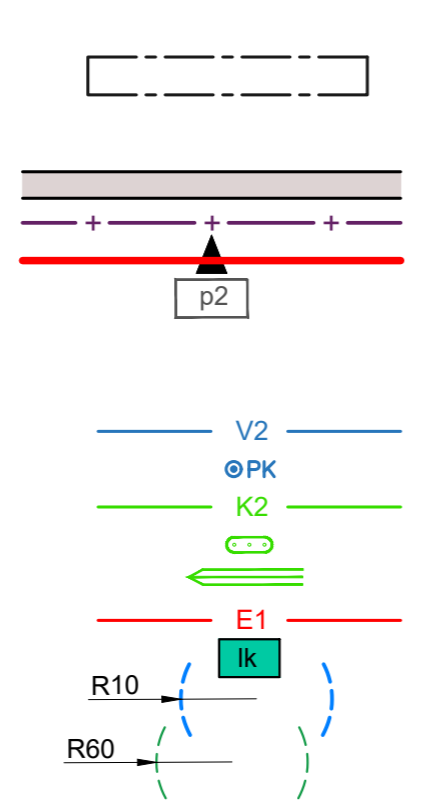
üldplaneeringuga määratud elamute või suvilate ehitamise võimalus ning planeeritud tegevuste elluviimisel on võimalik arvestada ranna kaitse eesmärkidega (rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine).

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS



ALUSANDMED
 Katastriüksuse piir
 Katastriüksuse nimi ja tunnus
 Maapinna kõrguspunkt
 Maapinna kõrgusjoon
 Kraav
 Tee
 Truup
 Haljastus
 Looduslik objekt
 ÜP järgne ranna ehituskeeluvööndi piir
 Ranna ehituskeeluvööndi ulatus
 (1 m kõrgusjoon + 200 m)
 III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala piir

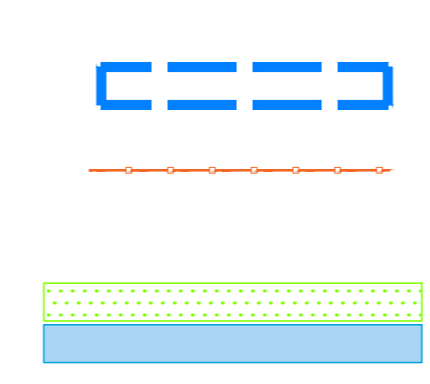
PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID
 Planeeringuala piir
 Krundi piir
 Krundi number
 Tee avalik kasutus



HOONED, RAJATISED
 Krundi maapealne hoonestusala

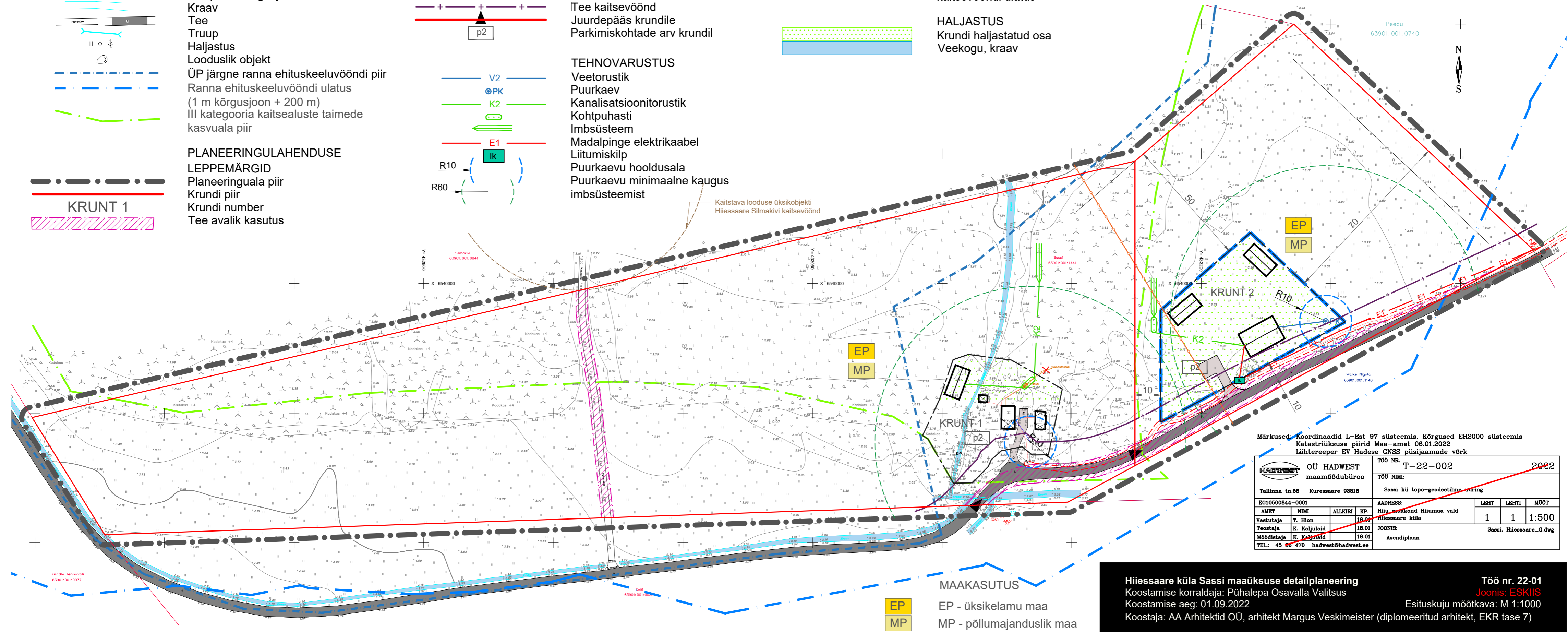
LIIKLUS, PARKIMINE
 Juurdepääsutee
 Tee kaitsevöönd
 Juurdepääs krundile
 Parkimiskohtade arv krundil

TEHNOVARUSTUS
 Veetorustik
 Puurkaev
 Kanalisatsioonitorustik
 Kohtpuhasti
 Imbsüsteem
 Madalpinge elektrikaabel
 Liitumiskilp
 Puurkaevu hooldusala
 Puurkaevu minimaalne kaugus imbsüsteemist



KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD
 Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek
 Kärkla lennujaama kaitsevööndi ulatus

HALJASTUS
 Krundi haljastatud osa
 Veekogu, kraav



Märkused: Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis
 Katastriüksuse piirid Maa-amet 06.01.2022
 Lähterepeer EV Hadesse GNSS püsijaamade võrk

UÜ HADWEST maamõõdubüroo		T-22-002		2022
Tallinna tn.58 Kuressaare 93818		Sassi kü topo-geodeetiline võrk		
EG10500844-0001	AMET	NIMI	ALLKIRI	KP.
Vastutaja	T. Hion	18.01		
Teostaja	K. Kaljulaid	18.01		
Mõõdistaja	K. Kaljulaid	18.01		
TEL: 45 66 470	hadwest@hadwest.ee	Asendiplaan		
EG10500844-0001	ADDRESS:	LEHT	LEHTI	MÕÖT
	Hiiu maakond Hiumaa vald	1	1	1:500
	Vastutaja T. Hion	Sassi, Hiiessaare_G.dwg		

MAAKASUTUS
 EP - üksikelamu maa
 MP - põllumajanduslik maa

Hiiessaare küla Sassi maaüksuse detailplaneering
 Koostamise korraldaja: Pühalepa Osavalla Valitsus
 Koostamise aeg: 01.09.2022
 Koostaja: AA Arhitektid OÜ, arhitekt Margus Veskimäe (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7)

Töö nr. 22-01
 Joonis: ESKIIS
 Esituskuju mõõtkava: M 1:1000