



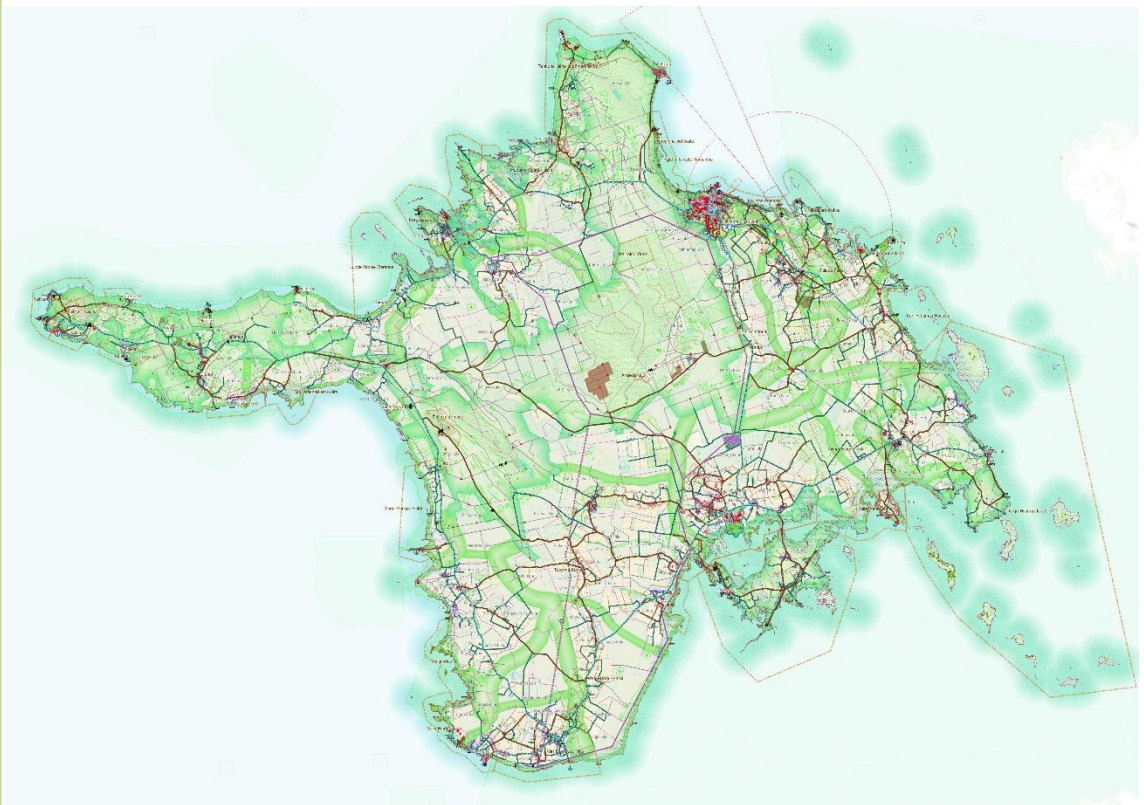
Hiiumaa vald
Reg kood 77000424
Keskväljak 5a, Kärkla 92413, Hiiumaa
Tel 4636082
e-post valitsus@hiiumaa.ee
vald.hiiumaa.ee

Artes Terræ
MAASTIKUARHITEKTID

AB Artes Terræ OÜ
Reg kood 12978320
Küütri 14, Tartu, 51007
Tel 742 0218
artes@artes.ee
artes.ee

Hiiumaa valla üldplaneeringu eelnõu

Hiiumaa vald



Töö nr: 20056ÜP3

Planeerimisprotsessi korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Vallavanem: Hergo Tasuja

Abivallavanem: Üllar Laid

Arenguosakonna juhataja: Monika Pihlak (endine)

Arhitekt: Kaire Nõmm

Ehitus- ja maaspetsialistid: Maiken Lukas, Reet Nisumaa, Veronika Kaevandes, Pilvi Post, Kai Vahtra, Mai Julge, Merilin Kaevandes, Triin Masing, Maria Reino, Hector Otero Jimenez.

Planeeringu koostaja: AB Artes Terrae OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Heiki Kalberg

Koostaja, ruumilise keskkonna planeerija: Jürgen Vahtra

KSH läbiviija: Alkranel OÜ

Juhtekspert: Alar Noorvee

Ekspert: Terje Liblik, Tanel Esperk

Sisukord

1	Sissejuhatus	5
2	Ruumilise arengu suunamine.....	5
2.1	Planeeringu alusdokumendid.....	5
2.2	Hiiumaa valla arengu stsenaariumid.....	6
2.3	Ruumilise arengu peamised piirkondlikud eesmärgid	12
2.4	Rahvastikutrendid	19
3	Tiheasustusega alade määramine	20
4	Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine	21
4.1	Üldiste kasutus- ja ehituspõhimõtete määramine.....	21
4.2	Maakasutuse juhtotstarbe määramine.....	26
4.3	Detailplaneeringu koostamise kohustus	34
5	Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, tänava kaitsevööndi laiendamine	35
5.1	Liikuvuse üldpõhimõtted.....	35
5.2	Uute kergliiklusteede kavandamine.....	35
5.3	Kohalike teede üldise asukoha määramine	37
5.4	Olulise liikluskoormusega maanteed määramine	38
5.5	Tänavade kaitsevööndi laiendamine ja vähendamine	38
5.6	Maanteevõrk ja oluliselt muudetavad teelõigud	38
5.7	Parkimisalad	38
5.8	Lennuväljad / kopteri maandumisplatsid.....	39
5.9	Sadamad ja veeliiklusrajatised	39
6	Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.....	41
7	Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.....	42
7.1	Elektrivõrk	42
7.2	Sidevõrk.....	45
7.3	Taastuvenergeetika	46
7.4	Soojamajandus	50
7.5	Veevarustus ja reoveekäitlus	50
7.6	Sademeveesüsteemid	52
7.7	Tuletõrje veevarustus.....	53
8	Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine.....	54
9	Supelranna ala määramine	54
10	Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal, kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul ning üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine	55

10.1	Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal	55
10.2	Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusaladega siseveekogul	55
10.3	Üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine	56
11	Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd	57
11.1	Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine	57
11.2	Väljakujunenud ehitusjoone määramine	63
12	Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine	63
13	Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine	64
14	Väärtuslike põllumajandusmaade määramine	65
15	Väärtuslike maastike määramine	66
15.1	Väärtuslikud maastikud	66
15.2	Väärtuslikud metsamaastikud	67
16	Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine	69
17	Ehituslik kultuuripärand	70
17.1	Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised	70
17.2	Arheoloogiatundlikud alad	70
17.3	Miljööväärtuslike alade määramine	70
17.4	Kohaliku tähtsusega väärtuslike üksikobjektide määramine	73
18	Riigikaitseliste ehitiste ja riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	77
19	Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	77
20	Müra normtasemete kategooriate määramine	78
21	Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	78
22	Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine	78
23	Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanekud	79
24	Üldplaneeringu elluviimine	81
25	Maakonnaplaneeringu täpsustamine	83
25.1	Rohevõrgustiku piiride ja tingimuste täpsustamine	83
25.2	Väärtuslike maastike piiride täpsustamine	83
25.3	Väärtuslike põllumajandusmaade täpsustamine	83
25.4	Linnalise asustusega ala täpsustamine	83
25.5	Elektrituulikute arendusalade ja tingimuste täpsustamine	83
26	Üldplaneeringus kasutatud mõisted	83
27	Üldplaneeringu joonised	85
28	Üldplaneeringu lisad	86

1 Sissejuhatus

Tänane Hiiumaa vald (planeeringuala) haldusüksusena moodustus 2017. aastal haldusreformi tulemusena Hiiumaa, Käina, Emmaste ja Pühalepa vallast. Hiiumaa valla territoorium (pindala 1032 km²) jaguneb üheks linnaks, kaheks alevikuks ja 182 külaks. Vald koosneb Hiiumaast ning sellega maismaaühendust omavast Kassari saarest ning lisaks kuulub valla koosseisu hulgaliselt asustamata laide.

Hiiumaa Vallavolikogu algatas 18.10.2018 otsusega nr 90 Hiiumaa valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise.

Üldplaneeringu eesmärgiks on määrata ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused, millega luuakse eeldused kvaliteetse ning jätkusuutliku elu- ja ehitatud keskkonna kujunemiseks. Eesmärk on tuginedes maakonnaplaneeringu suunistele ühtlustada kogu valla territooriumil üldised maa- ja veealade ehitamise ja kasutamise tingimused, tiheasutusega alade, väärtuslike piirkondade, detailplaneeringu kohustusega alade, roheline võrgustiku jne. põhimõtted ning kaitse.

2 Ruumilise arengu suunamine

2.1 Planeeringu alusdokumendid

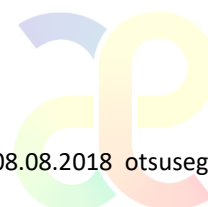
Valla ruumilise arengu põhimõtete määratlemisel lähtutakse kehtivatest strateegilistest arengudokumentidest. Kuna Hiiumaa valla territoorium on üks maakond, siis üldplaneeringu peamiseks lähtekohaks on sama ala kohta koostatud Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+¹, mis muuhulgas määratleb kohaliku omavalitsuse üleseid huvisid. Planeeringuala kontaktvööndiks on mereala ning selle osas kehtib Hiiumaa maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneering². Samuti tuginetakse varem kehtestatud üldplaneeringutele, mis on kujundanud täna toimiva ehitus- ja planeerimispraktika. Üldplaneeringu koostamise protsessis on eesmärgiks kõikide tänaste ja varasemalt määratud huvide analüüsimine, tasakaalustamine ja üheselt mõistetava reeglite kogumina (üldplaneeringuna) esitamine. Üldplaneering määratleb aastateks üldise ruumiloome põhimõtted olles kohaliku omavalitsuse tööriistaks ehitatud keskkonna kujundamisel ja kohalike väärtuste kaitsel.

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivaid üldplaneeringuid:

- Kärkla linna üldplaneering (2012);
- Kõrgessaare valla üldplaneering (2003);
- Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine (2010);
- Pühalepa keskosa üldplaneering (2010);
- Sarve-Heltermaa-Salinõmme piirkonna osa üldplaneering (2008);
- Suuresadama-Kärkla piirkonna üldplaneering (2003);
- Kuri-Tähva-Sääre vallaosa üldplaneering (2002);
- Hellamaa-Värssu-Puliste üldplaneering (2002);
- Hagaste- Heltermaa piirkonna üldplaneering (2005);
- Käina üldplaneering (2006);
- Kassari saare üldplaneering (2003);
- Emmaste üldplaneering (2005).

¹ Kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.

² Kehtestatud Hiiumaa maavanema 20.06.2016 korraldusega nr 1-1/2016/114 (Riigikohtu 08.08.2018 otsusega kohtuasjas nr 3-16-1472 on tühistatud tuuleenergia tootmise alades osas)



Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid arengudokumente:

- Hiiumaa valla arengukava 2035+;
- Hiiumaal ÜVK arendamise kava 2021-2032;
- Hiiumaa valla soojusmajanduse arengukava ;
- Hiiumaa valla jäätmekava 2021-2026;
- Hiiumaa energia- ja kliimakava 2030.

Üldplaneeringu koostamisel on tuginetud järgnevatele uuringutele:

- Üle-eestiline maismaalinnustiku analüüs. Eesti Ornitoloogiaühing, Kotkaklubi. 2022;
- Korduva üleujutusega ala piiri määramine ja ehituskeeluvööndi täpsustamine. GisPlan OÜ. 2020;
- Hiiumaa väärtuslike maastike kordusinventuur. Kristiina Hellström. 2022;
- Eesti väikeasulate uuring. Hendrikson&Ko, Tallinna Ülikool. 2019;
- Rahvastikuproгноos kohaliku omavalitsusüksuste rühmades. Alis Tammur, Ene-Margit Tiit. 2015;
- Hiiumaa sadamate ja lautrikohtade ülevaade. OÜ Navigare. 2009.

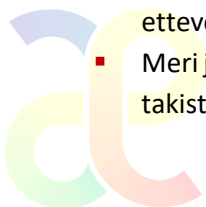
2.2 Hiiumaa valla arengu stsenaariumid

Lähiajalugu jälgides võime tõdeda, et kogu maailmas on aina enam märgata muutusi pikalt kehtinud ruumilistes seostes. Neid muutusi ja ümbermõtestamisi tingivad nii inimkonna arvu kiire kasv, üha pingelisemaks muutuvad inimsuhted (nii ressursside jagamisel kui oluliste väärtuste mõtestamisel), ülemaailmse levikuga viirused, ületootmine ning ületarbimine, kuid ka suured muutused kliimatingimustes.

Analüüsis vaatleme Hiiumaa positsiooni laiemas pildis, tõstame esile tema eripärasid, võtame aluseks arengudokumentides välja toodud sihid ning nende baasil mängime läbi mõned võimalikud arengustsenaariumid. Käesoleva üldplaneeringu peatüki raames püüame aimata nende mõjusid Hiiumaa ruumilisele arengule.

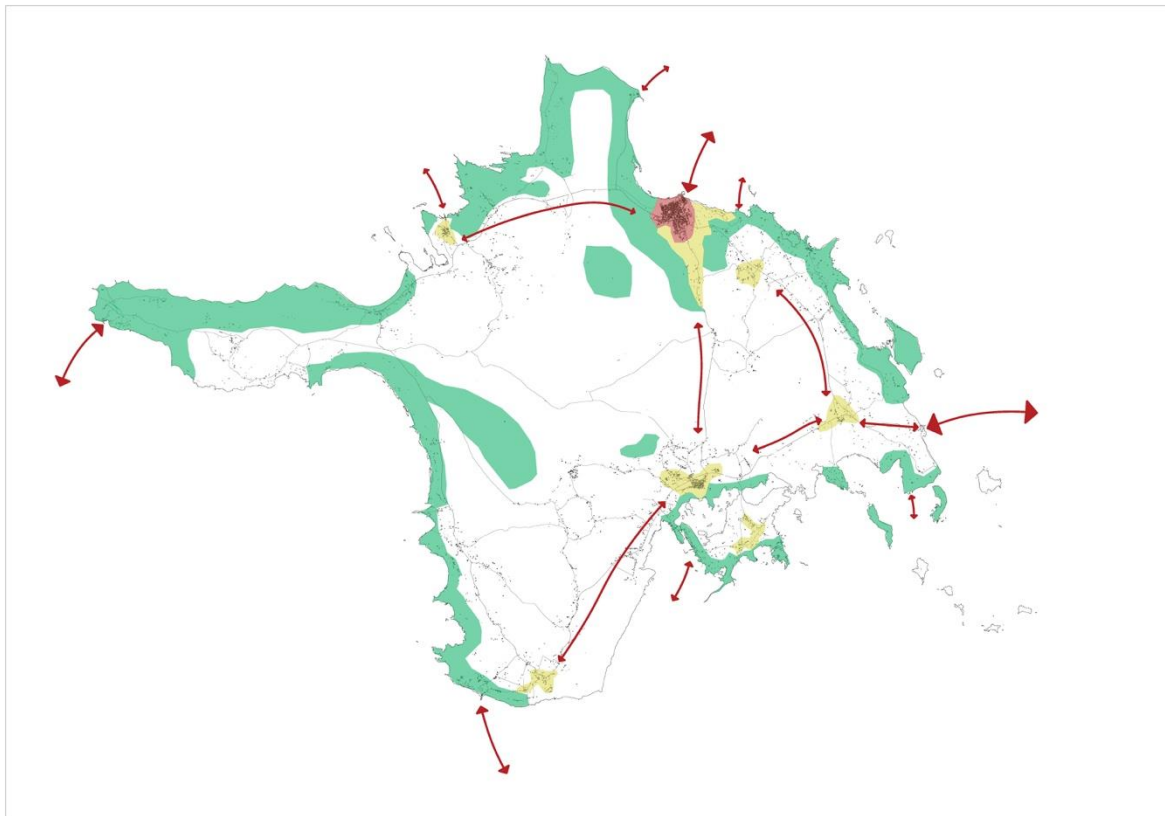
Stsenaariumite lähteseisukohad:

- Hiiumaa asub Eesti äärealal, kuid on samal ajal Euroopa keskusest vaid kiviviske kaugusel. Hiiumaal puuduvad suured tööstuspargid, tihedad linnakeskkonnad, suured meelelahutuskeskused.
- Hiiumaal on palju puutumata ja puhast loodust ning hästi hoitud elurikkust (paljuski tänu kaitsealade rohkusele ning äärealal olemisele), mistõttu on siin rahulik ja puhas elukeskkond.
- Hiiumaal on tagatud valik kaasaegset elustandardit võimaldavaid teenuseid (suur osa neist koondunud maakonnakeskusesse, kuid saare mastaapi arvestades on need siiski kergelt kättesaadavad).
- Saarele on hea elama asuda, kui hindad looduslikku ja inimväärtset keskkonda, saarelist elustiili ja omanäolist kultuuriruumi.
- Vaja on tugevdada energiakindlust, ühendusi (nii transpordi, side kui elektri) ning soosida ettevõtluse mitmekesisust.
- Meri ja rannajoon koos kõigi teenustega (sadamad, kalapüük, turism) loob võimalusi, mitte takistusi.



2.2.1 Kahanev Hiiumaa (stsenaarium 1)

Eesti on Euroopa ääremaa ja Hiiumaa on Eesti ääremaa, vähe atraktiivne ettevõtluskeskkond (laenu ei saa, ühendused kallid, toore ja toode tuleb kõik üle mere vedada, energiataristu võimaldab liita vaid väikesemahulisi tarbijaid jne), töökohtade valik liiga väike, ebaühtlase kvaliteediga teenused ei anna noortele kindlust tulevikuks. Puhas loodus ja rahulik keskkond üksi ei toeta saare arengut. Vaatamata KOV ja ettevõtete pingutustele elanikkond siiski kahaneb.



Joonis 1. Kahanev Hiiumaa.

Keskused (joonis 1-l kujutatud pruuniga)

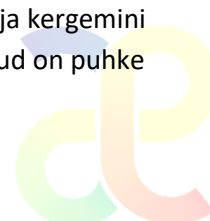
Maakonna keskus Kärdla muutub Hiiumaa teiste piirkondade suhtes veelgi olulisemaks, kuna teenused koonduvad valdavalt sinna. Käina säilitab kohaliku keskusena tähtsuse lõunapoolsete piirkondade jaoks, kuid kõiki teenuseid sinna ei dubleerita. Peamiselt puhkemajandus, turism.

Asulate areng (joonis 1-l kujutatud kollasega)

Senisest atraktiivsemaks muutub Kärdla ja selle ümbrus, et olla võimalikult lähedal teenustele ja töökohtadele. Arendussurve suureneb nii Hausma kui Tubala suunal. Väiksematest keskustest on elujõulised vaid olulisemate ühenduste äärde jäävad asulad nagu Käina, Emmaste, Palade ja Suuremõisa. Oma olulisuse säilitavad ka Kõrgessaare ja Kassari. Ülejäänud piirkondades on vaid hajasustuse iseloomuga arendused. Peamiselt rannikul, looduskaunites kohtades.

Puhkealade areng (joonis 1-l kujutatud rohelisega)

Nii elanike kui külaliste jaoks on atraktiivsed puhkepiirkonnad seotud mere, metsa ja kergemini liigipääsetavate rabadega. Kärdla, kui ainsa tiheasustusalala ümbruse loodusmaastikud on puhke eesmärgil suurema surve all.



Tööstuse areng

Uusi tööstusalasid Hiiumaale ei kavandata. Vajadusel uuendatakse vanu, kasutuseta jäänud tööstusalasid.

Ühenduste areng (joonis 1-l kujutatud punaste nooltega)

Olulised on ühendused maakonna keskuse ning suuremate sadamatega. Ülejäänud teed jäävad pigem külavaheteedeks, kuhu investeringuid jõuab harvem ja lünklikult. Väiksemad sadamad on väikeste seltskondade eralõbu.

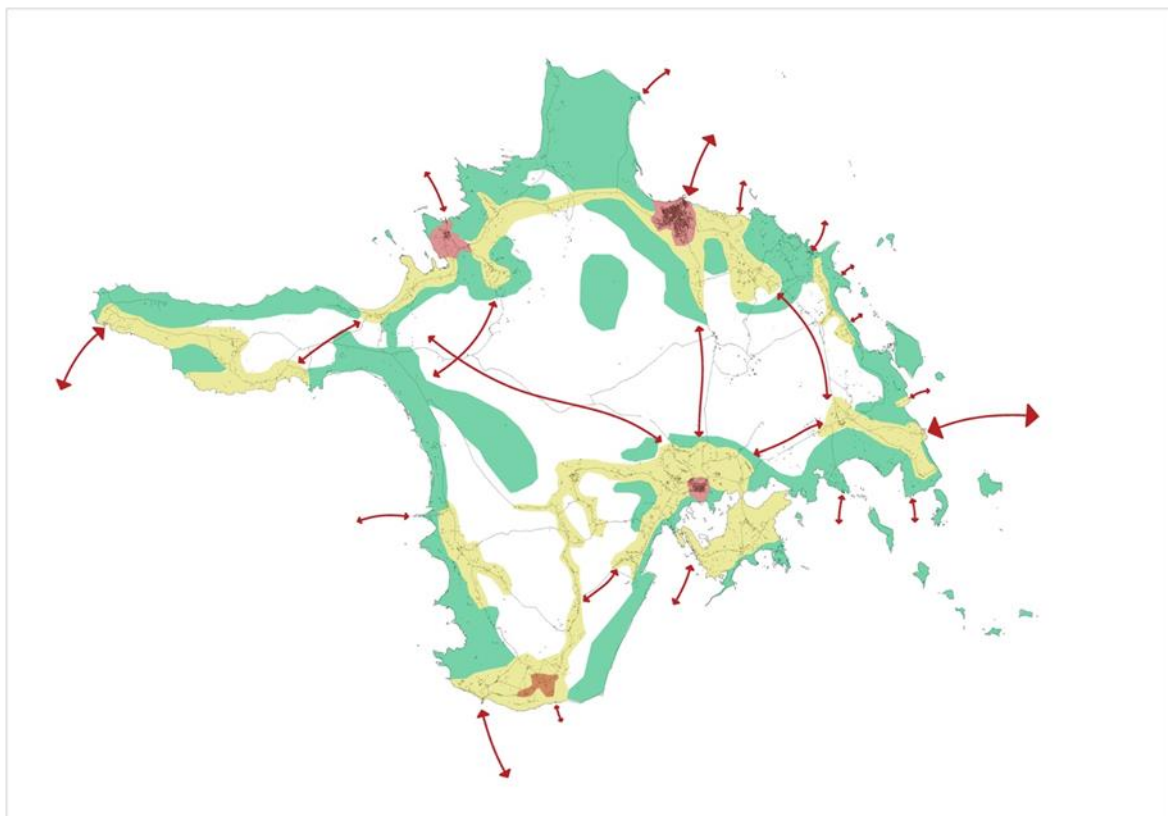
2.2.2 Kasvav Hiiumaa (stsenaarium 2)

Hiiumaa kõige tähtsamaks visiitkaardiks on puhas loodus, rahulik ja inimväärne keskkond. Saar paistab olevat ahvatleva oasina Euroopa liiga tihedaks muutunud linnakeskkondade vahetus läheduses. Saareline elustiil ja veidi äärealal olemine osutuvad kodukoha valikul (sh laste kasvatamisel) eeliseks.

Kliimamuutuste tõttu muutub suur osa Eestist lõuna poole jäävaid alasid elamiskõlbmatuks (sagenevad ja tugevnevad tormid, ekstreemsed kuumalained ja üleujutused, suurtel aladel toidutootmise võimatus jne). Aina rohkem tekib maailmas kliimapagulasi, mis toob kaasa massilise rahvaste liikumise uutele aladele. Meie kliima muutub soojemaks, talved pehmemaks. Paras kliima, puhas loodus, arenenud ühiskond muudavad Eesti ahvatlevaks piirkonnaks. Hiiumaa oma loodusliku elustiili ning rohke vaba maaga tõuseb valikute seas ettepoole.

Head ühendused (sh välised: laev, lennuk, internet ning sisemised: saare eri piirkondade vahel nii auto, ühistranspordi, kui jalgrattaga) toetavad jõudsalt teenuste kättesaadavust ning ettevõtluse arengut (nt võid kauni looduse keskel elades ajada ülesaarelist või ülemaailmset äri).

Elanikkond kasvab, ettevõtlus tugevneb, teenused paranevad ja muutuvad mitmekesisemaks, keskused muutuvad tugevamaks ning laienevad oma territooriumilt.



Joonis 2. Kasvav Hiiumaa.

Keskused (joonis 2-I kujutatud pruuniga)

Olulisemad keskused, kuhu koonduvad teenused ja töökohad on varasemalt tuntud keskused nagu Kärkla, Käina, Emmaste ja Kõrgessaare. Kärkla, kui maakonna keskuse tähtsus suureneb teistest rohkem.

Asulate areng (joonis 2-I kujutatud kollasega)

Suurem osa juurde saabuvatest inimestest otsib elu- ja töökohta keskustest või nende lähistelt ega soovi soetada suurt maalappi, et seda harida. Asulad paisuvad suuremaks eelkõige mööda maanteede ääri, kus on head juurdepääsud ja kommunikatsioonid. Kärkla naabruses olevad Paluküla, Palade, Tubala, Hausma kasvavad peaaegu Kärklaga kokku. Kõrgessaare muutub sisuliselt Kärkla eeslinnaks. Senisest suurema arendussurve alla jäävad ka rannikul olevad looduskaunid piirkonnad nagu Kalana ja Kõpu poolsaare lõunapoolne külg, Haldi, Nurste, Küla-Küla, Kassari, Hellamaa, Sarve. Heltermaa sadama ümbrus muutub atraktiivsemaks ning arendused kasvavad Suuremõisani välja.

Puhkealade areng (joonis 2-I kujutatud rohelisena)

Nii elanike kui külaliste jaoks on puhkepiirkondadeks mereäärsed alad kogu rannikul ning kergemini liigipääsetavad rabad ja avalikud matkarajad. Suuremate asulate ja tiheasustuste ümbruse loodusmaastikud on puhke eesmärgil suurema surve all.

Tööstuse areng

Olemasolevad kasutuseta jäänud tööstusalad võetakse uuesti kasutusse. Uute tööstuste rajamiseks on sobivaid alasid vähe. Üks potentsiaalsemaid võiks olla Ristivälja külas oleva jäätmejaama ümbruses, kuna vahetus läheduses kulgeb Hiiumaa üks suuremaid elektriliine ning Kärkla-Käina maantee, samas elamualad jäävad kaugemale (lähim elamu ca 1,2km kaugusel).

Ühenduste areng (joonis 2-I kujutatud punaste nooltega)

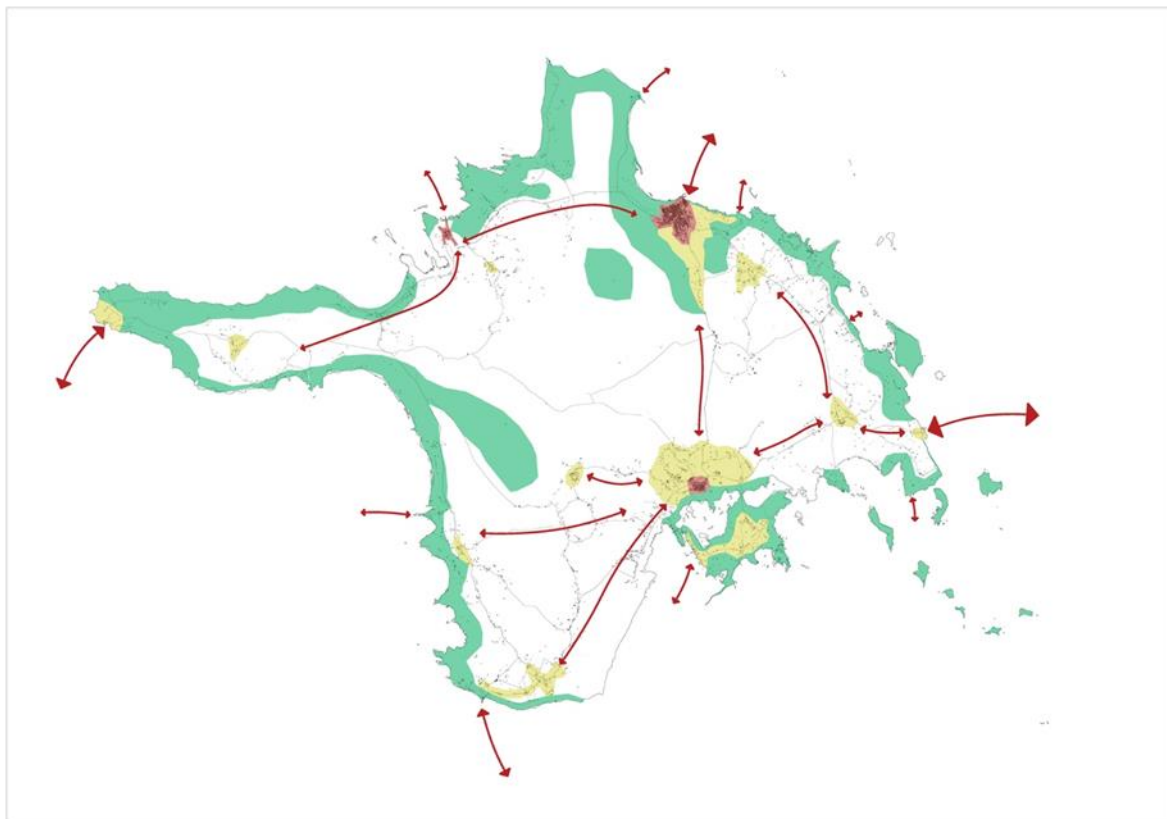
Oluliseks muutuvad ühendused asulate vahel. Kuna elanikkond jaotub saarel ühtlasemalt, siis senisest suurema tähtsuse omandab risti läbi saare kulgev Käina-Hüti maantee. Kasutus suureneb kõigis sadamates, sh väikestes.

2.2.1 Säiliv Hiiumaa (stsenaarium 3)

Hiiumaa on Euroopas tuntud, kui looduslik, rahulik paik, sobiv puhkamiseks (turism) ja hõbemajanduse tugevdamiseks (suunatud teenus). Ettevõtlus orienteeritud turismisektori mitmekesistamisele, ajutise elamispinna loomisele, puhke- ja lõbustusteenuste tugevdamisele.

Elanikkond säilib (ei kahane), kuna noored leiavad maaturismi arendamisel jõukohaseid ülesandeid ning soovivad pere tuua puhta looduse keskele. Hiiumaa on üha populaarsem teise elukohana (mitte ainult suvel). Eesti kontekstis ääremaa staatusest välja tulemine vajab suuri pingutusi ning riigilt erikokkulepete saavutamist (ettevõtluse arendamise soodustamiseks, arstiabi kvaliteedi tagamiseks, haridusvõrgu uuendamiseks, kergliiklusteede võrgustiku rajamiseks, praami- ja lennuliikluse kindluse parandamiseks jne).





Joonis 3. Säiliv Hiiumaa.

Keskused (joonis 3-l kujutatud pruuniga)

Tiheasustusena tõusevad esile kolm suuremat keskust: Kärkla, Käina ja Kõrgessaare, milles kõigis on pakkuda teenuseid, ärisid ja kultuuri. Suurim valik jääb siiski Kärdlasse, kui maakonna keskusesse.

Asulate areng (joonis 3-l kujutatud kollasega)

Tihedamaks arenevad keskuste vahetud ümbrused, Emmaste, Suuremõisa, Kassari ja Kõpu piirkonna külad. Ülejäänud piirkonnad on hajaasustuse iseloomuga, kus väärtustatakse pigem looduslikus keskkonnas elamise ja toimetamise võimalusi.

Puhkealade areng (joonis 3-l kujutatud rohelisega)

Nii elanike kui külaliste jaoks on puhkepiirkondadeks peamiselt mereäärsed alad ning kergemini liigipääsetavad rabad ja avalikud matkarajad. Suuremate asulate ja tiheasustuste ümbruse loodusmaastikud on puhke eesmärgil suurema surve all.

Tööstuse areng

Olemasolevad tööstused jätkavad sarnases mahus. Arendatakse sinimajandusega seotud tegevusi (kaldapealne taristu kalakasvandustele, veesport).

Ühenduste areng (joonis 3-l kujutatud punaste nooltega)

Olulised on ühendused keskuste vahel ning ühendused suuremate sadamatega (kauba ja reisijate regulaarvedu, turism, veesport, kultuurisündmused, kalapüük). Väiksemad sadamad võivad olla kaasatud turismi edendamise projektidesse.



2.2.2 Järeldused üldplaneeringu koostamiseks

Pikas perspektiivis näeme stsenaarium 2 vältimatut saabumist ning praegused otsused peaksid neid arenguid silmas pidama. Käesolev üldplaneeringu lahendus vaatab veidi lähemat perspektiivi ning keskendub peamiselt stsenaarium 3 (säiliv Hiiumaa).

Kohalikul tasandil on oluline arendada saart tervikuna, et vähendada Hiiumaa sisest ääremaastumist. Kuna elanike arvu vähesus ei võimalda paljude teenuste dubleerimist eri piirkondades, siis pigem on vajalik teenuseid jagada erinevate keskuste vahel ning nende kättesaadavuse parandamiseks tugevdada ühendusi (teed, kergliiklusteed, ühistransport).

Suuremad keskused (Kärdla, Käina, Kõrgessaare) tuleb pigem hoida kompaktsed, st tugevdada tegevusi asula keskel, soodustada arendusi olemasolevate vahel, muutes keskust tihedamaks. Vältida tegevuste laialivalgumist ja arendusi väljaspool tiheasustuse ala piire, mis soodustab autoga liikumise eelistust ja vähendab sellega meeldiva ja turvalise tänavaruumi olemust. Soodustada tuleb aeglaseid liikumisviise ja inimeste viibimist värskes õhus oma kodu piirkonnas.

Keskustest väljaspoole jäävaid alasid on käsitletud valdavalt hajaasustusena, kus arendustele ei seata rangeid reegleid. Investeeringud on pigem oodatud ning neid igaühte kaalutakse eraldi, vastavalt arenduse iseloomule, arvestades väärtuslike maastike, ehitusliku kultuuripärandi, väärtuslike põllumaade, rohevõrgustiku ja kaitsealade säilitamise sooviga. Konkreetsemad üldised nõuded on üldplaneeringus toodud elamute rajamiseks.

Üldplaneering ühtlustab valla ruumilise arengu suunad ja ehitustingimused ning vähendab neis küsimustes ebaselgust. Eesmärgiks seatakse arendussoovide realiseerimiseks vajalikku menetluskulu ja aja säästmine, kus on näha, et selle kaudu ei looda täiendavat lisandväärtust.

2.2.3 Hiiumaa keskuste võrgustik

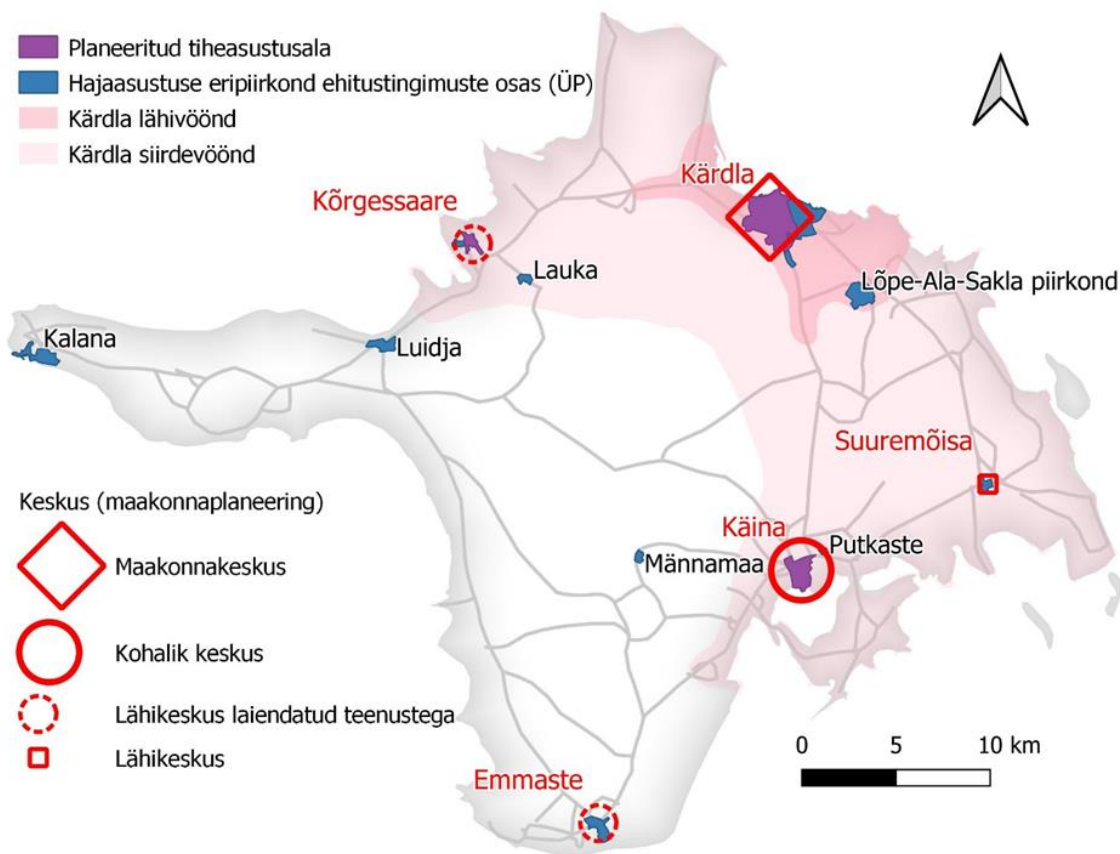
Kõrgema astme planeeringud käsitlevad Hiiumaad on ühe toimepiirkonnana, mille maakonnakeskus on Kärdla. Ligi pool valla osast võib lugeda Kärdla siirdevööndisse³ (vt joonis 4) kuuluvaks kus väiksemad keskused koos tagamaaga on funktsionaalselt seotud keskuseks oleva Kärdlaga. Valla lõuna- ja idaosas paiknevad piirkonnad moodustavad hõredama asustusega äärelise ala, kus tulenevalt suuremate keskuste kaugusest on elanike igapäevatoimetused vähem seotud tõmbekekuseks oleva Kärdlaga. Viimast kinnitab ka 2014 aastal Statistikaameti poolt koostatud „Toimepiirkondade määramine“ kus äärelisele alale jäävates piirkondades oli kohapeal hõivatute osakaal kõrgem (elanikud ei liigu Kärdlasse tööle).

Hiiumaal ei ole möödunud dekaadidel toimunud märkimisväärset asustuse laienemist või valglinnastumist. 2000-ndatel leidis aset aktiivne suvila- ja elamuarenduse laine, mille tulemuseks on tänaseks hulgaliselt kehtivaid detailplaneeringuid, mis ei ole veel suures osas ellu viidud. Kehtivate detailplaneeringute suure arvu on tinginud täna kehtivates üldplaneeringutes määratud võrdlemisi laialdane detailplaneeringu koostamise kohustus. Täna annab endast märku elamispindade defitsiit, mida peegeldavad jõudsalt kasvanud kinnisvara hinnad. Nõudlust on nii majade, kui ka hoonestamiseks sobivate kruntide ja korterite järele. Üldplaneeringuga tuleb pigem toetada uute eluasemete rajamist ning vähendada sellega seotud toimingute aega ja kulu.

Nõudlust kinnisvara järele on toetanud inimeste kasvav jõukus (võimalus omada teist kodu), elamuarenduste puudumine ja pandeemia, mis on inimeste tööharjumusi ümber kujundanud, muutes

³ Siirdevöönd moodustub linna lähivööndist järgmise vööndi – linnaga on seotud 16-30% elanikest.

kaugtöö tavapäraseks praktikaks. Kinnisvara hinnad on pandeemia algusest alates teinud läbi jõudsa tõusu. Kindel geograafiliselt defineeritud kodu- ja töökoht on paljude jaoks kadumas, mis soosib elanikke tegema valikuid puhkusevõimaluste, hobide ja looduslähedasema keskkonna kasuks. Perioodil 2000-2011 kasvas asustatud tavaeluruumi keskmine pind elaniku kohta 24 ruutmeetrit 30,5 ruutmeetri⁴, millest võib järeldada, et nõudlus uute ehitiste järele ei ole otseses seoses rahvaarvuga ning seega on vajalik uute hoonestatavate alade määratlemine ka olukorras, kus märkimisväärset rahvaarvu kasvu ei ole ette näha.



Joonis 4. Hiiumaa maakonnaplaneeringu kohane keskuste võrgustik ning üldplaneeringuga planeeritud asustust suunavad määratlused.

2.3 Ruumilise arengu peamised piirkondlikud eesmärgid

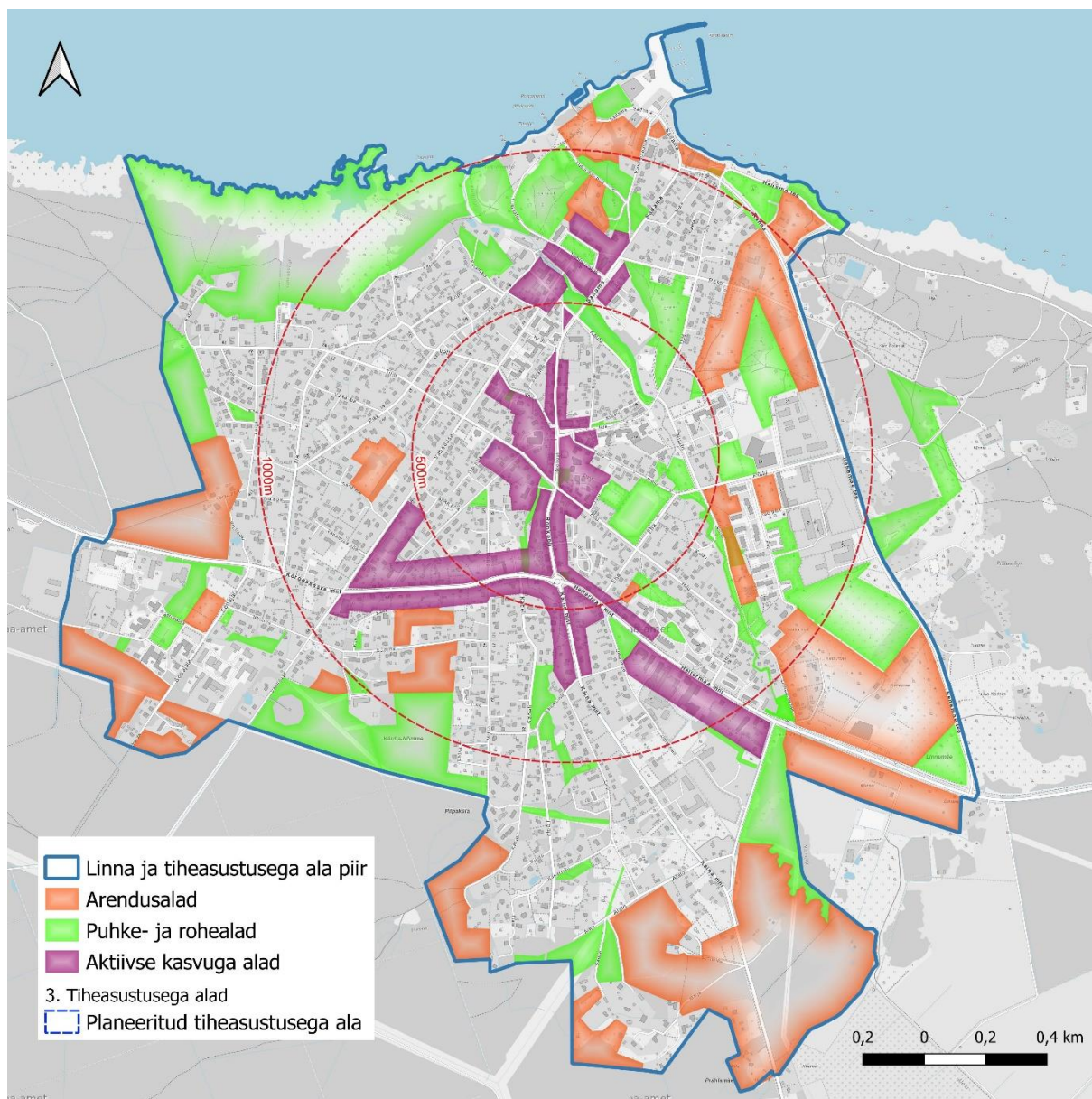
2.3.1 Kärkla piirkond

Kärklas on viimase kümne aasta jooksul toimunud suured ruumilised muutused. Selveri ja Rimi kaupluste valmimine ning sadama arendamine on muutnud linna olulisi tõmbepunkte ja elanike liikumist. Kärkla aedlinlik olemus vajab säilitamist ja tugevdamist. Uued tegevused peavad aitama luua ja hoida turvalist keskkonda, kus lapsed võiksid ka tänaval mängida. Kui linnaruum on lastele piisavalt turvaline ja atraktiivne, siis viibivad väljas ka vanemad inimesed.

Keskväljaku, kui ajaloolise sõlmpunkti, rekonstrueerimine on andnud Kärklale tagasi vahepeal kaduma kippunud ruumilise fookuse. Keskväljaku ümbruse tihendamise täiendavate teenuste või lisanduvate elamispindade näol peaks seadma eesmärgiks. Uued teenused ja investeeringud tuleks suunata esmalt aktiivse kasvuga aladele (vt joonis 5), et hoida linna ruumilist fookust ning muuta linnasüda järjest kaasaegsemaks, mitmekesisemaks ja elavamaks. Nii loome keskkonna, kus on lihtne ja turvaline liikuda jala või rattaga ning seeläbi vähendada autode koormust kitsastel tänavatel. Elamuarendus ning

⁴ Statistikaamet REL 2011

teenused, mis linna südamesse kas ei mahu või ei sobi, lahendatakse joonis 5 esitatud arendusaladel. Linnasüdame lähiümbruses tuleb soosida aktiivsest kasutusest väljas olevate maa-alade kasutusele võtmist elamuarenduseks või ettevõtluseks. Väiksemad ärid ja teenused võivad olla põimunud ka elamute sekka.



Joonis 5. Kärda üldised ruumilise arengu suunad.

Teiseks oluliseks prioriteediks on ruumilise sidususe parandamine. Prioriteetsed ühendused on esitatud joonis 6-l. Lahendada liikuvusega seotud küsimused linnaruumi rajatud uute tõmbepunktide ning puhke- ja rohealade vahel. Kärdlas on valminud Riigigümnaasium, Sotsiaalkeskus, Spordikeskus ja uus põhikooli hoone. Tulevikus võime valmimas näha veel Riigimaja, Muuseumi hoidlat, uuendatud lasteaeda ja uut Kultuurikeskust). Valminud ja valmivate objektide linnaruumi sidumise osas on vajalik üle vaadata objekte ümbritsev avalik ruum ja ühendused.

Eriti oluline on parandada Sadama, kui kasvava tähtsusega merevärava ja Keskväljaku vahelist liikuvust. Muudatusi liikumisviiside valikul on lihtsam teha, kui linn kulgeb pigem aeglase tempoga, st mootorsõidukite kiirus on piiratud. Nii saame luua turvalisema tänavaruumi jala ja rattaga liikujatele.

Kärda haljastuse ja liikuvuse lahenduste väljatöötamisel oleme aluseks võtnud KINO maastikuarhitektide ja Kristiina Hellströmi koostöös 2021 aastal valminud Kärda avaliku ruumi

visiooni, milles anti suuniseid elurikka linnahaljastuse, tervislike tänavate ja linna kuvandi kujundamiseks. Vt lisa 5. Töö tõi esile, et Kärdlale iseloomulik „nägu“ ongi juba praegu looduslikud kooslused, jõed ja kraavid koos kraavikalda- ja niidutaimedega. Sellist identiteeti soovitatakse hoida ja tugevdada. Elurikkust tuleb tõsta nii linna parkides / haljasaladel kui ka jõgede ja kraavide kallastel. Pargid peavad pakkuma senisest rohkem olemise ja tegevuse kohti ning paremini tuleks kasutusele võtta jalutusradadena linnas olevad jõgede- ja mereäärsed kallasrajad.

Oluliseks arengusuunaks on jätkuvalt ühenduste ja liikuvuse parandamine rannapiirkonnas, kus muuhulgas on eesmärgiks turismisektori teenuste arendamine spaa või külastuskeskuse näol. Eesmärgiks tuleks seada rannajoone sidumine linnaruumiga, luues juurdepääse kallasrajale mis on lisaks elanikele vajalik mitmete veega seotud tegevuste toetamiseks (purjelauasõit, lohesurf, aerulauasõit, meresüstasõit jne). Linnaruumis tuleks ära kasutada veekogude kaldad, rajades kallasradadele liikumisvõimalused koos tegevus- ja puhkekohtadega. Rannajoonega paralleelne ja terviklikult lahendatud jalgtee ühendus Kärdlaga piirnevast mereäärsest Hausma külast kuni Kärkla Lepiku tänavani. Linnaruumis tuleb paremini nähtavale tuua ja alternatiivse liikumisteenuse kasutusele võtta jõgede kaldad, mis linna läbides ühendavad ka olulisi rohealasid ja parke. Oluline on luua selged ja head ühendused linna ümber olevatesse puhkemetsadesse.

Nuutri jõe serva jäävad linna olulised sõlmpunktid, mille vahel tuleks arendada piki jõe kallast kulgev atraktiivne liikumissuund ning ühendada see jõe suudmepiirkonnas piki rannikut kulgeva ühendusega. Eesmärgiks võiks olla piki Nuutri jõe kulgev terviklikult läbimõeldud liikumistee Selverist kuni Rannapaarguni, mis oleks kasutatav nii igapäevase liikumisteenuse, kui sportimiseks. Ühendusest kujuneks uus liikumistelj, mis seob mitmeid olulisi sõlmpunkte (Selver, Spordikeskus, koolikompleks, linnapark, Pargikodu, Hiiu kaluri kasutusele võetav kontor, elektriijaama kompleks, Pikk maja koos kavandatava muuseumi hoidlaga motoklubi ja Rannapaargu) ühele atraktiivsele liikumistelele. Lisaks saab väikese vaevaga linnas märgistada suletud kontuurina terviseraja, millel kulgedes läbid suurema osa Kärdlale iseloomulikke ja olulisi kohti.

Kärkla tänavad on valdavalt kitsad (keskmine laius vaid 4,6m), ilma äärekivideta ning ääristatud kraavidega. Eraldi kõnniteede jaoks pole tänavatel ruumi, mistõttu on autod teiste liiklejatega võrreldes eelistatud olukorras. Planeeringuga soovime muuta liiklusruumi tähendust ning luua tervislikud tänavad, kus liikumine kogu linnas toimub kõnniteedel ning jalakäija tempos. See tähendab, et loome linnaruumi, kus on mugav liikuda kõigil. Juba praegu liigutakse kitsastel tänavatel jagatud ruumi põhimõttel, kuid vaja oleks muuta reegleid, et suurendada turvalisust, st kiirus peab olema väike (nagu hoovialal) ning pool tee laiusest peab olema kasutatav jala või rattaga liikujatele. Olenevalt tänava tegelikust laiusest jääb autodele kasutamiseks minimaalselt 3.5m laiune ala ning möödasõidu võimaldamiseks luuakse näiteks keskusest väljuvale suunale möödasõidutaskud. Jalakäijad ja mootorsõidukid on üksteisest eraldatud äärekivi asemel teekatte märgistuse, pinkide, suunaviitade, lambipostide, haljastuskastide vmt abil. Äärekiviga eraldatud klassikalised kergliiklusteed jäävad vaid linna läbivate riigiteede äärde, mis suures osas on tänaseks juba ka valmis ehitatud.

Liikluskorralduse muudatusi võib esialgu katsetada keskväljaku vahetus ümbruses ca 500m raadiuses olevatel tänavatel. Kui lahendus toimib eeskujulikult ning linnaruumi kasutus paraneb, võiks Kärkla suurune linn järgida samu põhimõtteid üle terve territooriumi.





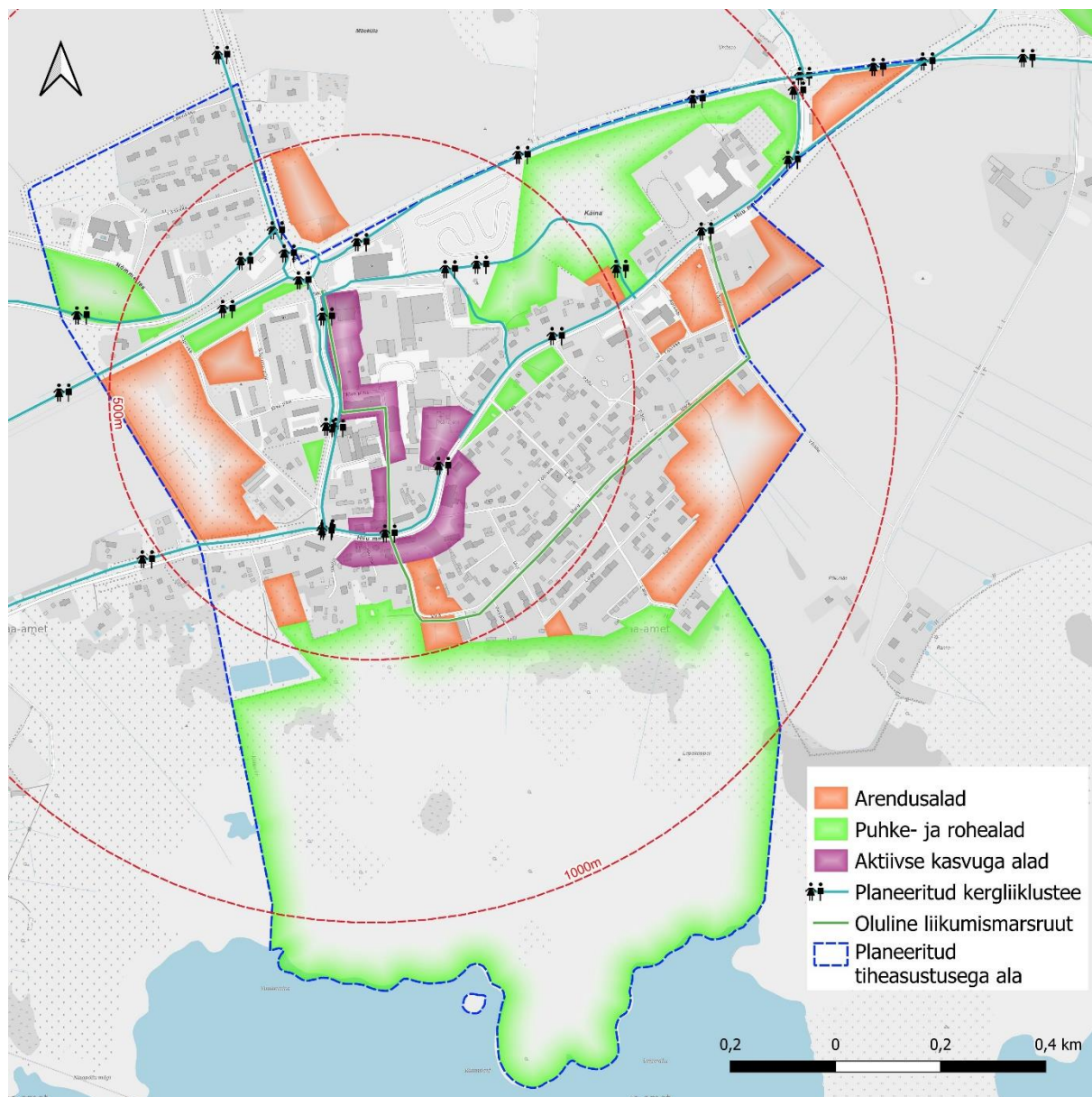
Joonis 6. Kärda linnaruumi sidususe ja liikuvuse parandamine.

Kärda linna piiri nihutamise abil saame uute arendusalade suunamise abil kujundada linna sisenemisel tema nägu ning eksponeerida Heltermaa maanteed mööda saabujatele inimhõlmelise ruumi ning sõbraliku keskkonna kuvandiga aedlinna. Kehtivate detailplaneeringute kohaselt on Heltermaa maantee äärsed alad Kärdlasse suunduval lõigul planeeritud ääristada pigem väikeses moodsuses hoonetega. Kärdlasse sissesõidul peaksid esiplaanil olema hooned, mis sobituvad väikelinna miljöösse, järele aimates väiksemate hoonete iseloomu ja suurust ning asetsema võrdlemisi tee ääres, jätkates varasemat väljakujunenud hoonestuse joont sama tee ääres linnas sees. Parklad ja juurdepääsuteed peaksid jääma hoonete taha krundi sügavusse. Hoonetest tee poole peaks jääma kõrghaljastuse riba. Heltermaa mnt ja Rehemäe tee nurk peaks jääma hoonestamata ning tooma esile Kärda äärealale iseloomulikud kadakased karjamaad. Karjamaa osa looduslikuna säilitamine on vajalik piirkonna arengu tasakaalustamiseks ning jääb edasi kandma traditsioonilist maastikuilmet, kui ümbritsevad alad hoonestatakse.

Suurema gabariidiga äri- ja teenust pakkuvad hooned võiksid jääda kvartali sügavusse, et vähendada äärelinna tööstusrajooni ilme kujunemise võimalust, mis sageli väikelinnade äärtele kipub tekkima.

2.3.1 Käina piirkond

Käina on lähiaastatel teinud läbi suure ruumilise nihke. Ajaloolisest ja inimhõõtmelisest aleviku südamest on peamised igapäevased tõmbepunktid koondunud Suuremõisa – Käina – Emmaste maantee kõrvale, kus on lisaks ujulale, kultuurikeskusele ja tanklale valminud kaasaegne külastuskeskus „Tuuletorn“, uus COOPi toidu- ja esmatarbekaupade kauplus ja kardirada. Suureks väljakutseks Käina aleviku edasise arengu kujundamisel on nüüdseks aleviku keskele jääv tööstuspiirkond, mille osas peaks pikemas perspektiivis leidma alternatiivseid asukohti ning tegelema tööstuspiirkonna avalikku ruumi mõjutava visuaalse poolega. Prioriteediks võib seada mitmekesise haljastuse ja vaikevormidega hoonetevahelise ruumi inimhõõtmelisemaks muutmise.



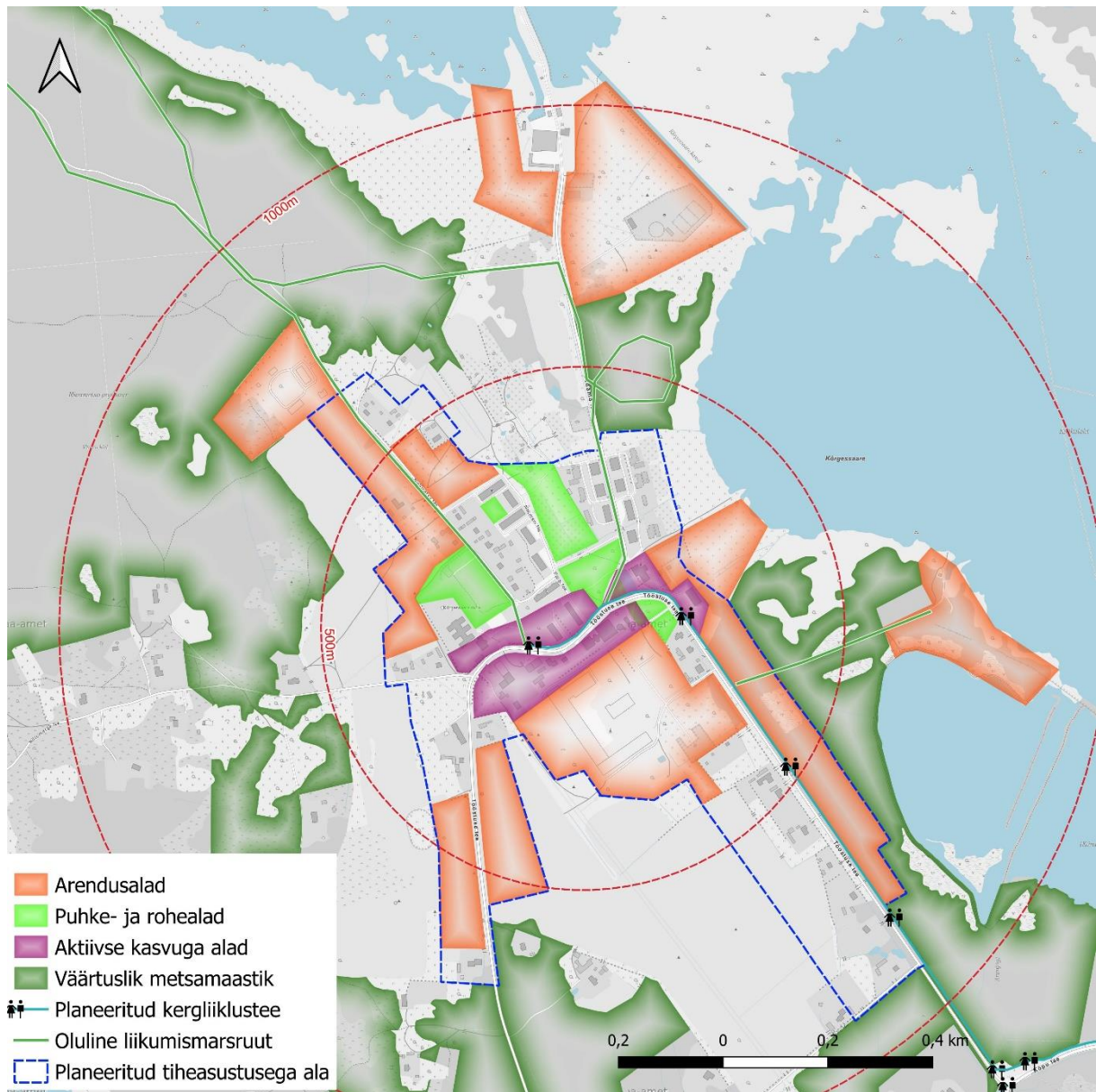
Joonis 7. Käina üldised ruumilise arengu suunad.

2.3.2 Kõrgessaare piirkond

Kõrgessaare piirkonna ja alevi (vt joonis 8) ruumilise arengu võtmes on olulisemaks eesmärkideks:

- Kõrgessaare aleviku ja Lauka küla ühendamine kergliiklusteega;
- elamispindade rekonstrueerimine ja energiatõhususe parandamine;

- avaliku ruumi terviklik arendamine, liikuvuse parandamine ja objektide omavaheline sidumine;
- sadamaala tööstuspiirkonna väljaarendamine eesmärgiga luua kohalikke töökohti;
- Kõrgessaare Kultuuritehase järkjärguline rekonstrueerimine ja väljaarendamine.



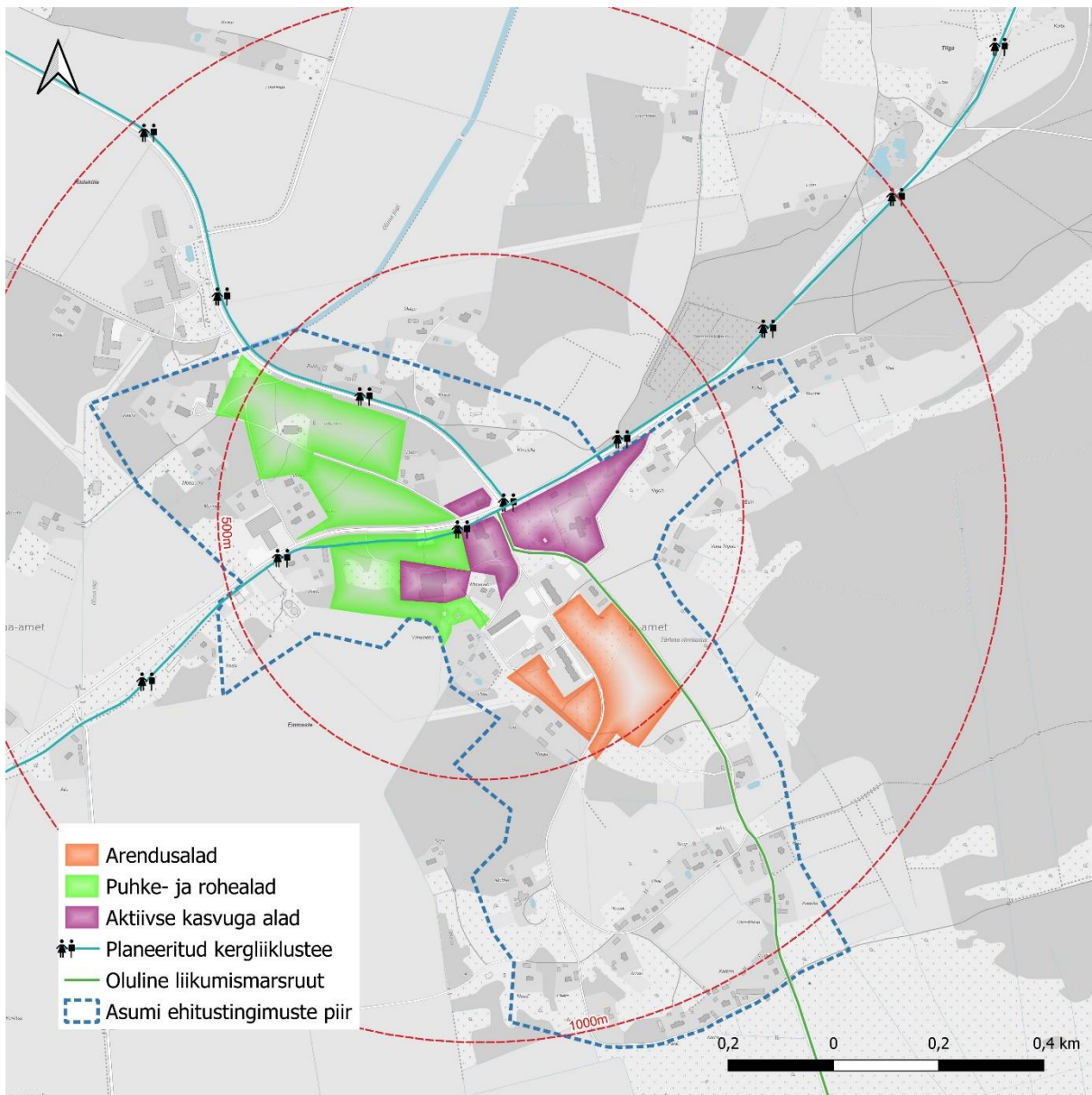
Joonis 8. Kõrgessaare piirkonna üldine areng.

2.3.3 Emmaste piirkond

Emmaste piirkonna ja külakeskuse (vt joonis 9) ruumilise arengu võttes on olulisemateks eesmärkideks:

- Emmastesse uue COOP-i kaupluse püstitamine;
- Emmaste elamuala arendamine;
- elamispindade rekonstrueerimine ja energiatõhususe parandamine;
- Leisu endise koolimaja rekonstrueerimine üürikortermajaks;
- Tohvi hooldekodu laiendamine;
- Sõru sadama piirkonna arendamine.





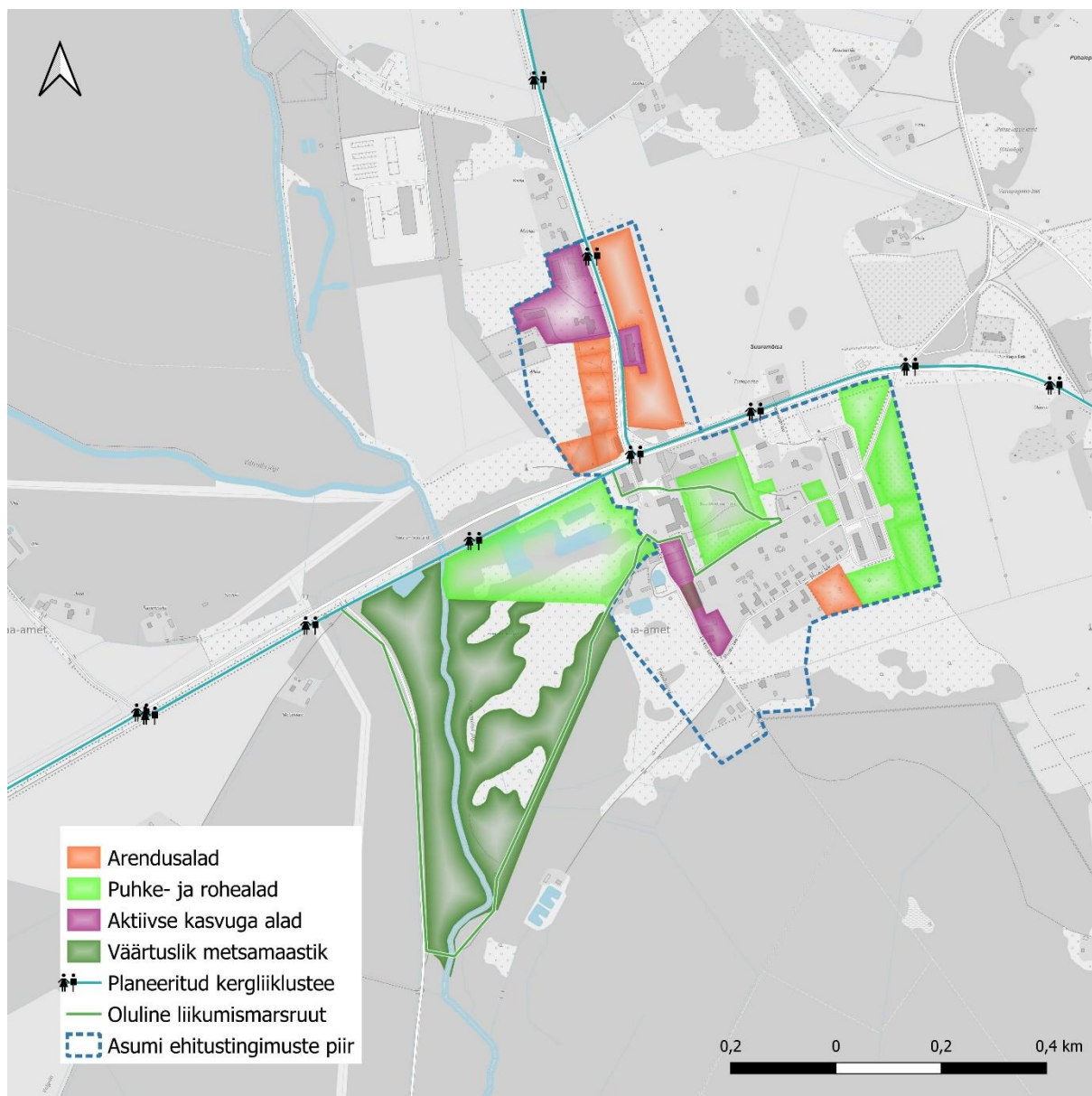
Joonis 9. Emmaste külakeskuse üldine areng.

2.3.1 Suuremõisa piirkond

Pühalepa piirkonna ja Suuremõisa lähikeskuse (vt joonis 10) ruumilise arengu võtmes on olulisemateks eesmärkideks:

- kasutuseta maa-alade ja hoonete kasutusele võtmine;
- elamispindade rekonstrueerimine ja energiatõhususe parandamine;
- mõisasüdame ja pargi jätkuv korrastamine ja eksponeerimine;
- Pühalepa kiriku restaureerimine ja eksponeerimine koos Vabadussõja mälestussamba rajamisega;
- Hellamaa sotsiaalküla ehitamine;
- Palade spordihoone rekonstrueerimine;
- Paluküla terviseradade arendamine ja uue teenindushoone ehitamine;
- Heltermaa sadama laiendamine.





Joonis 10. Suuremõisa üldine areng.

2.4 Rahvastikutrendid

Hiiumaal elas 01.01.2022 seisuga 9557 elanikku, mida on ligikaudu 2500 võrra vähem kui aastal 1992, kuid rahvaarv viimase 5 aasta lõikes püsinud stabiilsena. Hiiumaa rahvastiku paiknemine ja asustustihedus on esitatud joonis 11.

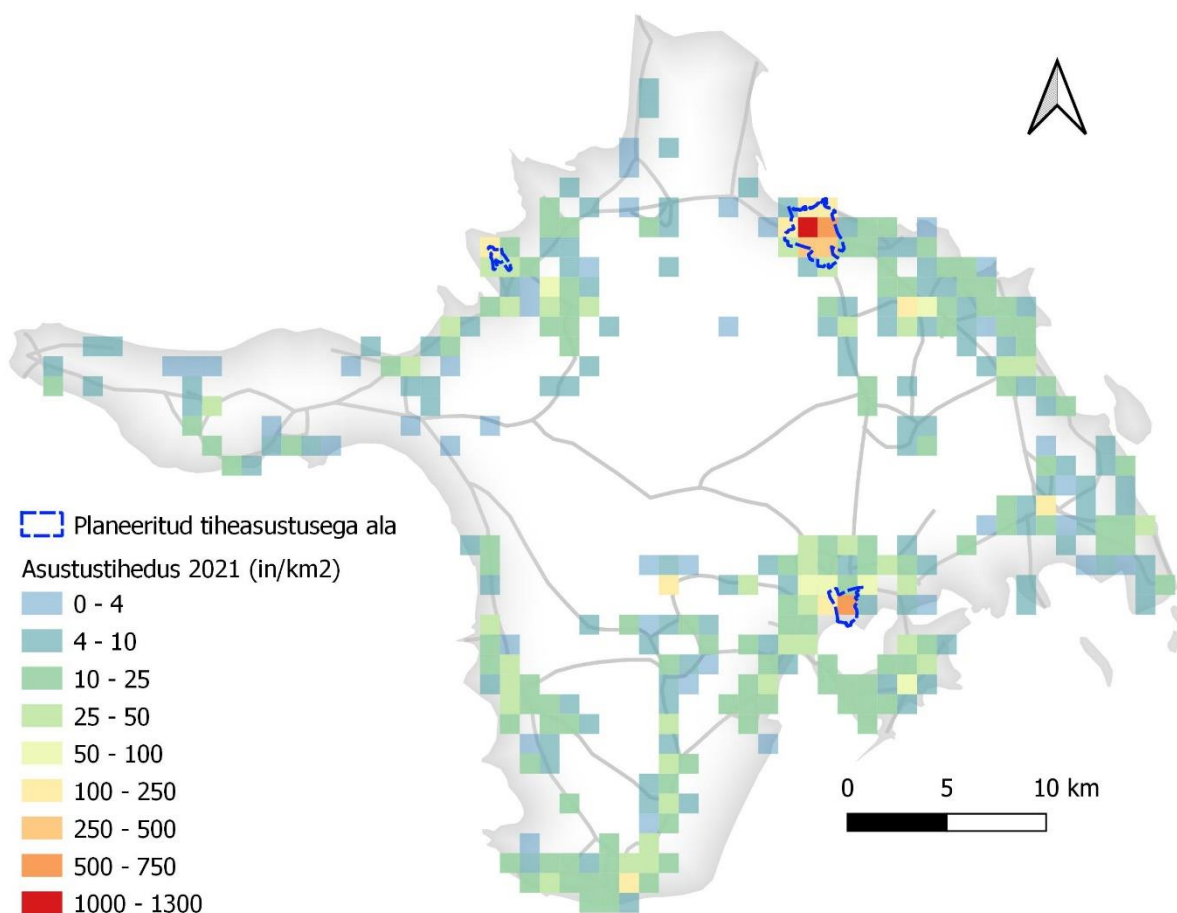
Hiiumaa maakonnaplaneeringu koostamisel 2014 aastal, mil Hiiumaa rahvaarv oli 9829 elanikku, prognoositi 2022 aasta Hiiumaa rahvaarvuks ca 7500 ning Eesti keskmist trendi arvestades ca 8500 elanikku – seega Maakonnaplaneeringu prognoosid olid lõppenud majanduskriisi poolt joonistatud trendide tõttu oluliselt negatiivsemad, kui on tänane tegelik olukord.

Rahvastikuprognosis kohaliku omavalitsusüksuste rühmades (klasteranalüüs 2015) andis rahvastikunäitajate ja prognoosi alusel valla piirkondadele erineva arenguperspektiivi. Kui Kärddla ja Käina osavallad liigitusid Eesti keskmiste sekka, kus elanikkond kahaneb eeldatavalt perioodil 2015-2030 kuuendiku võrra, siis Pühalepa osavallas olid toona leitud eeldused paremad – rahvaarv kuni 2030 aastani jääb eelduslikult stabiilseks. Kõrgessaare ja Emmaste osavallas seevastu esile toodud suur

tööeliste meeste osakaal võrreldes naistega ning lisaks eeldati rahvaarvu vähenemist aastaks 2030 ligi viiendiku võrra.

Eesti väikeasulate uuringu (2019) kohaselt on valla 185-st asustusüksusest 35 liigitatud rahvastikunäitajate poolest kasvavateks, millest omakorda 14 on suhteliselt kõrge laste osakaaluga. Väikeasulate uuringust ei peegeldu seos, et vaid Kärda linna läheduses paikneb enim kasvavaid või suurema laste osakaaluga asustusüksusi, pigem on heade arengueeldustega asustusüksused laiali üle valla ning esile tõuseb Käina ümbrus ja Kassari saar, mis on valdavalt kasvavate näitajatega.

Olemasolevate andmete põhjal on näha, et varasemalt tehtud prognoosid on olnud oluliselt negatiivsemad, kui tegelik statistika näitab. Tuginedes täna kujunenud trendile lähtutakse üldplaneeringu koostamisel eeldusest, et Hiiumaa elanike arv püsib stabiilsena või pigem tõuseb veidi ning üldplaneeringuga toetatakse uute elanike ja külastajate lisandumist saarele.



Joonis 11. Hiiumaa asustustihedus ja planeeritud tiheasustusega alad.

3 Tiheasustusega alade määramine

Tiheasustusega alade määramisel üldplaneeringuga kaasneb õigusaktidest tulenevalt mitmeid õigusi ja kohustusi omavalitsusele. Üldplaneeringuga kehtestatakse tiheasustusega ala üldise mõistena, kuid ei muuda varasemalt kehtinud tiheasustusega alade piire maareformi seaduse tähenduses.

Kärda tiheasustusega ala määramise näol täpsustatakse maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala piiri. Tiheasustusega aladeks on määratud maakondlik keskus (Kärda), piirkondlik keskus (Käina) ja Kõrgessaare alevik (lähikeskus). Maakonnaplaneeringus on määratud lähikeskustena lisaks Emmaste ja Suuremõisa külakeskused, kuivõrd sealt on võimalik saada kodulähedasi teenuseid.

Üldplaneeringu koostamisel määratleti need hajaasustuse eripiirkondadena, kus kehtivad täpsustatud ehitustingimused, kuid mida ei käsitleta seaduse mõistes tiheasustusena⁵.

Üldplaneering määrab tiheasustusega aladeks (va maareformiseaduse mõistes) järgmised üldplaneeringu põhijoonisel kujutatud alad:

- Kärdla linn (uues, üldplaneeringu ettepanekuna esitatud piirides);
- Käina aleviku (tänaastes aleviku piirides);
- Kõrgessaare aleviku (uues, üldplaneeringu ettepanekuna esitatud piirides).

Kuivõrd maareform ei ole täielikult lõppenud, siis peavad säilima selle lõpule viimiseks vajalikud alused üldplaneeringutes. Kuna aluste muutumine võib kaasa tuua isikute ebavõrdset kohtlemist ja segadust protsessi lõpuleviimisel, siis üldplaneeringuga ei muudeta tiheasustusega alade piire maareformi seaduse tähenduses ning kehtestatakse need varasemalt kehtinud piirides.

Maareformi seaduse kohaste tiheasustusega aladena jäävad varasemalt määratud piirides kehtima:

- Kärdla linn (tänaastes piirides);
- Käina alevik (tänaastes piirides);
- Kõrgessaare alevik (tänaastes piirides);
- Reigi saar;
- Kalana sadama ümbrus;
- Ristna tuletorni ümbrus.

4 Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine

4.1 Üldiste kasutus- ja ehituspõhimõtete määramine

Käesolevas peatükis on määratud üldised tingimused on aluseks kõikide kohalikus omavalitsuses tehtavate ruumiotsuste juures (sh detailplaneeringu või projekteerimistingimustes tingimuste määramisel).

4.1.1 Avalik ruum ja liikluskorraldus

Avaliku ruumi ja liikluskorraldusega seotud tingimused:

- ruumilahendustes arvestada, et uute avalike sõiduteede teemaa vähimaks laiuseks on 10 m;
- kui kavandatava ehitise kõrgus on suurem kui kaugus sõidutee servast, siis tuleb ehitise ehitamine kooskõlastada tee omanikuga;
- Kärdla avaliku ruumi ja liikluskorralduse põhimõtetes tuleb juhendada ptk 2.3.1 ja lisas 5 esitatud suunistest;
- tänava kaitsevööndisse piirdeaia rajamine tuleb kooskõlastada vallavalitsusega;
- tiheasustusega aladel tuleb piirde/heki olemasolul ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS standard Linnatänavad) tagada ohutu nähtavus valides vastav kõrgus või piisav läbipaistvus;

⁵ Kuna Emmaste ja Suuremõisa ei ole ka varasemalt olnud määratletud tiheasustusega alana ning leiti et see ei ole ka täna erinevatest õigusaktidest tulenevate nõuete valguses otstarbekas.

- parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt kehtivale parkimisnormile ja piirkonna liikuvuse omapärale;
- uue arenduspiirkonna või suure külastatavusega ehitise kavandamisel analüüsitakse detailplaneeringu koostamisel või ehitusloa taotlemisel eri liiklejagruppide vajadusi (jalakäijad, jalgratturid, ühistranspordi kasutajad, muude mootorsõidukite kasutajad) ning määratakse asukohapõhised tingimused hea ligipääsetavuse tagamiseks;
- uute arendusalade tänavate planeerimisel tuleb kavandada tänavaruumi laiendusi, avaliku suhtlusruumi tekkimiseks (nõ taskupark, pingid, haljastus jmt).
- avaliku ruumi⁶ kavandamisel tuleb rakendada universaalse disaini, kaasava elukeskkonna ja säästva arengu põhimõtteid. Kõik avalike ehitiste ehitusprojektid ja planeeringud peavad tagama, et loodav keskkond on:
 - kasutatav kõigi erinevate kasutajate gruppide poolt ja kõigil on sellele ligipääs;
 - arusaadav, riskivaba ja ohutu kõigile kasutajatele;
 - propageerib tervislikku eluviisi ja kasutust ega ole ohuks kellegi tervisele;
 - esteetiline;
 - energiatõhus;
 - võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega;
 - kliimamuutusi arvestav ja leevendav;
 - elurikkust toetav.

4.1.2 Maaüksuste hoonestamine

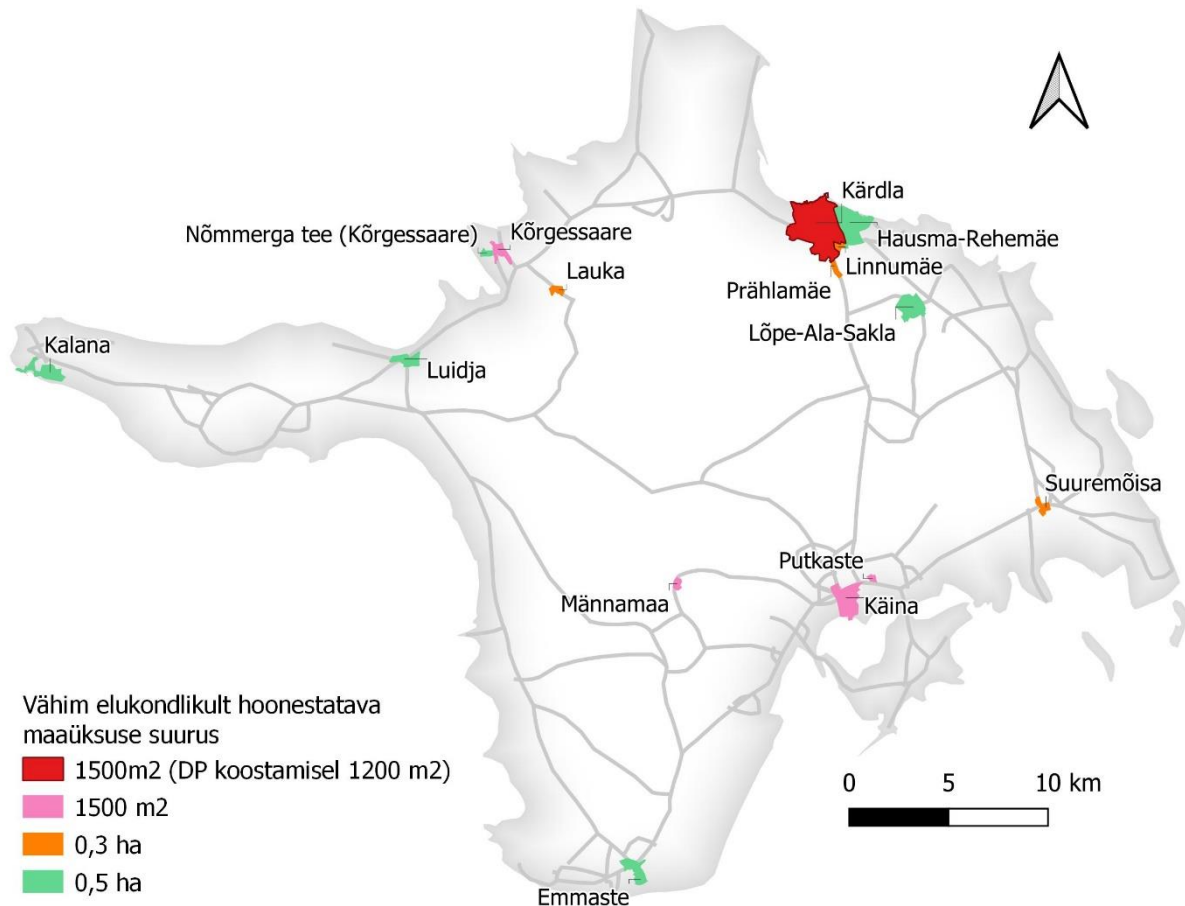
Üldplaneering seab maaüksuse hoonestamisele järgnevad tingimused:

- uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse lubatud vähima suuruse üldtingimus väljapool tiheasustusega ala on 1 ha ning tiheasustusega aladel 1500 m² (**Kärdlas on erandina detailplaneeringu koostamisel lubatud kavandada krunte vähima suurusega 1200 m²**). Planeeringu põhikaardil näidatud ehitustingimuste ala piires (vt joonis 12) on nõuded järgnevad:
 - Emmaste, Kalana, Hausma-Rehemäe, Luidja, Lõpe-Ala-Sakla ja Kõrgessaare aleviku Nõmmerga tee piirkonnas 0,5 ha;
 - Prählamäe-Linumäe, Lauka ja Suuremõisa külade piirkonnas 0,3 ha;
 - Männamaa ja Putkaste küla osas 1500 m².
- maaüksuse vähima suuruse rakendamise eelduseks on, et kõik vajaminevad kommunikatsioonid (puurkaev, immutusväljak, juurdepääsutee, elektripaigaldised jms) mahuvad koos oma kujadega arendatavale maaüksusele või on rajatiste ja nende kujade kavandamisel naaberkinnistutele naabermaaüksuse omanikega sõlmitud vastavasisulised servituudi (eel)kokkulepped.
- elukondliku otstarbega hoonete vähima suuruse nõuet ei rakendata, enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist maakatastrisse kantud elamumaa sihtotstarbega maaüksuste osas;
- maakorraldustoimingute läbiviimisel (praktikas ennekõike maatulundusmaade jagamisel) ei taga kohalik omavalitsus hilisema ehitussoovi korral ehitusõiguse saamist maakorraldustoimingute objektiks olnud maaüksusele, kui maakorraldustoimingute läbiviimisel ei ole taotleja sellekohast soovi ja asjaolusid esitanud. Ehitusloa kohustuslike

⁶ Avalik ruum üldplaneeringus on olenemata omandivormist igaühele kasutatav, kas kogu aeg või kokkulepitul aegadel. Vt täpsemalt „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“, <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/yp-noustik/>.

ehitise kavandamisega seotud maakorraldustoimingute aluseks on väljastatud projekteerimistingimused või detailplaneering;

- mitteelukondlike hoonetega hoonestatavate maaüksuste suuruse osas üldplaneeringuga üldisi tingimusi ei seata ning nende suurus ja muud põhimõtted pannakse paika detailplaneeringus või projekteerimistingimustes hinnates ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadi, maaüksuste struktuuri, kaasnevaid mõjusid ning hinnates mahtude sobitumist maastiku ja ümbritseva asustusega.



Joonis 12. Vähim üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse suurus..

4.1.3 Ehitusõigus

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad ehitusõiguse määramisega seotud tingimused:

- ehitusloakohustusliku hoone ehitusõigus määratakse detailplaneeringus või projekteerimistingimustes tuginedes tabel 1-s esitatud piirväärtustele, vastava maa-ala suurusele ja selle paiknemisele ning ümbritseva asustuse iseloomule;
- suurim lubatud ehitisealune pind määratakse lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksuste struktuurist ning hinnates mahtude sobitumist maastiku ja ümbritseva asustusega. Hajaasustuses, väljapool joonis 12-l esitatud piirkondi, ei tohi elukondlike hoonete suurim hoonete alune pind ületada 10 % maaüksuse pindalast (põhjendatud juhul võib teha erandeid enne üldplaneeringu kehtestamist moodustatud maaüksuste osas);
- suurim lubatud üksik- või kaksikelamu kõrgus on 10 m vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist (maapinna kalde puhul arvestatakse minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest) ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini (ei arvestata korstent, antenni, reklaami vmt). Teiste hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse

igakordselt projekteerimistingimustega (erandjuhtudel detailplaneeringuga) lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksuste struktuurist, varjutustest ning hinnates mahtude sobitumist maastiku ja ümbritseva asustusega;

- hoonete suurimat lubatud arvu üldplaneeringuga ei määrata kuid lähtuda tuleb piirkonnas väljakujunenud hoonestusmustrist, hoonete omavahelisest paigutusest ja proportsioonidest (vältida vaipmajade kujunemist, kus abihooned koondatakse põhihoone mahtu ja see ei ole piirkonnale iseloomulik). Ühele elukondlikult kasutatavale kinnistule ei ole lubatud püstitada üle ühe elamu. Uue üksik- või kaksikelamu soovi korral tuleb moodustada eraldiseisev ja üldplaneeringu ehitusõiguse saamise tingimustele vastav maaüksus. Maaüksusele (välja arvatud üldplaneeringus määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala) ei või ilma detailplaneeringut koostamata püstitada üle viie kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga majutuse eesmärgil kasutatavat hoonet või üle 20 kohalist majutusüksust (kodumajutus/kämping/puhkeküla).

4.1.4 Ehitiste paiknemine

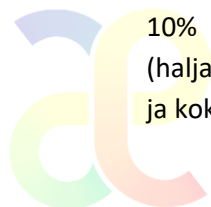
Üldplaneeringuga seatakse järgnevad tingimused ehitiste paiknemisele:

- uute avalikkusele suunatud hoonete ja kortermajade asukohavalikul eelistatakse asula/linnaruumi kompaktsust tõstvad lahendusi ehk prioriteetne on arendada asulate südameis paiknevaid aktiivse kasutusega maa-alasid või asendada kasutusega jäänud hooneid (üldplaneeringus on selle põhimõtte elluviimise soodustamiseks määratud keskusasulate südames segahoonestuse maa-ala juhtotstarbe, mis võimaldab olla tulevikus paindlikum vajaduste osas, mida üldplaneeringu koostamisel ei ole võimalik ette näha);
- hoonete paiknemisele tingimuste seadmisel lähtutakse:
 - väljakujunenud ehitusjoonest, kui see on välja kujunenud. Ehitusjoonest ettepoole on lubatud ehitada hoone põhimahuga sobituvaid väiksemaid juurde ehitisi (tuulekoda, veranda, esik), kuid reeglina peab ehitusjoonel paiknema vähemalt 2/3 hoone esifassaadist;
 - hoonete vahelise avaliku ruumi kvaliteedist ja toimivusest (kui hooneid ümbritseb avalikult kasutatav ruum);
 - maastikulisest iseärasusest (reljeef);
- hooned ei või üldjuhul asuda lähemal kui 4 m katastriüksuse piirile. Naabermaaüksuste vahelise hoonestuse minimaalne kaugus hajaasustuses on üldjuhul 40 m (erandina käsitletakse joonis 12 esitatud piirkondi). Erandiks on juhtumid, kui väljakujunenud külastruktuur on tihedam (nt Vahtrepa, Esiküla, Moka, Jausa jt sarnased).

4.1.5 Ehitiste ja maa-alade kasutusotstarve

Ehitiste ja maa-alade kasutusotstarbega seotud tingimused:

- ehitise kasutamise otstarve koos tingimustega tuleneb ptk 4.2 määratud maakasutuse juhtotstarvetest. Juhtotstarvete sidumine üldiste hoone tüüpidega määrab ära milliseks maa-ala kasutus võib tulevikus kujuneda. Hajaasustuses on valdav maa juhtotstarve maalise asustuse maa-ala (vt ptk 4.2.20);
- enam kui 2 ha suuruse maa-ala detailplaneeringu koostamisel on omavalitsusel õigus kuni 10% planeeritavast maast määrata piirkonda teenindavaks üldkasutatavaks maaks (haljasala ja pargi maa, spordiplatsi ja terviseraja maa, laste mänguväljaku maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, supelranna maa, lautri maa).



4.1.6 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

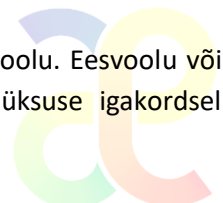
Üldplaneeringuga seatakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

- uute või oluliselt ümberehitatavate hoonete ehitusprojektide või detailplaneeringute koostamisel tuleb projektis või detailplaneeringus analüüsida ümbritsevat hoonestuslaadi, kasutatud materjale, hoonete paiknemist ja avanevaid vaateid ning analüüsist lähtuvalt kujundada asukohapõhised nõuded;
- hoonete arhitektuursetes lahendustes järgitakse ennekõike piirkonnale omaseid ehitusmahte ja hoonete vorme. Moodsad ja uudsed lahendused peavad väärtustama olemasolevat arhitektuuri. Siinjuures tuleb arvestada ajas muutunud ehitusnõudeid ja -vajadusi, sobivus ei lähtu ainult ümbritseva ehitatud keskkonna kvantitatiivsetest väärtustest vaid ka kujunduskontseptsioonist ja vajadustest (vallavalitsus võib projekteerimistingimuste väljastamiseks nõuda taotlejalt eskiisi või ruumilist visiooni soovitud lahendustest);
- tiheasustusega aladel avalikkusele suunatud hoonete püstitamisel või ümberehitamisel leitakse üldjuhul ruumilahendus arhitektuurivõistluse kaudu. Vajadusel kaasab vallavalitsus arhitektuurivaldkonna spetsialiste;
- olemasolevate korterelamute pööningu- või katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral. Lahenduste linnaehituslikku sobivust hindab vallavalitsus kaasates vajadusel täiendavaid spetsialiste;
- abihooneid ei ole lubatud kavandada põhihoonest kõrgemaks ning need ei tohi kujuneda maaüksusel domineerivaks (välja arvatud põllumajanduslikud hooned hajaasustuses). Maa-alused korrused on lubatud (suurimat lubatud hoone sügavust ei määrata), kuid nende kavandamisel tuleb lähtuda peatükk 10.3 toodud põhimõtetest;
- olemasoleva hoone sümmeetrilist viilkatust (mõlemad kaldpinnad ühe kaldega) ei ole lubatud ümber ehitada asüümmeetriliseks, kus ühe kaldpinna kallet on mahu suurendamiseks muudetud või pikendatud. Katusekorruse suurendamise korral kasutatakse võimalusel hoone proportsiooni ja ümbritseva arhitektuuriga sobituvaid vintskappe;
- hoonestatud maaüksuse tänavapoolisel küljel on piirde suurim lubatud kõrgus 1,4 m tee tasapinnast, piire peab olema avaustega ja osaliselt läbipaistev. Välja arvatud juhul, kui see on ohutuse tagamiseks või muudel tehnoloogilistel põhjustel vajalik. Piirdeaia eelistatud tüüp tiheasustusega alal on vertikaalne puitlippaied. Võrkpiire krundi tänavapoolsele küljele ei ole lubatud, välja arvatud juhul, kui asub piirdehekist krundi pool ega ole hekist kõrgem;
- haljastuse kujundamisel tuleb lähtuda tabel 1 esitatud piirväärtustest.

4.1.7 Tehnosüsteemide ja -võrkudega seotud tingimused

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad tehnosüsteemide ja -võrkudega seotud tingimused:

- hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks hoone tänavapoolisel küljel ja ei tekitaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, turbokorstnast heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne). Seadmete eelistatud asupaik on maapind ja seadmed peavad olema varjestatud;
- sademeveekäitlus lahendatakse maaüksuse siseselt või juhitakse eesvoolu. Eesvoolu või selleni viiva veejuhtme aluse maa kasutamiseks peab olema maaüksuse igakordsel omanikul õiguslik alus (piiratud asjaõigus);



- aktiivses kasutuses tootmismaadelt kogutav sademevesi tuleb enne ühissüsteemi või eesvoolu juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris;
- tiheasustusaladel ei ole üldjuhul lubatud kuivenduskraave kinni ajada ega asendada toruga.

4.1.8 Keskkonnamõju ja täiendavate uuringute vajadus

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad keskkonnamõju ja täiendavate uuringute vajadusega seotud tingimused:

- kavandataval tegevusel sh arendustegevusel lähtutakse olemasolevast väljakujunenud keskkonnast. Kui tegevus võib endaga kaasa tuua ehitise või krundilt väljuvat kahjulikku mõju (ülenormatiivne müra, ülenormatiivne vibratsioon, ebameeldiv lõhn jms), analüüsitakse planeeringu või projektiga kavandatud ehitise võimalikku mõju ja viiakse läbi KSH või KMH eelhindang, mis määrab:
 - KSH või KMH läbiviimise vajalikkuse;
 - võimalikud lisauuringud edasiste otsuste tegemiseks;
 - leevendusmeetmed (haljastuse puhverriba, kuja häiringute mõju vähendamiseks jne) tegevuse elluviimiseks;
- juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada kuja/leevendusmeede, mis ulatub naabermaaüksustele, tuleb määrata kuja/leevendusmeede sõltuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Detailplaneeringu koostamisel kaasatakse mõjutatavad/kujaga piiratud maaomanikud ning lepatakse kokku kuja/leevendusmeetmed. Kuja/leevendusmeede fikseeritakse servituudina kinnistusraamatus;
- kasutusest väljalangenud, ohtlikult lagunenu ja avalikku ruumi visuaalselt risustavad hooned tuleb hoone omanikul korda teha või lammutada;
- ehitisuuringute tegemise vajadus määratakse projekteerimistingimuste, keskkonnamõju eelhindangus või detailplaneeringu lähteülesandes, hinnates muuhulgas geoloogilist olukorda ja radooniohtu. Kärkla linna lähedasel alal on radoon pinnaseõhus üle 50 kBq/m³. Kõrge radooni sisaldusega ala (üle 50 kBq/m) potentsiaalse radooniohtlikkuse tõttu on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vajalik hoonete radoonikaitse meetmete rakendamine, et vähendada Rn-sisaldust majade siseõhus miinimumini.

4.2 Maakasutuse juhtotstarbe määramine

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuuna. Juhtotstarbe määramine üldplaneeringus ei tähenda maa-alal automaatset nõuet selle uuel viisil kasutamiseks või maakasutuse (katastriüksuse) sihtotstarbe muutust võrreldes senise kasutusega. Maaomanik saab maad senisel otstarbel kasutada, kuni ta seda soovib. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab või muudab kohalik omavalitsus vastavalt maakatastriseadusele. Maad ja ehitust puudutavad toimingud loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60% ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse juhtotstarvetele ning seda ruumilise tervikuna käsitletava ala ulatuses. Ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina võib omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa olla osakaal katastriüksusest või ka iseseisev maaüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees. Kaalutusotsuse tegemisel tuleb tagada

kavandatava ehitise sobivus keskkonda nii oma mahult kui otstarbelt, et ehitisest tulenev mõju ei halvendaks ümbritsevat keskkonda ning ehitisele oleks tagatud juurdepääs ja tehnovõrkudega ühendatus.

Kohalikul omavalitsusel on detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel õigus seada täiendavaid nõudeid tulenevalt kavandatavat hoonet või rajatist ümbritseva piirkonna olemusest, keskkonnast, ühendustest ja maakasutustest tulenevatest vastastikmõjudest.

Käesoleva üldplaneeringu rakendamisel tuleb lähtuda tabelis Tabel 1 kujutatud põhimõtetest ja sellele lisatud selgitustest. Hoonete ja rajatiste täpsemate alaliikide määramisel tuleb tugineda ehitusseadustiku alusel kehtestatavast määrusest „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Kohalikul omavalitsusel on igakordne kaalutlusruum hoonete ja rajatiste kasutamise otstarbe määramisel.



Tabel 1. Kavandatud maakasutuse seos ehitise kasutamise peamiste otstarvetega.

Ehitiste kasutamise otstarvete ja ehitus- ja kasutustingimuste seos üldplaneeringus määratud juhtotstarbega <i>Allpool esitatud hoonetüübid, sama kehtib ka vastava hoonetüübi juurde käivatele rajatistele</i>	Segahoonestuse maa-ala	Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala	Ühiskondliku ehitiste maa-ala	Korterelamu maa-ala	Väikeelamu maa-ala	Liikluse maa-ala	Sadama maa-ala	Jäätmekäitluse maa-ala	Tehnoehitise maa-ala	Riigikaitse maa-ala	Tootmise maa-ala	Mäetööstuse maa-ala	Virgustuse maa-ala	Eriotstarbelise virgustusraja maa-ala	Roheala	Kalmistu maa-ala	Veekogu maa	Maalise asustuse ala	Supelranna maa-ala	Aianduse maa-ala
	ÜS	Ä	Ü	EK	EV	L	LS	OJ	OT	R	T	TM	P	PE	H	S	V	MA	SP	AM
Korterelamu, ridaelamu																				
Üksikelamu, paariselamu, suvila, aiamaja																				1
(Põhihoone) kasutusfunktsiooniga ühtiv abihoone																				
Ühiselamu					2															
Hoolekandenasutuste hoone																				
Majutushoone, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone																				
Toitlustushoone																				
Büroohoone											3									
Kaubandushoone																				
Sõidukite teeninduse hoone, garaaž ja parkimishoone																				
Sadama-, jaama- või terminalihoone																	7			
Tööstushoone	11																7	6		
Hoidla või laohoone																				
Meelelahutushoone, ilu- ja isikuteenuste hoone																				
Muuseumi-, raamatukogu-, haridus- ja teadushoone																				
Haigla või muu ravihoone																				
Spordihoone															4		5		8	
Põllumajanduse, metsa-, jahi- ja kalamajandushoone																	7			
Kultus- ja tavandihoone																				
Reoveepuhasti, veepuhastusjaama, jäätmekäitluse või piirkondliku katlamaja hoone																	7			
Korrakaitse-, pääste-, karistusasutuste ja riigikaitse hoone	10	10	10														9			
Muu erihoone, muu hoone, rajatis	Kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus hoone ja sellega seonduva rajatise sobivuse kohta																			
Mürakategooria	III		II	II	II								II, 12		II	II				
Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala (protsent krundi pindalast)	40%	40%	40%	25%	30%						60%									
Haljastuse minimaalne protsent (puhke- ja haljasala pind jagatud krundi pindalaga)	15%	15%	15%	30%	30%						15%									
Kõrghaljastuse minimaalne protsent (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud krundi pindalaga)	10%	10%	10%	15%	15%						10%									

Täiendavad tingimused tabelis 1 toodud numbrite alusel:

1. vaid aiamaa toimimiseks otseselt vajalik tarvikute hoidmise hoone/kuur vms;
2. kuni nelja eluruumiga/leibkonnaga ühiselamu;
3. lubatud püstitada äri- ja teenindushooneid ning tootmisega vahetult seotud büroohooneid;
4. lubatud vaid spordi- ja puhkeajatised ning alla 20m² ehitusaluse pinnaga roheala eesmäärke toetavad hooned (sh meelelahtus- ja toitlustus hooned);
5. veekogu maa-alale on lubatud püstitada kaldaga funktsionaalselt seotud või kaldaga püsivalt ühendamata spordi- ja puhkeajatisi, kui ei esine muid seadustest tulenevaid piiranguid;
6. maalise asustuse maa-alal on lubatud elektrituulikute ja päikeseparkide arendamine vaid seletuskirja ptk 7.3.3 kirjeldatud tingimustel. Kui tööstushoone toob eeldatavalt kaasa ülenormatiivsed keskkonnahäiringud, siis on vajalik projekteerimistingimuste avalik menetlus või detailplaneering;
7. ainult ehitised, mille ehitamist õigusaktid võimaldavad;
8. supelranna maa-alale on lubatud supelrannaga seonduvate ehitiste (nt wc, riietuskabiinid, prügimajad, parkla, kohvik, jäätiseputka jne) püstitamine, kui ei ole muid välistavaid piiranguid;
9. kaitse- ja päästeotstarbelised rajatised võivad ulatuda veekogu alale;
10. vähese keskkonnamõjuga (häiring juhtotstarbele pole juhtotstarbe eesmärgi ületav) ehitised;
11. erandjuhul kergetööstusehitised, millel puuduvad negatiivsed välismõjud;
12. üldjuhul II mürakategooria, erandlikuna konkreetseid I kategooria alad.

4.2.1 Segahoonestuse maa-ala (ÜS)

Funktsionaalselt mitmekesine piirkond või tänava-äärne hoonestusala, kus on põimunud erinevat tüüpi funktsioonid. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesisemad võimalused maa-ala arendamiseks erinevateks hoone kasutamise otstarveteks. Edasisel planeerimisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb siiski täpsemalt hinnata konkreetseid arengusoove ja nende mõjusid konkreetsetes keskkonnas. Segahoonestuse maa-alale ei ole lubatud püstitada olulisi negatiivseid häiringuid (ülenormatiivseid) põhjustavaid ehitisi – alal tuleb tagada elamumaa nõuetele vastavad võimalikud häiringute normtasemed. Kuna Segahoonestuse maa-ala juhtotstarve võimaldab erinevate järgnevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb Segahoonestuse maa-alale kavandatava krundi iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi.

4.2.2 Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)

Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu jms maa-ala.

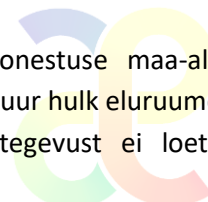
4.2.3 Ühiskondliku hoone maa-ala (Ü)

Ühiskondliku hoone maa-ala on valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala.

4.2.4 Korterelamu maa-ala (EK)

Kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maa kasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.

Korterelamu maa-ala on lubatud läbi avaliku menetluse kavandada segahoonestuse maa-ala otstarbeks (kortterelamud lammutada), kui elanikkonna kahanemise tulemusel on suur hulk eluruumi tühjaks jäänud ja hoone ülalpidamine pole enam jätkusuutlik. Nimetatud tegevust ei loeta üldplaneeringu põhilahendust muutvaks.



4.2.5 Väikeelamu maa-ala (EV)

Üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.

Väikeelamu maa-alal ja selle lähiümbruses korterelamu arendamisel peab arvestama olemasolevate elamualade väljakujunenud privaatsustasemega. Tuleb vältida olukordi, kus uutest kortermajadest avanevad vaated vähendavad oluliselt privaatsust seni piiratud õuealadel.

4.2.6 Liikluse maa-ala (L)

Liikluse maa on tee ja tänava maa-ala koos selle koosseisu kuuluva parkla, haljastuse, puhke- ja teenindusobjekti, hooldejaama, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud, ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatise, kergliiklustee maa-ala ja parkimisehitise maa-ala.

4.2.7 Sadama maa-ala (LS)

Sadamateenuste osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala. Sadam on avaliku juurdepääsu, parkla ja veesõiduki vette laskmise võimalusega koht. Looduskaitseaduse kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Viidatud sadamaehitisi ja veeliiklusrajatise võib ehitada maismaa osas kogu juhtotstarbega märgitud ala ulatuses. Sadama maa-alale on lubatud püstitada sadamat toetavate teenuste hooneid ja rajatise.

4.2.8 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise maa-ala. Jäätmekäitluse maaks loetakse tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa) ja ohtlike jäätmete käitluse maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa). Samuti on jäätmekäitluse maana märgitud loomsete jäätmete matmispaigad.

4.2.9 Tehnoehitise maa-ala (OT)

Kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala. Tehnoehitise maa-alaks on määratud ka üleujutuse tõkestamiseks vajalike ehitiste maa-ala Kärkla linnas. Tehnoehitise maa-alal, mis asub ehituskeeluvööndis, on lubatud tehnoehitise maa-ala juhtotstarbe ulatuses LKS § 38 lg 5 p 8 kohaselt tehnorajatiste ehitamine ehituskeeluvööndis. Tulenevalt planeeringu mõõtkavast ja strateegilisest vaatest ei näidata tehnorajatise detailsemalt.

4.2.10 Riigikaitsemaa maa-ala (R)

Sõjaväeosa või kaitsejõudude asutuse, päästeteenistuse, korrakaitse asutuse ja piirirajatiste maa-ala.

4.2.11 Tootmise maa-ala (T)

Tootmise maa-ala on tootmise ja laohoone maa, kuhu võib ehitada tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid ning -rajatise ja logistika- ning transpordikeskust.

4.2.12 Mäetööstuse maa-ala (TM)

Mäetööstuse maa-ala hõlmab kehtiva kaevandamisloaga määratud mäeeraldisi ja nende teenindusmaad. Teenindusmaal võivad asuda ka kaevandamist teenindavad hooned ja rajatised, alal võidakse moodustada puistanguid maavara katvast pinnasest ja ladustada kaevandatud maavara materjali. Muu otstarbega ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga hoonete rajamine mäetööstuse maa-aladele on võimalik vaid peale maavara ammendumist kui ei ole maapõueseaduse

alusel saadud muu sisuga kooskõlastust. Juhtotstarbega on samuti määratud turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatavat või mäeeraldisena ning selle teenindusmaana kavandatavat maa-ala mille hulka arvatakse turbatööstuse tulekaitseriba ja tuulekaitsevöönd. Mäetööstusmaana ei näidata kehtiva kaevandusloaga Pihla turbatootmisala kus tootmine on lõppenud millel üldplaneering näeb ette päikeseelektrijaama rajamise.

Pärast maavara ammendumist ning mäeeraldisse ja selle teenindusmaa korrastamist võib alale mäetööstuse maa-alal püstitada kaevandamisega mitteseonduvaid hooneid ja rajatisi, kui see ühtib kavandamisloas sätestatud korrastamissuunaga ning ei esine muid õigusaktides sätestatud piiranguid.

4.2.13 Virgestuse maa-ala (P)

Virgestuse maa-alale on võimalik püstitada rajatisi, nagu spordiväljak, seikluspark, laste mänguväljak, laululava, terviserajad, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, discgolfi väljak, liuväli, staadion, spordiotstarbeline sildumisala jms. Virgestuse maa-alale võib ehitada väiksemat (kuni 5 m kõrge ja kuni 60 m² ehitusaluse pinnaga) keskkonda sobituvat toitlustushoonet ja puhkelaagri või loodusmajutuse stiilis majutushoonet, mis toetab avalikku virgestuse funktsiooni.

4.2.14 Eriotstarbelise virgestusrajatise maa-ala (PE)

Inimese tervisele võimalikku otsest või kaudset ohtu kujutava rajatise, nagu motodroomi, motoringraja, lasketiiru jms ehitise maa.

4.2.15 Roheala (H)

Roheala on loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala linnas kui asustusüksuses, alevis ja alevikus ning küla tiheasustusega alal. Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste või maa-ala teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Erandjuhul võib rohealale näha ette avaliku funktsiooniga hoonestuse laiendamist, kui säilib roheala terviklikkus ja funktsioon.

4.2.16 Kalmistu maa-ala (S)

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud ehitiste maa. Kalmistu maa-alale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitisi. Kalmistu maa-ala mõjutab keskkonnaobjektina külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi – sellel tuleb tagada elumumaale omane mürakategooria ning sellele ei või ulatuda veehaarde sanitaarkaitseala. Kalmistu maa-alale rakenduvad kalmistuseadusest tulenevad nõuded.

4.2.17 Veekogu maa (V)

Veekogu maa on loodusliku või tehisveekogu alune maa. Planeeringus on esitatud Eesti topograafia andmekogust pärinevale infole ning uusi suuremahulisi inimtekkelisi veekogusid üldplaneering ei määratle.

4.2.18 Supelranna maa-ala (PR)

Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres inimeste puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks koos selleks vajalike rajatistega. Supelranna maa-alale võib ehitada randa teenindava hoone, milles pakutakse toitlustuse, vetelpääste, tualettruumi, pesemise, riietumise jms teenust. Ehituskeeluvööndisse hoone ehitamise soovi korral on vajalik läbi viia ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus konkreetsetes asukohas. Supelranna maa-alale võib ehitada randa teenindava rajatise (spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parkla jms). Supelranna maa-alaga piirnevale vee-alale võib ehitada randa teenindava rajatise (sild, hüppetorn, liumägi, veega seonduv puhkerajatis jne).

4.2.19 Aianduse maa-ala (MA)

Aianduse maa-ala on pikaajaliseks kasutamiseks kavandatud aiandusega tegelemise maa-ala. Aianduse maa-alale võib ehitada tehnosüsteemita teisaldatava kasvuhoone või aiamaa.

4.2.20 Maalise asustuse maa-ala (MA)

Maalise asustuse ala on väljapoole tiheasustusega alasid, suuremaid tootmise-, ettevõtluse-, mäetööstuse- ja avaliku huviga maa-alasid jääv ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Maalise asustuse ala hõlmab endas metsa- ja põllumaid ning teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis moodustavad väiksemaid külakeskusi.

Kuivõrd maalise asustuse ala juhtotstarve võimaldab erinevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb kavandatava maakasutuse ja ehitise iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi. Maalise asustuse alale muu juhtotstarbe kohast ehitist või maakasutust kavandades ei loeta seda üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Lisaks kehtivad maalise asustusega maa-alal ka muud üldplaneeringuga määratud tingimused.

Maalises asustuses on ehitamine lubatud ilma detailplaneeringut koostamata, kui (täidetud peavad olema kõik nimetatud nõuded):

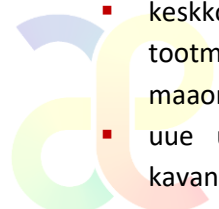
- ehitatavalt maaüksuselt on tagatud ohutu juurdepääs avalikule teele;
- naabermaaüksustel paiknevate hoonete omavaheline kaugus on vähemalt 40 meetrit, välja arvatud juhul, kui väljakujunenud külakeskkonnas on olemasolevate hoonete vahekaugus sellest väiksem;
- võimalik on nõuetekohaselt lahendada vee saamine ja imutamisevõimalusega reoveekäitlus selliselt, et vajalik sanitaarkaitseala või kuja mahub kinnistu piiresse;
- on võimalik tagada ehitise vajadustele vastav elektriliitumine või autonoomne elektrivarustussüsteem;
- ehitusala ei asu liigniiskel või võimaliku üleujutusohuga alal (ehituseks ebasobiv ala);
- ei ole ehitust välistavaid õigusaktidest tulenevaid keskkonnapiiranguid;
- ehitiste kasutamisest ei tulene häiringuid ümbritsevale väljakujunenud elukeskkonnale.

Kui eelnimetatud tingimused ei ole täidetud, tuleb koostada detailplaneering. Kui koostatava detailplaneeringuga on täidetud muud maalise asustuse ala tingimused, ei loeta seda üldplaneeringut muutvaks detailplaneeringuks.

4.3 Detailplaneeringu koostamise kohustus

Kärdla linnas ning Käina ja Kõrgessaare alevikes tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus planeerimisest. Kui üldplaneeringu ettepaneku alusel muudetakse Kärdla ja Kõrgessaare asustusüksuse piire (vt ptk 23), siis muutub ka seadusest tuleneva detailplaneeringu kohustuse ulatus. Üldplaneeringuga täiendavaid detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ei määrata. Üldplaneeringuga määratakse vaid detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud kogu valla ulatuses, milleks on:

- maa-ala jagamine enam kui kaheks hoonestatavaks elamu- või äriotstarbeliseks maaüksuseks elamuehituse eesmärgil;
- keskkonnamõjutustega, sh ka suurõnnetuse ohuga või ohtlike ettevõtete, uute tööstus- ja tootmishoonete kavandamisel. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata kõik maaomanikud, kelle maale kavandatav ohuala või oluline keskkonnahäiring ulatub;
- uue üle 1000 m² suletud netopinnaga äri- või ühiskondliku otstarbega hoone kavandamisel;



- uue üle 20 majutuskohaga majutusüksuse (kodumajutus/kämping/puhkeküla) kavandamisel;
- juhud, mil kavandatav tegevus või ehitis toob väljakujunenud sotsiaalses, kultuurilises, majanduslikus või looduslikus keskkonnas eeldatavalt kaasa märkimisväärse mõju, mis kohaliku omavalitsuse täiendava kaalutlemise tulemusel vajab ühiskondlikku kokkulepet detailplaneeringu näol;

Kuni 60 m² (sh. kuni 20 m²) ehitisealuse pinnaga ning majutusteenuse pakkumiseks kasutatavate hoonete püstitamise soovi korral on omavalitsusel õigus kaaluda detailplaneeringu algatamist, võttes arvesse piirkonna iseloomu ja võimalikke mõjutusi ümbritsevale keskkonnale. Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest erandkorras loobuda, kui õigusaktid seda võimaldavad. Vallavalitsus võib erandkorras (detailplaneeringu koostamise kohustuse korral) projekteerimistingimuste väljastamise kaalumisel ehitusõiguse taotlejalt nõuda ehitise eskiisi või arhitekti poolt koostatud kontaktvööndi analüüsi.

5 Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, tänava kaitsevööndi laiendamine

5.1 Liikuvuse üldpõhimõtted

Hiiumaa vald on suuremas osas hõredalt asustatud maaline kohalik omavalitsus, mis tähendab, et suur osa inimesi elab väljaspool tihedat asustust ning igapäevategevuste (tööl käimine, hariduse omandamine, teenuste ja kaupade saamine) jaoks on vajalik eelkõige mootorsõidukitega liikumine. Erandiks on Kärkla linn, kus on olemas kõik igapäevateenused ja mis oma kompaktsusest lähtuvalt võimaldab edukalt jalgsi ja jalgrattaga liikumist vajamata linnasisest ühistransporti.

Valla suurema elanike arvuga piirkondades (*Kärkla, Käina, Kõrgessaare, Emmaste ja Suuremõisa*) tuleb tagada ohutu jalgsi ja jalgrattaga liikumine peamiste sihtkohtade (haridusasutused, poed, töökohad) ja lähipiirkonna elanike kodude vahel võttes aluseks linnatänavate standardis⁷ sätestanud liiklejate hierarhia, kus on tähtsaimal kohal puudega inimene ning viimasel kohal üksinda autoga liikuja. Seda põhimõtet tuleb arvestada kõigis olukordades, ka nendes kus on ruuminappus ning sel juhul tuleb projekteerimise lähtetasemeid alandada kas kõigil liiklejagruppidel või hierarhias madalamal tasemel olevatel liiklejagruppidel; ruumipuudus ei ole põhjenduseks hierarhias kõrgemal tasemel olevale liiklejale halvema ruumi kavandamiseks.

Väheste liiklusega aladel või tänavatel võib erinevate liiklejagruppide liikumine olla korraldatud jagatud ruumina (st et ei ehitata eraldi kõnni- või kergliiklusteid), suurema ja läbiva liiklusega tänavatel ning tõmbekeskuste piirkonnas tuleb eraldada jalg-, jalgratta- ja autoliiklus. Üldplaneering ei määra missugustel tänavatel ehitatakse eraldi liiklemisruumid, kuid annab üldise põhimõtte, mis on Kärkla linna osas kirjeldatud ptk 2.3.1.

5.2 Uute kergliiklusteede kavandamine

Üldplaneeringus esitatud kergliiklustee vajadus tähendab, et esitatud lõigul tuleb tagada ohutu liikumisega lahendus jala- ning kergliiklusvahendite kasutajatele. Kas kergliiklusele ehitatakse eraldi tee või muudetakse olemasolevat teed selliselt, et oleks tagatud ohutu liikumine, otsustatakse edasisel projekteerimisel. Kergliiklusteede kavandamisel on oluline, et need oleksid katkematud, ühendaksid

⁷ EVS 843:2016 Linnatänavad

olulisi sihtpunkte (elu- ja töökohad, teenuste osutamise kohad, pargid ja puhkekohad) ja moodustaksid pideva võrgustiku. Teenuste, töökohtade, haridusasutuste, puhkealade jne kättesaadavuses on suur osa avalikku ruumi siduval jalg- ja jalgrattateede võrgustikul. Turismimajanduse arengu seisukohast on peetud oluliseks siduda olulisemad külastussadamad (Kärdla, Heltermaa, Sõru ja perspektiivne Kalana) ning Kärdla lennujaam. Jalgrattaturistide seisukohast on oluline siduda erinevad huviväärsused ning võimalus sõita ohutult ümber Hiiumaa. Kavandatud kergliiklusteed moodustavad koos matkaradadega, puhke- ja virgestusaladega tervikliku võrgustiku. Elektrijalgratate laiem levikuga on oluliselt pikenenud ka rattaga läbitavad vahemaad, mistõttu aitab kergliiklusteede võrgustiku väljaehitamine suurel määral kaasa inimeste tervislikemate valikute tegemisele ning autode osatähtsuse vähendamisele.

Uute kergliiklusteede kavandamisel on täpsustatud maakonnaplaneeringus kavandatud kergliiklusteede võrgustikku. Üldplaneering ei määratle millisel pool sõiduteed kergliiklustee (jalgratta- ja jalgte) peab paiknema, ehk täpsem lahendus kujundatakse tee projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja ruumilisele situatsioonile. Üldplaneeringukohane kergliiklusteede vajadus on esitatud tabel 2. Kergliiklusteede puhul, mis asuvad kultuurimälestiste alal või nende kaitsevööndis, tuleb projekteerimistingimuste andmisel ja projekti koostamisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Ehitus- ja kaevetööde puhul (kergliiklusteed, mis asuvad kultuurimälestiste alal), on projekteerimise raames vajalik enne ehitustegevust läbi viia arheoloogilised uuringud.

Tabel 2. Planeeritud kergliiklusteed.

Kergliiklustee (väljaehitamata osades)	Pikkus (km)
Emmaste - Luidja	29.9
Emmaste - Sõru sadam	3.3
Emmaste küla - Käina alevik	9.2
Hausma rand - Heltermaa-Kärdla-Luidja tugimaantee	2.3
Hellamaa küla - Suuremõisa küla	7
Kõrgessaare aleviku keskus - Heltermaa-Kärdla-Luidja tugimaantee	1.4
Kõrgessaare alevik - Lauka küla keskus	2.3
Kõrgessaare alevik - Luidja küla	7.7
Käina - Nõmme-küla	1.4
Käina - Putkaste	0.4
Käina alevik - Emmaste küla	19.5
Käina alevikus Käina - Hüti teel Tuuletornist Leevikese tänavani	0.6
Käina keskusest mööda Hiiu maanteed Selja külla	1.5
Kärdla keskväljak - Kärdla sadam	1.1
Kärdla Keskväljak - Kärdla staadion	0.3
Kärdla linn - Käina alevik	16.8
Kärdla linn (Eha ja Põllu tn)	0.6
Kärdla linn (Eha ja Põllu tn)	0.2
Kärdla linna Nuutri kergliiklustee	0.9
Kärdla linna Nuutri kergliiklustee	0.3
Kärdla sadam - Hausma supluskoht	0.3
Lepiku tänav - Rannapaargu	0.8

Kergliiklustee (väljaehitamata osades)	Pikkus (km)
Luidja - Kalana sadam	21.9
Orjaku teerist - Lussu supluskoht	1
Padu-Alato kergliiklustee	0.6
Pae tänav	0.2
Paluküla - Hellamaa küla	9.2
Paluküla - Kärdla lennujaam	1.2
Pühalepa küla - Heltermaa küla	4.2
Risti küla - Pihla küla	7.3
Suuremõisa küla - Pühalepa küla	0.8
Sõru sadam - Tohvri supluskoht	3.2

5.3 Kohalike teede üldise asukoha määramine

Eesti teedevõrk koosneb järgnevatest tee või tänavaliikidest⁸:

- avalik riigitee (Transpordiameti haldusalas olevad põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteed);
- avalik kohalik tee (KOV omandis ja/või eraomandis olevad avalikud teed, mille osas omaniku ülesandeid täidab KOV);
- avalik metsatee (riigi omandis oleval maal ja valdavalt riigimetsa majandamiseks kasutatava tee);
- riigikaitseline tee⁹ (kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev tee);
- avalikkusele ligipääsetav eratee (selle omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga tee ning mis ei ole riigitee või kohalik tee);
- eratee (kõik teed, mis ei ole avalikult kasutatavad, avalikkusele liigipääsetavad erateed või riigikaitselased teed).

Üldplaneering määratleb eelnevatest vaid kohalike teede üldise vajaduse ehitusseadustiku kohaliku tee mõistes. Kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalike tee vajadus üldplaneeringu kaardile kantuna kujutab tulevikuvisioni, mille poole kohalik omavalitsus teedevõrgu edasisel arendamisel ning planeeringu elluviimisperioodil soovib jõuda.

Uute arenduste realiseerimiseks vajalike avalike teede väljaehitamine on arendaja kohustus ning valminud tee hoolduskohustus antakse üle kohalikule omavalitsusele.

Kuna arengud ja olukorrad võivad tulevikus muutuda, siis kohaliku teedevõrgu tulevikuvisioni elluviimisel rakendatakse järgnevaid põhimõtteid.

Kohalikuks teeks määratakse tee:

- mis viib ühiskondliku kasutusega hooneni;
- mis moodustab osa jätkuvast kohaliku tee marsruudist;
- mis on juurdepääsuteeks avaliku huviga kinnistule (registreeritud supluskoht, tähtis turismiobjekt, oluline sõidukiga juurdepääs randa, tuletõrje veevõtukoht, kaitseala külastuskeskus jne);
- millel kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin;
- mis on oluliseks ühendusteeks teiste kohalike teede vahel;

⁸ Ehs § 92 lg 3 linnas, alevis või alevikus paiknev tee (ükskõik milline eelpool loetletud liigist) on tänav.

⁹ Ehs § 114



- mille osas esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad.

5.4 Olulise liikluskoormusega maantee de määramine

Olulise liikluskoormusega maanteid üldplaneeringuga ei määrata.

5.5 Täna va kaitsevööndi laiendamine ja vähendamine

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. Ehitusseadustik määrab kõigi linnas, alevis või alevikus paiknevate teede ehk tänavate kaitsevööndiks sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Suurema liikluskoormusega ja läbiva liiklusega teede ääres on ennekoike teest tulenevate häiringute ja/või ohutuse tagamiseks mõistlik hoida ehitisi (sh uusi hooneid, seadmeid, reklaam-tahvleid) ja rahvaüritusi kaugemal kui õigusaktides sätestatud üldine norm.

Täna va kaitsevöönd on planeeringuga laiendatud 30 meetrini tee servast:

- Käina alevikus riigiteel nr 83 Suuremõisa - Käina - Emmaste km 11,58-13,29;
- Kõrgessaare alevikus riigiteel nr 12117 Jõeranna - Kõrgessaare km 1,5-1,60 (planeeringuga kavandatavast Kõrgessaare aleviku piirist 50 km/h kiiruspiirangu alguseni).

Üldplaneeringus on kaitsevööndi laius arvestatud teeregistri järgsest tee teljest, millele on liidetud 4 meetrit (ligikaudne sõiduraja laius). Täna va kaitsevöönd täpsustatakse enne ehitustegevuse kavandamist kohapeal (loamenetluseta ehitamise korral), projekteerimistingimustega (kui on kohustus) ja/või detailplaneeringuga (detailplaneeringu kohustuse korral). Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine maantee kaitsevööndis on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Nendel juhtudel on oluline, et arendaja ja/või tulevane omanik arvestaks liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagaks leevendavate meetmetega nõuetele vastavad keskkonningimused. Arvestada, et meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus.

Planeeringuga ei tehta ettepanekuid teede kaitsevööndi vähendamiseks.

Kohalike teede kaitsevööndi ulatuseks määratakse 10m äärmise sõiduraja servast. Tee kaitsevööndis tegevuste (üritused, nähtavust ja hooldust piiravad tegevused, ehitustegevus) kavandamisel tuleb need kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

5.6 Maanteevõrk ja oluliselt muudetavad teelõigud

Kõpu ja Kõrgessaare piirkondade arengu toetamise eesmärgil on vajalik Käina – Hüti ja Kõrgessaare - Hüti - Puski maantee mustkatte alla viimine.

5.7 Parkimisalad

Parkimiskorralduse projekteerimisel tuleb arvestada tulevaste tarbijate liikumisviisidega ning sellest lähtuvalt kavandada vajadusel rohkem parkimiskohtasid (inimesed tulevad maapiirkonnast keskusasulatesse teenuseid saama). Asulate keskustes vältida suuremate parklate rajamist ja eelistada väiksemates gruppides parkimise kavandamist, koos haljastuse kasutamisega. Vältida väikeste hoovide muutumist parklateks (aiad moodustavad osa tänavahaljastusest ning miljööst).

Üldplaneeringu põhijoonisel on kajastatud 29 uut või laiendatavat parkimisala, mille arendamine on vajalik peamiselt seoses rannikul paiknevate puhkekohtadega. Planeeritud parkimisaladel tuleb välja arendada selge liikluskeem ja vajadusel rakendada meetmeid (viidad, piirded, tõkked jms), mis välistavad mootorsõidukitega liikumise looduslikele aladele (sh kaitsealadele ja kaitstavate liikide leiukohtadesse). Parkimiskohtade kavandamisel kaitstavate liikide või isendite leiukohtades tuleb

koostöös Keskkonnametiga kaaluda taimestiku inventuuri läbiviimist. Kui selgub, et töötsooni jäävad kaitsealused liigid/isendid mida on vaja ümber asustada, siis tuleb Keskkonnametilt taotleda vastav luba.

Paope külas kavandatava puhkekoha parkla tuleb rajada rahvusvahelisest ja siseriikliku kaitsealast väljapoole, selliselt ei kahjustata Natura võrgustikku kuuluva Luidja loodusala ning Luidja maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks olevaid 2180, 2130 ja 2120 elupaigatüüpe. Lisaks tuleb säilitada maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks oleva sanglepapiistuid.

5.8 Lennuväljad / kopteri maandumisplatsid

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lennundusseadusest tulenevate Kärkla lennuvälja lähiümbruse ja Kärkla kopteriplatsi piirangupindadest ning kaitsevööndist tulenevate kõrgus- ja tegevuspiirangutega.

Üldplaneeringu koostamisel vaadeldi lennujaama ruumiliste vajaduste muutumist, mis kaasneksid juhul, kui Hiiumaa majanduse ja teenuste arendamiseks osutub möödapääsmatuks senisest suurema lennuki liiniletulek ning tulevikus rahvusvaheliste lendude võimaldamine. Analüüsis kaaluti ruumi vajadusi olukorras, kui lennurada tuleks pikendada ja laiendada mõõtmeteri 2000 x 40m, lisades vajalikud ohutusosalad 2120 x 300m, lähenemistulede jada 900m ning lisaks perroonile 6-7 seisuplatsi c-kategooria lennuvahendile. Eeskujuks võeti hiljuti uuendatud Pärnu lennujaam, mis on võimeline teenindama 150-kohalisi reaktiivlennukeid. Analüüsis kaaluti nelja erinevat lahendust selliste mõõtmeteri lennujaama laiendamiseks ning hinnati ka kaasnevaid mõjusid KSH aruandes.

Hiljuti on nõuded lennunduses muutunud ning Kärkla lennujaama hinnangul on olemasoleva raja aluskihte, raja pikkust ning turvaalade laiusi arvestades võimalik teenindada ka tänasest oluliselt suuremaid, c-klassi kuuluvaid lennukaid (nt ATR 72, mille kaal on kuni 25 tonni ja kohti 72).

Uute teadmiste kohaselt oleme kujundanud seisukoha, et praegusega võrreldes üle poole suuremate lennukite teenindamise võimekus annab piisava paindlikkuse Hiiumaa majanduse elavdamiseks ning võimaldab ka tuua väiksemaid charterlende lähiriikidest. Seega oleme jätnud lennujaama olulise suurendamise variandid käesolevast üldplaneeringu dokumendist välja. Vajaduse taas kerkimise korral saab teema lahendada eriplaneeringuga.

Palume Kärkla lennujaamal anda käesoleva üldplaneeringu eelnõule uuendatud tagasiside tegelike turvalade või lennuraja laienemisvajadustega (kui need on asjakohased) ning anda indikatiivsed piirväärtused milleni saab lennutranspordi suurust tõsta ilma praeguseid lennuraja ning turvaalade gabariite muutmata.

5.9 Sadamad ja veeliiklusrajatised

Üldplaneeringus võib määrata avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiseid ehituslikke tingimusi või asukohta. Üldplaneeringus on määratud sadamate, väikesadamate ja lautrikohtade asukohad, kus jätkub tänane tegevus ning mille osas on maakasutuse juhtotstarvete määramisel arvestatud võimalike ruumilise arenguvajadusega.

5.9.1 Sadamad

Üldplaneeringuga uutele sadamatele üldiseid asukohti ei märgita kuna sellekohast vajadust ei ole üldplaneeringu koostamisel selgunud. Juhul, kui üldplaneeringu kehtivuse perioodil tekib vajadus uue sadama rajamiseks koostatakse selleks detailplaneering või eriplaneering koos vajaliku keskkonnamõjude hindamisega.

Üldplaneeringu põhijoonisele kantud olemasolevad sadamad, mille arendusvajadustega on arvestatud:

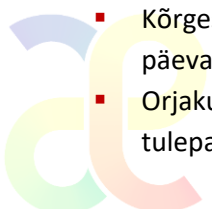
- Kärkla sadam (sadamateenuseid osutatakse käesoleval hetkel vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele);
- Salinõmme sadam (sadamaregistris on kolm eraldi kannet. Väikesadam, kus käesoleval hetkel ei osutata tasulisi sadamateenuseid);
- Kassari sadam (sadamateenuseid osutatakse käesoleval hetkel vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele);
- Haldi sadam (väikesadam, kus käesoleval hetkel ei osutata tasulisi sadamateenuseid);
- Kalana sadam (väikesadam, kus käesoleval hetkel ei osutata tasulisi sadamateenuseid);
- Kõrgessaare sadam (sadamateenuseid osutatakse käesoleval hetkel vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele);
- Suursadam sadam (sadamateenuseid osutatakse käesoleval hetkel sõltumata veesõiduki suurusest);
- Heltermaa sadam (sadamateenuseid osutatakse käesoleval hetkel sõltumata veesõiduki suurusest);
- Lehtma sadam (sadamateenuseid osutatakse käesoleval hetkel sõltumata veesõiduki suurusest);
- Orjaku sadam (sadamateenuseid osutatakse käesoleval hetkel vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele);
- Sõru sadam (sadamateenuseid osutatakse käesoleval hetkel sõltumata veesõiduki suurusest);
- Roograhu sadam (sadamateenuseid osutatakse käesoleval hetkel vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele väikesadam);
- Tärkma sadam (väikesadam, kus käesoleval hetkel ei osutata tasulisi sadamateenuseid);
- Hiessaare sadam (väikesadam, kus käesoleval hetkel ei osutata tasulisi sadamateenuseid);
- Värssu sadam (väikesadam, kus käesoleval hetkel ei osutata tasulisi sadamateenuseid);
- Vahtrepa sadam (väikesadam, kus käesoleval hetkel ei osutata tasulisi sadamateenuseid);
- Naistlaiu sadam (väikesadam, kus käesoleval hetkel ei osutata tasulisi sadamateenuseid);
- Männiku sadam (ei ole sadamaregistris);
- Puulau sadam (ei ole sadamaregistris);
- Laidu sadam (ei ole sadamaregistris);
- Paadi kinnistu sadam (ei ole sadamaregistris);
- Kata talu paadisadam (ei ole sadamaregistris);
- Kärkla Vetelpääste sadam (ei ole sadamaregistris).

5.9.2 Lautrikohad

Lauter on looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata. Üldplaneeringu põhikaardile kantud lautrikohtades (40 tk) on lubatud paatide veeskamine ja randumine.

5.9.3 Navigatsioonirajatised

Planeeringujoonisel on tugiinfona kajastatud järgmised navigatsioonimärgid:



- Kõrgessaare sihi alumine päevamärk;
- Orjaku sadama sihi ülemine tulepaak;
- Orjaku sadama sihi alumine tulepaak;
- Orjaku sadama läänemuuli tulepaak;
- Orjaku sihi ülemine tulepaak;

- Orjaku sihi alumine tulepaak;
- Sõru sihi ülemine tuleporn;
- Sõru sihi alumine tulepaak;
- Sõru sadama idamuuli päevamärk;
- Sõru sadama läänemuuli tulepaak;
- Emmaste sihi ülemine tulepaak;
- Emmaste sihi alumine tulepaak;
- Haldreka päevamärk;
- Ristna tuleporn;
- Kõpu tuleporn;
- Kõrgessaare sihi ülemine päevamärk;
- Kõrgessaare sihi alumine päevamärk;
- Tahkuna tuleporn;
- Kärkla sadama idamuuli tulepaak;
- Kärkla sihi ülemine tulepaak;
- Kärkla sihi alumine tulepaak;
- Lehtma sihi ülemine tulepaak;
- Lehtma sihi alumine tulepaak;
- Lehtma sadamakai tulepaak;
- Roograhu väikesadama läänemuuli tulepaak;
- Paluküla kirik;
- Hiessaare tuleporn;
- Suursadama sihi ülemine tulepaak;
- Suursadama sihi alumine tulepaak;
- Kuri sihi ülemine tulepaak;
- Kuri sihi alumine tulepaak;
- Heltermaa sadamakai tulepaak;
- Heltermaa sihi ülemine tulepaak;
- Heltermaa sihi alumine tulepaak.

Kui navigatsioonimärgi ümbruses ehitamise kavandamisel on oht, et ehitamine võib avaldada mõju navigatsioonimärgi sihipärasele toimimisele, peab omavalitsus kooskõlastama sellekohase projekteerimistingimuse eelnõu, ehitusteatise, ehitusloa või planeeringulahenduse Transpordiametiga.

6 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Üldplaneeringu ülesandeks kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

Jäätmekäitluskoht on tehniliselt varustatud ehitise jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks. Jäätmekäitluskoht on ka maa-ala, kus jäätmete taaskasutamine võimaldab parendada mullaviljakust, maa-ala keskkonnaseisundit või selle kasutusvõimalusi või maa-ala, kus tehakse jäätmete taaskasutamise või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik. Jäätmekäitluskoha, kaasa arvatud prügila asukoht, määratakse planeerimisseaduses sätestatud korras. Jäätmekäitluskohaks ei loeta jäätmekogumiskoht, -konteinerit või muud -mahutit, mis on ette nähtud vaid ühte liiki tava- või ohtlike jäätmete esmakogumiseks jäätmetekitajalt, samuti ehitisi või teisaldatavaid hoiukohti, kuhu eelnimetatud mahutid tavajäätmete kogumiseks on paigutatud, või ehitisi, mida kasutatakse olmes tekkinud pakendijäätmete esmakogumiseks.

Hiiumaa valla haldusterritoorium moodustab ühe jäätmeveopiirkonna, kus kogutud jäätmed sorteeritakse või vaheladustatakse Hiiumaa jäätmejaamas. Erineva suunitlusega kogumispunkte asub üle valla ning need on tugifona kantud põhijoonisele.

Üldplaneeringuga nähakse ette Kärkla linnas Väike-Sadama tn 1a asuva jäätmekäitluskoha viimine linnaehituslikult sobivasse asukohta. Väike-Sadama tn 1a toimub täna tavajäätmete kogumine, sortimine, ümberpakkimine ja ladustamine. Väike-Sadama tn 1a asub miljööväärtusega piirkonnas kus liiguvad sadamast saabuvad külastajad ja rannapargi kasutajad ning seetõttu ei ole see sobilik asukoht jäätmetega seonduvate tegevuste jätkumiseks. Üldplaneeringu ruumilise suunisenähtusega tehakse ettepanek

viia jäätmekäitluskoht Kärkla Propaani või Kärkla metskond 27 maaüksusele. Uutes asukohtades määratakse maakasutuse juhtotstarbeks jäätmekäitluse maa-ala.

Üldplaneeringuga on määratud Nõmba külas paikneva loomsete jäätmete matmispaiga laienemine Matmispaiga maaüksuse näol, millele on määratud jäätmekäitluse maa-ala juhtotstarve. Matmispaiga laiendamise seotud küsimustes tuleb teha koostööd Põllumajandus ja Toiduametiga. Loomsete jäätmete (loomsete kõrvalsaaduste) matmispaiga lähiala arendamisel tulevikus, lähtuda puur- ja salvkaevude rajamisel nõudest, et see ei rajataks lähemale kui mõlema objekti sanitaarkaitsevööndid (loomsete jäätmete matmispaiga sanitaarkaitsevöönd 100m (DP) + puurkaevu/ salvkaevu sanitaarkaitsevöönd) liidetuna.

Muud jäätmekäitlust puudutavad muudatused ja korralduslikud küsimused lahendatakse omavalitsuse jäätmekava ja jäätmehoolduseeskirjaga.

7 Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

7.1 Elektrivõrk

Elektritoide Hiiumaale tagatakse Saaremaal paikneva Leisi 110/35/10 kV alajaama kaudu. Hiiumaal on neli piirkonnaalajaama: Emmaste, Käina, Kärkla ja Lauka. Suurema koormusega on Käina ja Kärkla. Suurimad elektrienergia tarbijad on plastitööstusettevõtted ja kaubandus. Koormuste kasv maakonnas sõltub majanduse arengust ja uute suurtarbijate lisandumisest.

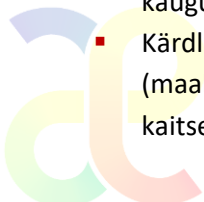
Viimasel aastal on vallas ehitatud väikseid kuni 50 kW päikseenergia tootmisjaamu ja kobarjaamu, summaarselt 4000 kW. Võrk ei võimalda detsember 2022 seisuga täiendavaid tootmisvõimsusi paigaldada ega võrku liita.

Planeeritud elektrivõrgu muudatused on esitatud joonis 13-I ning koos kirjeldatud trassikoridoridega põhijoonisel. Üldplaneeringuga nähakse ette olemasolevate 35 kV õhuliinide järkjärguline rekonstrueerimine pingele 110 kV milleks paigaldatakse esiteks Pammana – Emmaste lahutuspunktide vahele kahe vanema 35 kV merekaabelliini asemele uus 110 kV valmidusega merekaabelliin. Merekaabel ei asu üldplaneeringuga hõlmatud alal ning selle rajamiseks üldplaneeringuga nõuded ei seata.

Õhuliinide viimisega 35 kilovoldilt 110 -ne kilovoldini ei kaasne kaitsevööndi ulatuse suurenemist (mõlemal juhul on kaitsevööndi ulatus 25 meetrit õhuliini teljest). Ehitusseadustiku kohaselt on olemasolevate nimipinge suurendamiseks 110 kilovoldini ja üle selle vajalikud projekteerimistingimused.

Üldplaneeringuga määratavad projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused 35 kV õhuliinide rekonstrueerimine pingele 110 kV:

- projekteerimistingimused antakse avatud menetlusena;
- olemasolevate elukondlike majapidamiste naabruses võib liini telg rekonstrueerimise käigus nihkuda mitte rohkem kui 10 m (20% olemasoleva kaitsevööndi kogulaiusest);
- uued kõrgepingeliinide mastid peavad elukondlikest hoonetest jääma vähemalt 50 m kaugusele;
- Kärkla linna piires tuleb rekonstrueerimisel kaaluda õhuliini asendamist maakaabliga (maakaabli kasuks otsustamise korral on võimalik piiranguteta kasutama hakata õhuliini kaitsevööndi alla jäävat linnaruumi);



- Prassi, Tilga, Tärkma, Harju külade piirkonnas (merikotka pesitsusalad) viia rekonstrueeritav õhuliin maakaablisse ca 7 km pikkuselt.
- õhuliini projekteerimisel tuleb mastid paigutada väljapoole euroopa naaritsa (Mustela lutreola) püsielupaiga alasid ning väljapoole vooluveekogude ehituskeeluvööndeid. Vältida tuleb ehitustegevust (elektriliinide rajamist, sõidukitega sõitmist) ehituskeeluvööndis, eriti kevadel ja varasuvel, mil häirimine omab olulist mõju poegade emaloomadele.

Tegevusele tänaste 35 kV õhuliinide kaitsevööndis üldplaneeringuga täiendavaid nõuded ei seata ning järgida tuleb ehitusseadustikku.

Üldplaneeringuga kavandatakse uus 110 kV pingega elektriõhuliin Emmaste alajaamast Leigri külla ning määratakse selleks 300 m laiune trassikoridor. Trassikoridoris võib ehitus- ja planeerimistegevus toimuda üksnes elektrivõrgu arendaja (täna Elektrilevi OÜ) nõusolekul. Trassikoridoris tuleb kõik ehitusteatised, ehitusload, projekteerimistingimuste andmise ning detailplaneeringute algatamise taotlused menetleda koostöös elektrivõrgu arendajaga (täna Elektrilevi OÜ). Üldplaneeringuga määratud projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused uue 110 kV õhuliini kavandamisel:

- projekteerimistingimused antakse avatud menetlusena kaasates kõik trassikoridori jäävate kinnistute omanikke;
- projekteerimisel viiakse läbi keskkonnamõju hindamine;
- õhuliin koos selle kaitsevööndiga peab jääma üldplaneeringus määratud 300 m laiusesse trassikoridori piiresse;
- kõrgepingeliinide mastid peavad elukondlikest hoonetest jääma vähemalt 50 m kaugusele;
- Emmaste alajaamast Leigri külla kavandatud õhuliini projekteerimisel tuleb mastid paigutada väljapoole euroopa naaritsa (Mustela lutreola) püsielupaiga alasid ning väljapoole vooluveekogude ehituskeeluvööndeid;
- projekteerimise käigus tuleb Lelu, Pärnselja ja Männamaa küldes viia läbi liigiinventuur, mille käigus selgitatakse välja ala ajakohane kasutus kaitsealuse liigi poolt. Kui inventuuri käigus selgub, et toitumisala on aktiivses kasutuses ja/ või pesitsuskohaks, tuleb kavandatav elektritrass liigi leiukohas, Pärnselja küla piirkonnas, vähemalt leiukoha ulatuses (EELIS seisuga 26.01.2022, ca 600 m) viia maakaablis, et vältida ebasoodsaid mõjusid väikeluigele.

Hiumaa elektrivõrgu sidumine otse mandriga on kajastatud üleriigilise planeeringus Eesti 2030+ ning maakonnaplaneeringus. Maakonnaplaneering nägi Hiumaal ette 150 kV ja/või 330 kV nimipingega maakaabli paigaldamist Kärkla alajaam - Suuresadam lõigul kasutades suurel määral ära olemasolevat 10 kV õhuliini koridori. Maakonnaplaneeringu lahendus tugines suuresti eeldusel, et ringtoide rajatakse koos meretuuleparkide arendamisega, mis nõuaks ühenduse loomist mandri elektrivõrguga. Riigikohus tühistas 2018 aastal¹⁰ Hiiu maakonnaga piirneva mereala planeeringuga kehtestatud¹¹ tuuleenergia tootmise alad, mistõttu üldplaneeringu koostamisel ei ole arvestatud meretuuleparkide arendamisest tulenevate võimalike võimsuste mandrile juhtimise vajadusega. Täiendav ühendus on pikemas perspektiivis vajalik Hiumaa varustuskindluse tõstmiseks ning tööstuse ja lokaalsete taastuvenergia lahenduste arenguks. Üldplaneering näeb ette ringtoide kavandamise tuginedes riigi planeeringule ja maakonnaplaneeringule. Lisaks maakonnaplaneeringus näidatud trassil määrab

¹⁰ Riigikohtu 08.08.2018 otsusega kohtuasjas nr 3-16-1472

¹¹ Hiiu maavanema 20.06.2016 korraldusega nr 1-1/2016/114 „Hiiu maakonnaga piirneval merealal maakonnaplaneeringu kehtestamine“

üldplaneering alternatiivse trassikoridori, mis kulgeks Kärkla alajaamast üle Käina maantee, Nuutri jõe ning Selveri kaupluse kõrvalt Hausma külla ja sealt rannajooneni. Alternatiivne trassikoridor määrati kuna hilisemal merekaabli kavandamisel on oht, et Hiiumaa ja Vormsi vahelisel merealal ei ole võimalik olulist keskkonnamõju vältida.

Hiiumaa ringtoite jaoks vajalike kaabelühenduste tagamiseks määratakse üldplaneeringuga maismaal 40 m laiune trassikoridor. Nimetatud elektriühenduse kaasajastamine tuleneb Elektrilevi OÜ investeringuplaanidest. Trassikoridoris võib ehitus- ja planeerimistegevus toimuda üksnes elektrivõrgu arendaja (täna Elektrilevi OÜ) nõusolekul. Trassikoridoris tuleb kõik ehitusteatisted, ehitusload, projekteerimistingimuste andmise ning detailplaneeringute algatamise taotlused menetleda koostöös elektrivõrgu arendajaga (täna Elektrilevi OÜ). Kuivõrd tegu on maakondade vahelise ning riiklikult tähtsa elektriühendusega, mis suures ulatuses paikneb merealal, siis soovitatav on kogu ühenduse kavandamiseks (merealal vältimatu) koostada terviklik riigi eriplaneering.

Üldplaneeringuga määratud projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused uue 110 kV+ maakaabli kavandamiseks:

- projekteerimistingimused antakse avatud menetlusena kaasates kõik trassikoridori jäävate kinnistute omanikud;
- projekteerimistingimuste andmisel viiakse läbi keskkonnamõju hindamise eelhindamine, mille käigus otsustakse kas algatada keskkonnamõju hindamine või mitte¹²;
- maakaabel koos selle kaitsevööndiga peab jääma üldplaneeringus määratud trassikoridori.

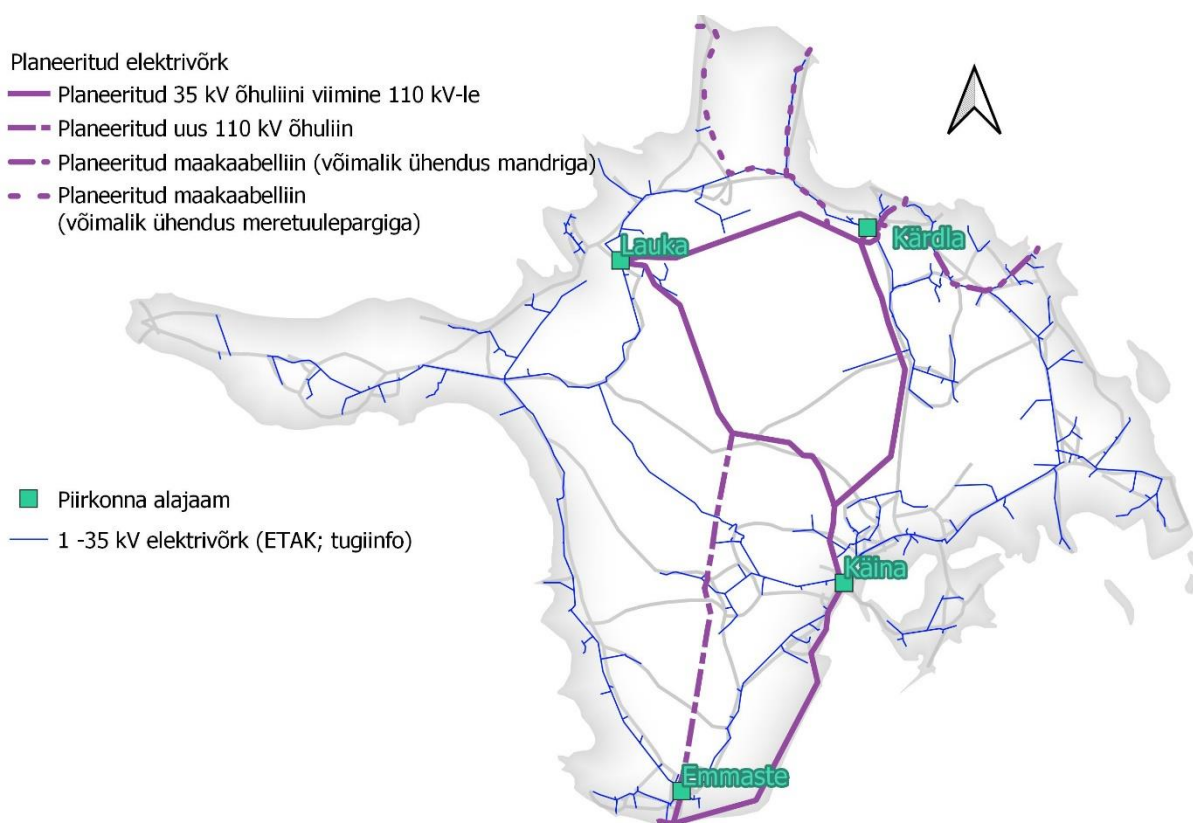
Kuivõrd tegu on maakondade vahelise riiklikult tähtsa elektriühendusega, mis suures ulatuses paikneb merealal, siis üldplaneering näeb ette et liinirajatise täpne terviklahendus ja kulgemine pannakse paika eriplaneeringuga. Perspektiivses trassikoridoris detailplaneeringu, projekteerimistingimuste, ehitusloa ja ehitusteatiste menetluses tuleb igakordselt kaaluda konkreetse ehitise mõju perspektiivsele liinirajatise seisukohast ning teha koostööd liinivõrgu võrguvaldajaga. Peamine eesmärk on et kuni maakaabelliini rajamiseni või sellest täieliku loobumiseni ei toimuks ilmselgelt takistavat arendustegevust.

Teiste keskpinge (6 – 35 kV) õhuliinide rajamisel või rekonstrueerimisel tuleb merikotka pesakohast või püsielupaigast 500 m raadiuses rajada liin maakaabelliinina.

Kaudsete mõjude välistamiseks vältida liinide rajamisega seotud ehitustegevust hingu elupaigaks olevate veekogude ehituskeeluvööndis hingi kudemisajal (kudemine algab harilikult juuni esimesel poolel, kui vee temperatuur on 16-18 °C ja lõpeb juulis).



¹² Vabariigi valitsuse 29.08.2005 määrus „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“

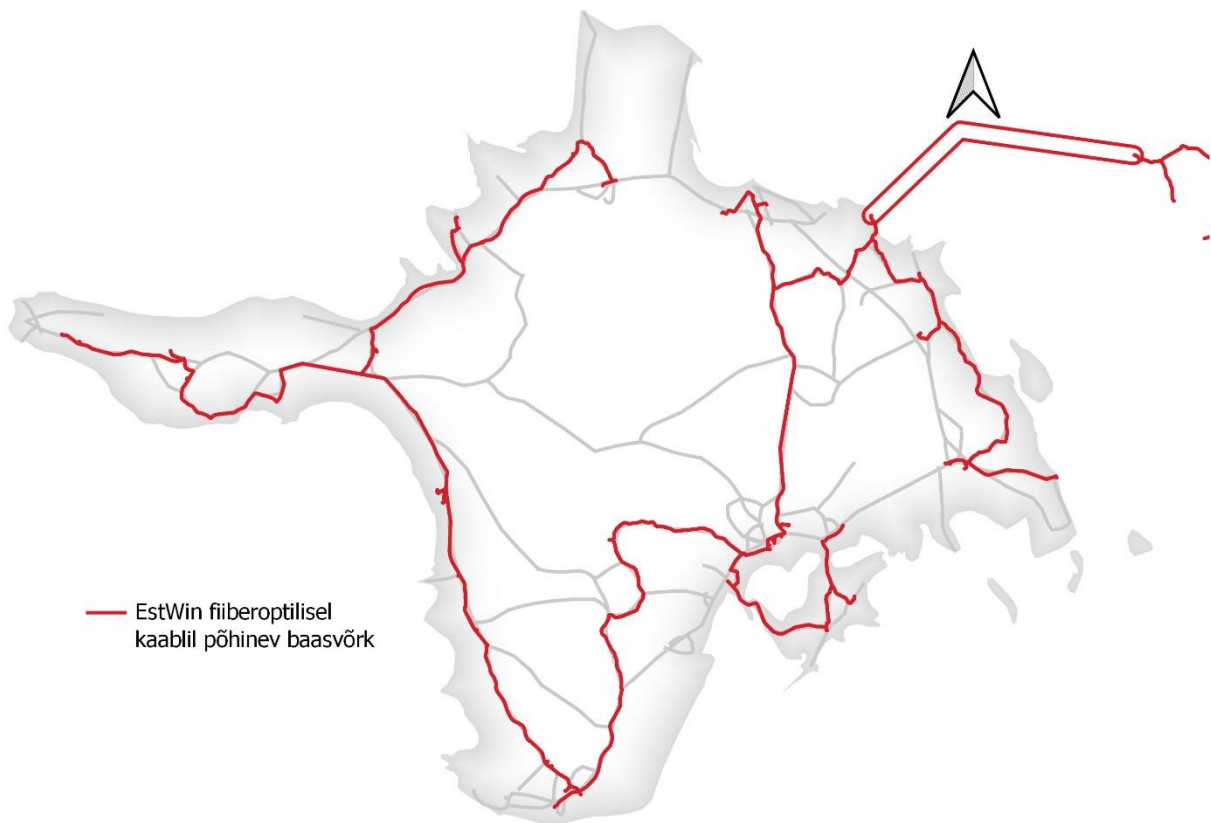


Joonis 13. Planeeritud elektrivõrgu muudatused Hiiumaa vallas.

7.2 Sidevõrk

Kvaliteetsel ja kiirel internetiühendusel on valla arengut arvestades väga oluline roll, et meelitada piirkonda ettevõtteid ja kaugtöötajaid. Eesmärgiks peaks olema kiire fiiberoptilisel tehnoloogial baseeruvate lahenduste viimine tavatarbijani, mis tähendab juurdepääsuvõrkude ehitamist baasvõrgust tavatarbijani. Täna, läbi õhu levivad lahendused ei ole piisavad ennekõike suveperioodil, mil valla rannikupiirkondadesse saabub suur hulk inimesi, kelle teise elukohana on Hiiumaa. Juurdepääsuvõrkude rajamisega tegelevad täna peamiselt erinevad sideoperaatorid. Samuti on juurdepääsuvõrke rajanud külaseltsid jms kogukonnad ning kohalikud koostöökojad. EstWin baasvõrk on vallas välja arendatud (vt joonis 14), uusi kavandatavaid lõike ei ole tänaseks teada.





Joonis 14. Fiiberoptilise baasvõrgu paiknemine Hiiumaa vallas.

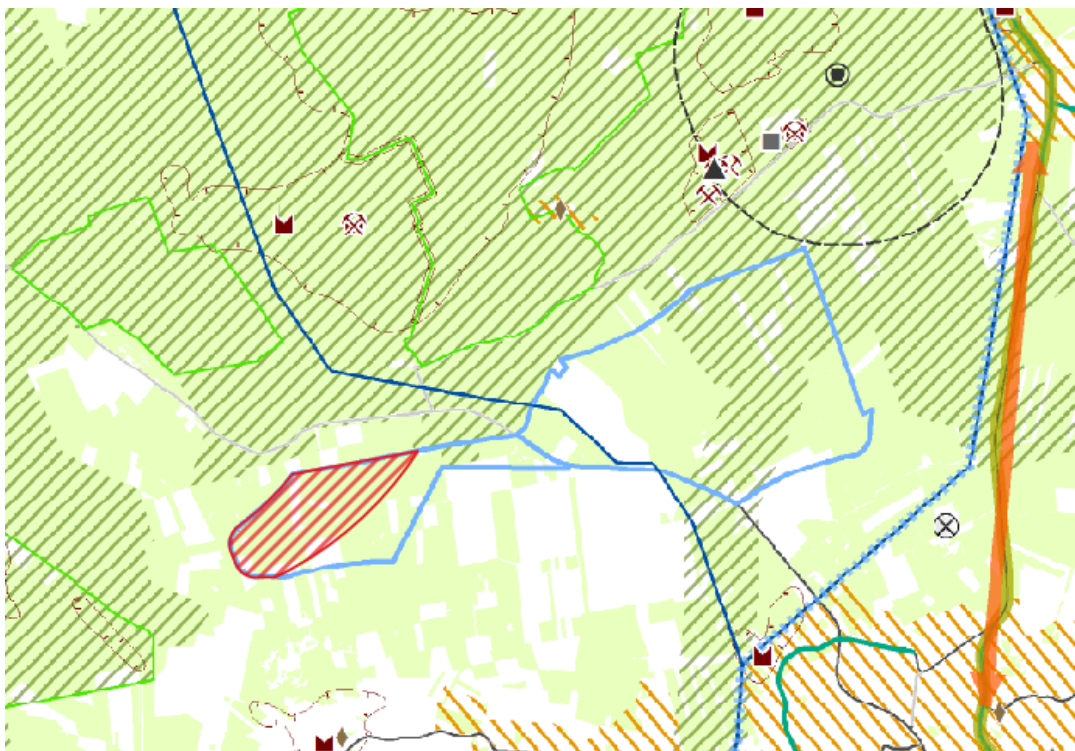
7.3 Taastuenergeetika

7.3.1 Üle 200 kW võimsusega elektrituulikute püstitamine

Üle 200 kW võimsusega elektrituulikute ja kaasuva taristu kavandamisel on lahenduse koostamisel lähtutud Hiiumaa maakonnaplaneeringust. Sellest tulenevalt on Hiiumaa vallas Nõmmerga, Leigri ja Männamaa külade piirkonnas lubatud ehitada üks tuulepark võimsusega kuni 30 MW.

Üldplaneeringu koostamisel, leiti et maakonnaplaneeringuga määratud arenduspiirkonnas on elektrituulikute ja kaasuva taristu edasiseks kavandamiseks esineb täiendav välistav asjaolu (vt joonis 15) ning vajalik on täpsustada maakonnaplaneeringus esitatud arendusalade ja -piirkondade piire ning seada täiendavaid tingimusi tuulepargi edasiseks kavandamiseks.





Joonis 15. Must-toonekure elupaigast tingitud tuulepargi arendamiseks ebasobiv ala (punane viirutus) maakonnaplaneeringu põhijoonise väljavõttel (helesinise joonega on piiritletud maakonnaplaneeringuga kavandatud tuuleparkide arenduspiirkond).

Üle-eestiline maismaalinnustiku analüüsi kohaselt jääb tuulepargi arenduspiirkonda must-toonekurg (*Ciconia nigra*) – I tsoon. Liik kuulub I kaitsekategooriasse. Must-toonekurg eelistab oma elupaiga puhul keskmisest metsasemaid, inimasustusest eemal olevaid piirkondi. Linnustiku analüüsi (2022) kohaselt tuleb must-toonekurele avalduvast ohust lähtuvalt välistada 4,8 km raadiusesse jääv I tsoon (elektrituuleparkide arendusala loodeosa) ning 14 km raadiuses on vajalik viia läbi täiendavad uuringud.

Tingimused (maakonnaplaneeringust üle võetud ja kohaldatud) üldplaneeringu põhijoonisel märgitud elektrituulikute arendusalal ning elektrituulikute arenduspiirkonnas:

- elektrituulikute edasise kavandamise aluseks koostatakse kogu arenduspiirkonda hõlmav detailplaneering, millele on kohustuslik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH);
- detailplaneeringu koostamise käigus tuleb teostada müra ja varjutuse modelleerimine koos vastava eksperthinnanguga;
- detailplaneeringu koostamise käigus on soovitatav elektrituulikutele planeerida omaette vastava sihtotstarbega krundid;
- püstitada võib vaid uusi elektrituulikuid, st kasutatud elektrituulikute püstitamine on keelatud;
- kinnistu omaniku nõusolekul võib arenduspiirkondades elektrituulikuid paigutada maaomaniku elamule lähemale kui 2000 m juhul, kui on tagatud nõuetele vastav müra normtase;
- elektrituulikute minimaalne kaugus kõrgepingeliinidest ja telekommunikatsiooni mastidest peab olema vähemalt võrdne elektrituuliku kogukõrgusega (olemasolevast maapinnast kuni laba tipuni, selle kõrgeimas asendis). Detailplaneeringu koostamisel peab lähtuma reaalselt kasutatava elektrituuliku tehnilistest parameetritest;

- elektrituulikute rajamine rohelise võrgustiku alale ei tohi kahjustada rohelise võrgustiku toimimist ega sidusust. Elektrituulikute rajamisega kaasnevat mõju rohelise võrgustiku alale tuleb hinnata detailplaneeringu koostamise käigus;
- detailplaneeringu koostamisel tuleb välja selgitada kaitsestaatuseta loodus- ja kultuuriväärtuslike objektide olemasolu ja paiknemine ning planeeringulahenduse väljatöötamisel nendega arvestada.

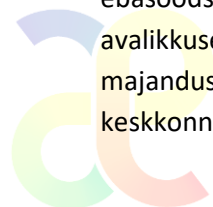
Kuna maakonnaplaneeringu kehtestamisest on möödunud ligi 5 aastat mille tõttu on muutnud õigusaktid, keskkond ja tehnoloogia, siis üldplaneering täpsustab maakonnaplaneeringut järgnevalt:

- tuulepargi arenduspiirkonda on lubatud kavandada tuulepargiga kombineeritud päikeseelektri- ja salvestusjaamasid, mille paiknemine lepitakse kokku detailplaneeringus;
- tuulepargi elluviidavuse tagamiseks ei ole arenduspiirkonnas lubatud elamute ja teiste müratundlike ehitiste ehitamine ning maakasutuse kavandamine, mis võib takistada hilisemat tuulepargi kavandamist;
- mistahes kõrgusega elektrituuliku kavandamisel tuleb teha koostööd Kaitseministeeriumiga;
- tuulepargi ehitamisele on võimalik asuda riigikaitseliste ehitiste töövõime tagamiseks vajalike kõrguspiirangute kadumisel, mis toimub detsember 2022 teadmise kohaselt eeldatavalt aastaks 2027;
- tuulepargi edasisel kavandamisel tuleb arvestada, et elektrituulikute vundament peab täies ulatuses jääma üldplaneeringus märgitud arendusalale ja selle labad arenduspiirkonna piiridesse;
- tuulepargi edasisel arendamisel tuleb arenduspiirkonnas läbi viia täiendavad linnustikuuringud, millega selgitatakse välja kaitsealuste liikide paiknemine, peamised toitumisalad ning liikumine pesitusala ja toitumisala vahel ning neile potentsiaalselt mõjud ning võimalusel määratakse leevendavad meetmed.
- üle-eestiline maismaalinnustiku analüüsis on tuulepargi piirkonnas märgitud kassikaku (*Bubo bubo*) – I ja II tsoon. Liik kuulub I kaitsekategooriasse. EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur (seisuga 11.01.2023) ei paikne (alale ulatuva) tsooni sees kassikaku elupaika, püsielupaika ega ka projekteeritavat elupaika. Eelnevast lähtuvalt on edasises etapis vajalik läbi viia täpsemad uuringud, milles selgitatakse välja kassikaku pesitus ja paiknemine. Viimaste andmete olemasolul on võimalik teha lõplikud järeldused tuulepargi arendamisvõimalikkusest;
- must-toonekure elupaikadest 14 km raadiuses on vajalik viia läbi täiendavad liigi uuringud.

Põhimõtted elektrituulikute võrguühenduste planeerimisel:

- liitumispunkti ja võrguühenduste asukoht pannakse paika tuulepargi detailplaneeringus;
- tuulikuparkide sisene ülekandesüsteem tuleb rajada maakaablitega;
- alajaamade ja liinide kavandamisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ajakohastest valdkonda reguleerivatest määrustest ja normdokumentidest;

uute ülekandeliinide rajamisel tuulepargi alajaama ja võrguga liitumise alajaama vahel tuleb vältida Natura 2000 alasid. Natura 2000 alale on uute ülekandeliinide rajamine võimalik vaid ebasoodsate mõjude puudumisel või erandjuhul alternatiivsete lahenduste puudumisel, avalikkuse jaoks esmatähtsatel ja erakordselt tungivatel põhjustel, sh sotsiaalset või majanduslikku laadi põhjustel (KeHJS par 45 lg 3). , Sel juhul tuleb teostada vastavasisuline keskkonna-aspekte käsitlev töö (tänapäevase praktika ja seadusandluse kontekstis KMH, KSH, sh



Natura hindamine ja/ või Natura hüvitusmeetme kava), millega välistatakse ebasoodsad mõjud Natura terviklikkuse säilimisele ja vajadusel hüvitusmeetmete rakendamine.

7.3.2 Väiketuulikute püstitamine

Väljapool planeeritud tiheasustusega alasid ja miljööväärtuslikke alasid on ühe majapidamise tarbeks on lubatud püstitada üks väiketuulik kogukõrgusega kuni 30 m (olemasolevast maapinnast laba tipuni).¹³ Lisaks peab väiketuuliku võimsus jääma alla 200 kW¹⁴. Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi.¹⁵ Väärtusliku maastiku alal võib väiketuuliku asukohana kaaluda ainult rannikust kaugemale jäävaid piirkondi või suuremaid sadamapiirkondi.

Kui väiketuulik soovitakse püstitada elu- või ühiskondlikule hoonele lähemale kui 250 m, tuleb tuuliku püstitajal hankida nende hoonete omanike nõusolekud. Väiketuulikute asukohavalikule tuleb võimalusel eelistada väheväärtuslikke põllu- ja heinamaid.

Hiumaa valda tohib püstitada ainult uusi väiketuulikuid. Elekrituulikute rajamise üheks tingimuseks lisatakse, et tuuleenergiat tuleb planeerida viisil, mis tagab kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealused liigid, kaitstavad looduse üksikobjektid) säilimise ning kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja nende kaitse-eesmärkidele. Mistahes kõrgusega elekrituuliku püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga ja selleks on soovitatav teha koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitseelased tingimused.

7.3.3 Päikeseparkide rajamine

Üldplaneeringuga kavandatakse Leigri külla endisele Pihla turbatootmisala päikesepaneelide arendusala, mis võimaldaks paigutada Hiumaale hõreda asustusega piirkonda ühe keske päikeseelektrijaama. Üldplaneering määrab Pihla turbatootmisalale tehnoehitise maa-ala juhtotstarbe (vt ptk 4.2.9). Päikeseelektrijaama edasine kavandamine toimub projekteerimistingimuste alusel. Kavandatud päikeseelektrijaama piirkonnas paikneb mitmeid looduskaitsealasid, mille kaitse-eesmärgiks on müra suhtes tundlikud linnuliigid (nt teder), on päikeseelektrijaamade planeerimisel vajalik läbi viia täiendav keskkonnamõju strateegiline hindamine, vähemalt eelhindamise tasemel, millega selgitatakse välja ebasoodsate mõjude esinemine või puudumine.

Tööstuslikku päikeseparki (ehitisealune pinnaga enam kui 300 m² ja/või kõrgusega üle 4 meetri) tohib tiheasustusega alal paneelide pinnasele paigutamise soovi korral rajada ainult tootmismaa-ala ja muu juhtotstarbe puhul hoonete katustele, fassaadidele ning parklatesse (kui see ei riku hoone(te) välisilmet ning sobitub ümbritseva ehitatud keskkonnaga). Hajaasustuses (väljapool tiheasustusega alasid) on tööstuslike päikeseparkide rajamine lubatud väljaspool miljööväärtuslikke alasid, väärtuslikke maastikke ka väljapool määratud tootmise maa-ala (ptk 4.2.11) ja tehnoehitise maa-ala (ptk 4.2.9), kui sellest tulenevad mõjutused (peegeldused, varjamine) ei vähenda liiklusohutust ning on tagatud väärtuslikul põllumajandusmaal maa põllumajanduslik potentsiaal (sh mulla viljakus).

¹³ Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni korraldatud väiketuulikute ümarlaual jaanuaris 2012. a. otsustati Eestis väiketuulik defineerida tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m.

¹⁴ Tingimus tuleneb üldplaneeringusse kantud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Tuuleenergeetika“.

¹⁵ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“

Päikeseparkide rajamisel tuleb eelistada endiseid tööstus- või tootmisalasid, väheväärtuslikke põllu- ja heinamaid, vältida suurema põllumassiivi tükeldamist, eelistada äärealasid.

Miljööväärtuslikule alale ei ehitata maapinnale paigutatavaid päikeseparke, päikesepaneelide paigaldamine on lubatud katusel kui paneeli(de) visuaalne ilme sobitub kokku arhitektuuri ja ümbritseva miljööga.

Päikesepargi rajamisel või päikesepaneelide paigutamisel peab tegevuse tegija arvestama, et naaberkinnistu omanikul on oma maale õigus ehitada hooneid ja istutada kõrghaljastust ning naaberkinnistu omanikul ei ole kohustust hüvitada võimaliku tekkiva varjuga seonduvat, kui ei ole kokku lepitud teisiti ja seatud sellekohane servituut.

Kõik päikesepargid peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele, nõuetele mittevastav päikesepark võib vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet.

Tööstusliku päikeseelektrijaama edasisel kavandamisel tuleb hinnata trafodest tulenevat müra ning kaasata planeerimis ja/ või ehitusloa menetlusprotsessi kuni 250 m kaugusele jäävaid majapidamisi.

7.4 Soojamajandus

Hiiumaa vallas on töötavad kaugküttesüsteemid Kärddlas, Laukal, Käinas ja Suuremõisas. Viimased kolm on tehnilises mõttes väikesed kaugküttesüsteemid, mis ühendavad peamiselt omavalitsuse hallatavaid hooneid.

Üldplaneeringu põhikaardile on märgitud Kärddla kaugküttepiirkond. Kaugküttepiirkond on kohaliku omavalitsuse poolt üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Kaugküttepiirkonnas on sisekliima tagamisega hoonete projekteerimisel esimeseks eelistuseks kaugküte, mida saab lugeda tiheasustusega aladel puhtaimaks ja efektiivsemaks kütteliigiks. Omavalitsus võib kaugkütte aladel kaalutusotsusena keelduda sisekliima tagamisega hoone ehitusloa väljastamisest, kui muu kavandatud kütteliik halvendab piirkonna õhukvaliteeti ja kaugkütte mittekavandamiseks puudub objektiivne (sh majanduslik) põhjus. Objektiivseks põhjuseks võib olla näiteks see, et hoone energiatarve on niivõrd väike (passiivmaja nõuetele vastav eramu vms), et kaugküttega ühendamine ei ole mõistlik.

Üldplaneeringuga sätestatakse, et olemasoleva Kärddla kaugküttepiirkonna piiride täpsustamist üldplaneeringu kehtivuse perioodil ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Edasine soojavõrgu arendamine toimub vastavalt turunõudlusele ja soojapakkujate arenguplaanidele.

7.5 Veevarustus ja reoveekäitlus

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille eesmärk on majapidamiste veega varustamine või reovee ärajuhtimine. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustusega alade ÜVK süsteemide vastavusse viimine Euroopa Liidu ja Eesti seadusandlusega nõutud tasemele, mis tagaks tarbijate puhta joogiveega varustamise, reovee kogumise ja nõutud tasemel puhastamise. Üldplaneeringu lahendus tugineb koostamisel olevale Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale (ÜVKA), mis on koostatud perioodile 2021-2032.

Üldplaneeringusse on tugiinfona kantud olemasolevad reoveekogumisalad ja reoveepuhastite kujade ulatused.

Tiheasustusega ala piires realiseeruvad uued arendused liidetakse ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkudega. Võrkude võimalikud rekonstrueerimise ja laiendamise ulatused määratakse valla ÜVKA-ga, milles on detailsemale analüüsile tuginedes võimaldades teha operatiivseid ja vajaduspõhiseid otsuseid. Üldplaneering annab pikemaajalisi üldiseid suuniseid taristu arendamisel.

Looduskaitseaduse kohaselt ei laiene kalda ehituskeeluvöönd kehtestatud üld- või detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele. Kui tehnovõrk- või rajatis mida ehituskeeluvööndisse soovitakse rajada ei ole üldplaneeringus, siis tuleb selle rajamiseks viia läbi üldplaneeringut muutev detailplaneering. Sellest tulenevalt on üldplaneeringu põhijoonisele kantud võimalikud tehnovõrgud, mis läbivad ehituskeeluvööndeid. Tehnovõrkude alade määramisel on tuginetud Hiiumaa valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2021-2032-le.

Tabelis 3 on esitatud Hiiumaa vallas vajalikud üldised tegevused, mida täpsustakse ÜVKA-ga.

Tabel 3. Ülevaade ÜVK arengukavas kavandatud tegevustes.

Osavald/piirkond	Kavandatud ühisveevärgi tegevused	Kavandatud ühiskanaliseerimise tegevused
Kärdla osavald	Amortiseerunud malm- ja terastorustikud tuleb rekonstrueerida. Erakinnistutel paiknevad ühistorustikud on vaja viia maksimaalselt munitsipaalomandis olevatele maadele. Uute veetorude rajamine on vajalik Koidu, Sadama, Linnumäe ja Linnumäe põik tänavatel.	Amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud tuleb rekonstrueerida. Erakinnistutel paiknevad kanalisatsioonitorustikud tuleb viia maksimaalselt munitsipaalomandis olevatele maadele. Isevolne kanalisatsioon on vajalik rajada Koidu, Sadama ja Linnumäe tänavale.
Kõrgessaare osavald	-	Kõrgessaare aleviku reovee peapumpla on vaja rekonstrueerida ning piki Kõrgessaare sadama teed on tarvis rajada survekanalisatsioon. Lauka külas on vaja rekonstrueerida amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud.
Emmaste osavald	Emmaste külas paiknevad kolm teineteisest eraldatud võrku on tarvis omavahel ühendada. Jausa külas tuleb veevõrku laiendada.	Emmaste küla kolm eraldiseisvat süsteemi on vaja ühendada ning Pärna külas olemasolev pumplaga reoveemahuti rekonstrueerida reoveepumplaks. Emmaste, Jausa ja Pärna küla amortiseerunud reoveepuhastite asemele tuleb rajada uued puhastid. Vajalik on rajada survekanalisatsioonitorustik Emmaste mõisa ja ambulatooriumi ühendamiseks keskusega.
Käina osavald	Amortiseerunud veetorustikud tuleb rekonstrueerida ning viia maksimaalselt munitsipaalomandis olevatele kinnistutele (Männamaa, Käina alevikus Lõokese ja Mäe tänavapiirkond). Moka küla on vaja rajada veetorustik.	Amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud tuleb rekonstrueerida ning viia maksimaalselt munitsipaalomandis olevatele kinnistutele (Männamaa, Käina alevikus Lõokese ja Mäe tänavapiirkond). Moka küla tuleb ühiskanaliseerimisega ühendada (ühendus Nõmmekülaga). Männamaal rajatakse survekanalisatsioonitrass veetoru kõrvale (Laasi kinnistuni). Männamaa ja Kassari reoveepuhastid tuleb rekonstrueerida.
Pühalepa osavald	Sakla külas Kullipesa teel ja Suuremõisa külas Priidu tänaval tuleb teostada ümberühendused. Hellamaa külas pikendatakse veetoru.	Lõpe külas asuvad Rebasefarmi ja Keskuse reoveepumplad ning Palade külas Kooli reoveepumpla on amortiseerunud ja vajavad rekonstrueerimist. Hellamaa külas on ette nähtud kanalisatsiooni laiendamine survetoru paigaldamise näol. Sakla külas Kullipesa teel ja Suuremõisa külas Priidu tänaval tuleb teostada ümberühendused. Hellamaa-Tempa reoveepuhasti tuleb rekonstrueerida.

7.6 Sademeveesüsteemid

Sademevee kanalisatsioonivõrk on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub sademe-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimine. Sademevee süsteemidel on tiheasustusega aladel oluline roll, kuna sademeveed võivad põhjustada kontrollimatuid tulvasid ja uputusi, pärssida reoveepuhastite tööd ning põhjustada reostust (ülevoolud kanalisatsioonisüsteemist). Vett mitteläbilaskvate pindade paratamatu suurenemine seoses ehitustegevusega mõjutab ka loomulikku hüdroloogilist režiimi. Sademevee mõistlikul majandamisel saab seda sama kasutada efektiivselt haljasalade optimaalse niiskusréžiimi tagamiseks. Samuti kompenseeritakse immutamise ehitustegevusest põhjustatud põhjavee tasapinna alanemist kuid tuleb veenduda, et sademevesi ei oleks saastunud. Kliimamuutustega seoses eeldatakse olulist arvutusliku äravoolu kasvu ning peamiseks murekohaks paljudel tiheasustusega aladel on tulvavete ärajuhtimise lahenduste puudumine.

Kärdla linnas on olemas eraldi sademevee torustikud ja -puhastid (õli-, muda- ja liivapüüdjad) Kõrgessaare – Heltermaa mnt ääres (kuuluvad ja neid haldab Transpordiamet), JetOili ja Olerexi tanklates (kuuluvad ja neid haldavad ettevõtted) ning need suubuvad linna läbivatesse looduslikesse vooluveekogudesse. Kärdla linna keskväljakult, Rookopli, Eha, Tormi, Vabaduse, Mere ja Ranna tänavatelt ning Leigri väljakult (kuuluvad ja neid haldab Hiiumaa Vallavalitsus) ja Tormi Konsumi ja Säästumarketi parklatest (kuuluvad ja neid haldab ettevõtted) on sademete- ja sulamisvesi tänavapinnalt ära juhitud restkaevude ja torustiku kaudu looduslikesse vooluveekogudesse.

Kärdla linna sademevee ärajuhtimine rohkete kraavide (sh eramaade) kaudu on mitterahuldav ning soodustab tänavate lagunemist ja pinnase reostust. Kraavid suubuvad linna läbivatesse looduslikesse vooluveekogudesse – Nuutri jõgi, Kärdla jõgi (Liiva oja) ja Kammioja (Lumumba) jõgi – mis omakorda suubuvad merre supelranna lähedal. Kärdla linnas on vajalik rekonstrueerida Tormi ja Pae tänavate sademeveetorustik ning rajada uus torustik Nuutri tänavale. Lisaks tuleks läbi viia täpsem analüüs kraavituse ning sellega seotud sadeveesüsteemide toimivuse osas ning välja töötada terviklik Kärdlat hõlmav hooldus- ja investeerimiskava edaspidiste tegevuste planeerimiseks.

Kõrgessaare alevikus on sademeveekanalisatsioon Kõrgessaare Vaba Aja Keskuse hoone ümber (kuuluvad ja neid haldab Hiiumaa Vallavalitsus).

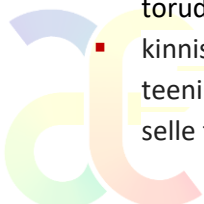
Emmaste külas paiknevad pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemid Kopli tee piirkonnas.

Käina alevikus toimub sademevee kanalisatsiooni ja pinnasevee ärajuhtimine Käina alevikus Käina parklas, Spordi tänaval, Mäe tänaval ja Hiiu maantee piirkonnas.

Putkaste küla sademevee kanalisatsiooni ja pinnasevee ärajuhtimine toimub Käina-Heltermaa põhiteega paralleelselt, kuid selle seisukord ei ole teada.

Üldplaneering seab järgnevad põhimõtted sademeveesüsteemide edasisel hooldamisel ja arendamisel:

- olemasolevaid torustikke ja kraave tuleb hooldada ja hoida töökorras selle omaniku poolt;
- võimalusel tuleb vältida kraavide torudega asendamist ning eelistada tuleks alternatiivseid sademevee käitlusviise (nt biopuhvrid, tiigid, haljaskatused, drenasfalt jne).
- eraomandis paiknevaid, kuid laiemat piirkonda teenindavaid kraave ei tohi täita ning torudesse viimine on lubatud vaid kohaliku omavalitsuse loal ja tingimustel;
- kinnisasja omanik on kohustatud lubama tema kinnistul paikneva, kuid laiemat piirkonda teenindava kraavi toimimiseks vajalikud tegevused (voolutakistuse eemaldamine jms) kui selle tõttu on tekkimas kahju kolmandatele isikutele;



- detailplaneeringutes ja hoonete ehitusprojektides tuleb lahendada maa-ala sademeveekäitus;
- sademevee ärajuhtimise kavandamisel tuleks maksimaalselt arvestada loomulike äravoolutingimustega ning valgalade piiridega;
- põhjalik ülevaade, hinnang seisukorrale ning suunistele tuleb anda ühisvee ja -kanalisatsiooni arendamise kavas;
- sademevee käitusel eelistada looduslähedasi meetodeid, mis ühtlasi on efektiivselt kasutatavad tulvavete ärajuhtimiseks (vett läbilaskvad pinnakatted, tiigid, tehismärgalad, imbsüsteemid, filtersüsteemid, avatud kraavid);
- arengute kavandamisel kombineerida krundipõhised sademeveelahendused piirkondlike lahendustega;
- keskkonnakaitselisest aspektis eelistada ühisvoolsele kanalisatsioonile lahkvoolset ehk sademevee eraldi kogumist ja ärajuhtimist;
- kui piirkonnas ei ole lahkvoolset kanalisatsiooni, võib kinnistu eritüübilised kanalisatsiooniveed juhtida ühisvoolsesse kanalisatsioonivõrku ainult vee-ettevõtja loal;
- kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, immutatakse sademevesi või vähemalt osa sellest samal alal, kus see tekib;
- kui sademeveett ei saa immutada või selle viibeaega tekkekohas pikendada, siis tuleb sademevesi juhtida edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkude jms kaudu, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda;
- kui sademeveett ei saa immutada ega juhtida tekkekohast edasi aeglustava (tõkestava) ja viivitava immutussüsteemiga, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid), puhastust;
- üldjuhul ei ole võimalik juhtida arendusalade sademeveett riigitee kraavidesse, see on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.

7.7 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus peab olema lahendatud ehitise omaniku poolt vastavalt kehtivatele õigusaktidele.¹⁶

Üldplaneeringu koostamise raames analüüsiti asustatud piirkondade hõlmatust veevõtukohtadele tuginedes registritest saadud infole (Päästeamet, RMK). Üldplaneering toob esile järgnevad asustatud piirkonnad, kus veevõtukohta rajamine võimaldaks teenindada paljusid majapidamisi, kus veevõtukoht läheduses puudub. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek rajada veevõtukoht järgnevatesse piirkondadesse:

- Lepiku küla elamute piirkonnas;
- Õngu (Õngu-Hindreka tee) tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Hausma (Matsa-Kuusiku tee) tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Külaküla tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Haldi tee tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Vahtrepa tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Paluküla tihedamalt asustatud piirkonnas;
- Lauka korterelamute ja kooli piirkonnas;
- Reigi külas;
- Laasi külas;

¹⁶ Tuleohutuse seadus, <https://www.riigiteataja.ee/akt/122032021009>



- Luidja küla asustatud keskosas;
- Lehtma sadamas;
- Kõrgessaare Nõmmernga tee piirkonnas;
- Kalana tihedamalt asustatud külaosas;
- Suureranna külas;
- Kõpu küla eramute piirkonnas;
- Esikülas rahvamaja piirkonnas;
- Esiküla Hindre tee piirkonnas;
- Selja küla Hiiu maanteel;
- Esiküla Säde tee piirkonnas;
- Reheselja külas;
- Lõpe küla kortermajade piirkonnas.

Asukohad on punktobjektina kantud planeeringu põhikaardile, kuid üldplaneering ei määratle millisele maaüksusele veevõtukoht rajatakse, vaid markeerib vajaduse antud piirkonnas. Üldplaneeringus vajaduse markeerimine ei tähenda, et mujal pole vajadust või et veevõtukohta rajamine pole lubatud. Olemasolevatele ja kavandatavatele veevõtukohtadele tuleb tagada piisava kandevõimega juurdepääsutee, veevõtukaev (looduslike veevõtukohtade osas) ning piisav vooluhulk (hüdrantidel). Tuletõrje veevõtukohtade ja hüdrantide arendamise põhjalikum käsitus ja analüüs tuleb läbi viia valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava uuendamisel.

8 Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine

Üldplaneering võimaldab tuulepargi arendamist vastavalt peatükile 7.3.1. Muu olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamise vajaduse korral lahendatakse kõik sellega seonduv läbi eriplaneeringu, kui kohalik omavalitsus või mõni valitsusasutus peab vajalikuks eriplaneeringut algatada.

9 Supelranna ala määramine

Supelrand on selleks üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Supelrannad on oluline osa valla puhketaristust, need meelitavad suvitajaid ja muudavad valda atraktiivsemaks. Supelrannad peavad peale väljaehitamist vastama õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Nõuetele vastavusse viimine toimub peale üldplaneeringu kehtestamist järkjärgult, vastavalt valla rahalistele võimalustele. Supelrandadele on peatükis 4.2.18 määratud supelranna maa-ala juhtotstarve, kus rakenduvad looduskaitseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused. Üldplaneeringuga määratud supelrannad:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| ▪ Luidja; | ▪ Prähnu; |
| ▪ Mangu; | ▪ Kaleste; |
| ▪ Tõrvanina; | ▪ Surfiparadiisi; |
| ▪ Kärkla supelrand (Rannapaargu); | ▪ Tohvri; |
| ▪ Kassari; | ▪ Hellamaa; |
| ▪ Piibunina; | ▪ Soonlepa; |
| ▪ Lussu; | ▪ Hausma. |
| ▪ Sõru; | |



Järgmised supluskohad on kajastatud ilma ehituskeeluvööndis rajatiste ehitamist lubavat supelranna maa-ala (vt ptk 4.2.18) märkimata:

- Hirmuste;
- Mägipe;
- Palli;
- Sarve;
- Säärenina;
- Säärenina;
- Kuri;
- Tähvanina.

Tingimused supelrandade ja supluskohtade arendamiseks:

- supelrannas või supluskohas tagada ligipääs ja tähistatus parkimisala;
- supluskohas ei teostata suplusvee uuringuid, siis tuleks suplejaid teavitada, et kasutatav veekogu ei ole supluskoht ning suplusvee kvaliteeti ei kontrollita;
- supelrannas või supluskohas tagada esmaabivahendite kättesaadavus.

Kaleste puhke ja supluskohta rajatiste püstitamisel läbi viia taimestiku inventuur, millega välditakse supelranna teenindamiseks vajalike rajatiste püstitamist loodusväärtustele. Samuti tuleb looduskaitsealale määratud juurdepääsuteel vältida mootorsõidukitega liiklemist (Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskiri), kui kaitseala valitseja ei ole selleks väljastanud vajalikku nõusolekut.

10 Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal, kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusosaladega siseveekogul ning üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine

10.1 Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal

Korduva üleujutusega ala mererannal on kohaliku omavalitsuse poolt üldplaneeringus määratletav ala mereranna suhtes, kus üleujutused toimuvad sageli ning mille maismaa poolne piirjoon on looduskaitsealade kohaselt mererannal ehituskeeluvööndi ulatuse määramise lähtejooneks.

Korduvalt üleujutatavateks aladeks ei loeta looduskaitsealade kohaselt automaatselt kõikjal rannikul olevaid alasid, vaid lähtutakse reaalsest olukorrast looduses. See tähendab, et üleujutus peaks toimuma sageli. Korduva üleujutusega alana ei tuleks pidada silmas ala, mis võib olla üle ujutatud erakordsete tormide või muude ebatavaliste juhtude puhul.

Üldplaneeringu põhikaardile kantud korduva üleujutusala piir leiti GisPlan OÜ 2020 aastal koostatud uuringu „Korduva üleujutusega ala piiri määramine ja ehituskeeluvööndi täpsustamine“ põhjal. Uuringus määratud joon määrati tuginedes Keskkonnaagentuuri Hiiumaa ranniku mõõdistusjaamades mõõdetud veetasemete aegridadele ja maapinna kõrgusmodelile. Piirjoone määramisel lähtuti põhimõttest, et sageda üleujutuse all mõistetakse iga-aastaselt toimuvat üleujutust.

10.2 Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusosaladega siseveekogul

Suurte üleujutusosaladega siseveekogud Hiiumaa vallas puuduvad¹⁷ ning kõrgveepiiri üldplaneeringuga seega ei määrata.

¹⁷ Keskkonnaministri 28.05.2004 määrus nr 58 „Suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“



10.3 Üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine

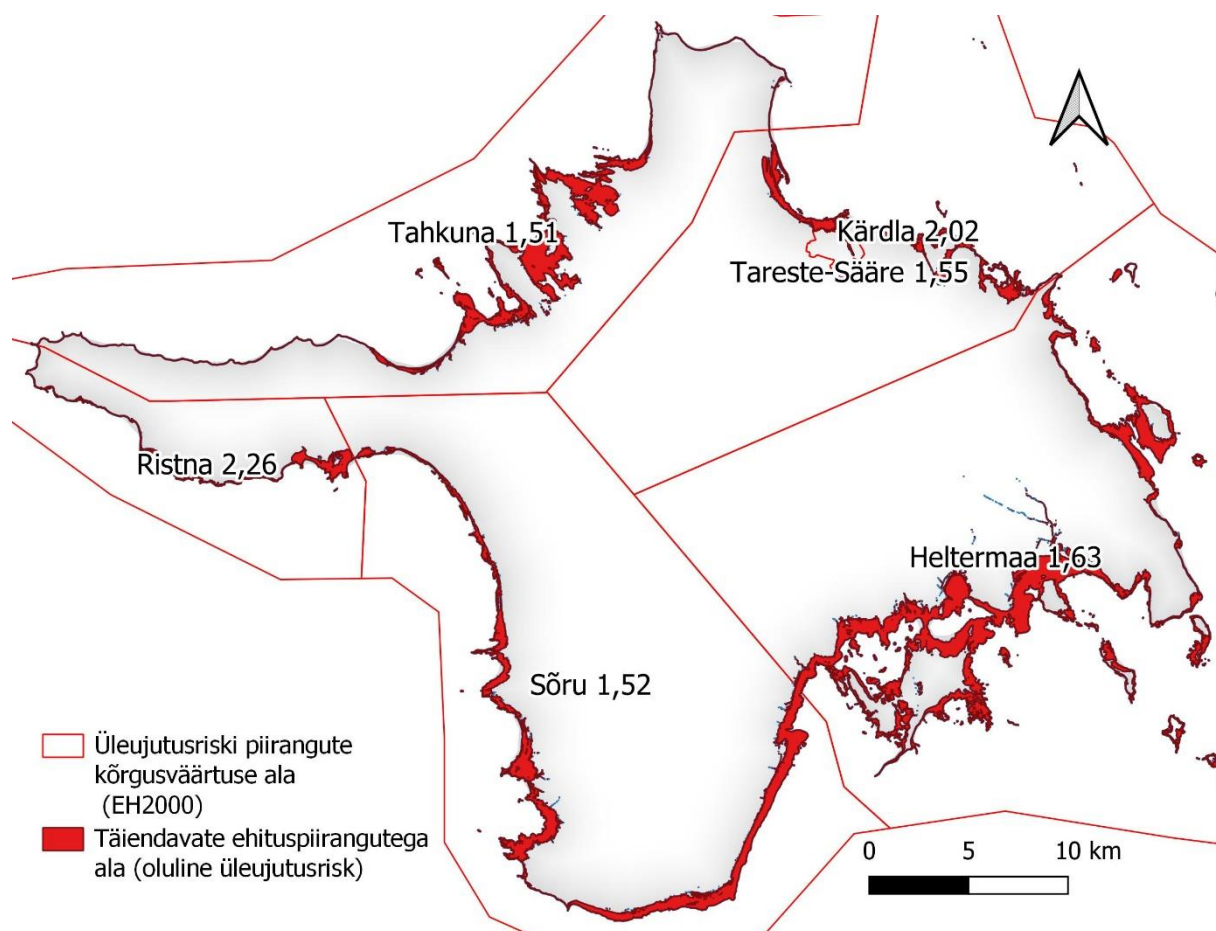
Tuginedes GisPlan OÜ 2020 aastal koostatud uuringule „Korduva üleujutusega ala piiri määramine ja ehituskeeluvööndi täpsustamine“ määratakse täiendavad tingimused alade osas, kus esineb üleujutusrisk 1% (1 kord 100 aasta jooksul) ja üle selle. Kärkla linna piires tuginetakse Eesti Veeprojekt OÜ poolt koostatud „Üleujutusriskide maandamiskava tehnilised lahendused Kärkla linnas“ mis tugineb täpsemale hüdroloogilisele ja ajaloolisele analüüsile üleujutuse osas. Maandamiskavale tuginedes määratakse Kärkla linnas Tareste maastikukaitseala 2 kinnistule osaliselt tehnoehitiste maa-ala juhtotstarve, et võimaldada üleujutusrisi vähendava pinnasetammi ehitamine.

Täiendavate tingimuste määramine on vajalik kuna ehituskeeluvööndi riiklik regulatsioon ei ole otseses seoses üleujutusohu määratlusega, mistõttu on vajalik täiendavate tingimuste seadmine üldplaneeringus.

Üldplaneeringuga määratavad tingimused põhikaardil kujutatud üleujutusohuga aladel:

- ehitusprojektis tuleb tagada, et uute avalike ning elukondlike (sh. suvilad) hoonete põrandapinna absoluutkõrgus oleks suurem kui piirkondlikult (vt joonis 16) toodud kõrgusväärtus, välja arvatud sisekliima tagamiseta ja ilma eluruumita kõrvalhooned nagu kuurid ja garaažid;
- riskipiirkonnas tuleb tagada, et uute elukondlike majapidamiste juurdepääsutee pind ei oleks madalamal, kui joonis 16 toodud piirkondlikud väärtused miinus 0,3 m (eesmärk on, et üksikud majapidamised ei saaks ekstreemsete ilmaolude korral muust maailmast ära lõigatud);
- sisekliima tagamisega hoone olulised tehnosüsteemid, mis jäävad allapoole joonis 16 märgitud absoluutkõrgusi peavad olema üleujutuskindlad (nt. elektripaigaldised, reoveesüsteemid, küttesüsteemide osad);
- avalikud tehnovõrgud, mis jäävad allapoole joonis 16 märgitud absoluutkõrgusi peavad olema üleujutuskindlad;
- sadamaid teenindavate hoonete konstruktsioonide ja tehnosüsteemide kavandamisel arvestada üleujutusriskiga ning kui eelpool esitatud tingimuste järgimine ei ole võimalik siis tuleb valida lahendused, kus üleujutuse ja ka tormituulte esinemise korral oleks kahjud võimalikult väikesed;
- riskipiirkonda jäävate hoonete olulisel rekonstrueerimisel arvestada võimaliku veetaseme esinemisega.





Joonis 16 Üleujutusohuga ala ning täiendavate piirangute aluseks olev maapinna kõrgusväärtus EH2000 süsteemis.

11 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

11.1 Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

Looduskaitseaduse kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (va seaduses nimetatud juhtudel). Seadusest tulenev ehituskeeld ei laiene olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Õueala ulatuse määramisel lähtutakse kohapealsest olukorrast, vajadusel viiakse Eesti põhikaart kooskõlla tegeliku olukorraga maastikul.

Planeeringusse on kantud informatiivne ranna ehituskeeluvööndi piir, mis mereranna suhtes lähtub ptk 10.1 määratud korduva üleujutusega ala piirist. Ehituskeeluvööndi ulatus tuleb täpsustada järgnevates ehitamise kavandamise etappides tuginedes looduskaitseadusele (sh tuleb arvestada, et ehituskeeluvöönd laieneb piiranguvööndisse jäävale metsamaale). Ehitussoovi tekkimisel ehituskeeluvööndit omava veekogu läheduses on vajalik võimalikult varajane koostöö Keskkonnaametiga, et selgitada välja täpne vööndi ulatus ja määravad asjaolud.

Üldplaneeringus on esitatud varasemad ehituskeeluvööndi vähendamise ulatused ning käesoleva üldplaneeringu käigus tehtavad ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud. Varasemalt vähendatud alade kaardistamine viidi läbi GisPlan OÜ 2020 aastal koostatud uuringu „Korduva üleujutusega ala piiri määramine ja ehituskeeluvööndi täpsustamine“ käigus ning üldplaneeringu koostamisel on andmeid jooksvalt täiendatud.

Üldplaneeringu põhijoonisel ja tabel 4-s on märgitud varasemate üldplaneeringutega teostatud ehituskeeluvööndi vähendamised, mis jäävad kehtima käesolevas üldplaneeringus näidatud ulatuses.

Tabel 4. Varasemalt üldplaneeringutega vähendatud ehituskeeluvööndi alad.

Üldplaneeringu nimetus	Kehtestatud	Piirkond (oriienteeruv)
Hagaste-Heltermaa piirkonna ÜP	20.12.2005	Vahtrepa küla
Hagaste-Heltermaa piirkonna ÜP	20.12.2005	Hagaste küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Jausa küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Õngu küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Haldi küla
Hellamaa-Värssu-Puliste piirkonna ÜP	07.05.2002	Hellamaa küla
Hagaste-Heltermaa piirkonna ÜP	20.12.2005	Puliste küla
Hagaste-Heltermaa piirkonna ÜP	20.12.2005	Värssu küla
Hellamaa-Värssu-Puliste piirkonna ÜP	07.05.2002	Värssu küla
Kärdla ÜP	21.06.2012	Kärdla linn
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Mangu küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Mudaste küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Palli küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Tammistu küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Reigi-Nõmme küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Jõesuu küla
Kärdla-Suursadama ÜP	16.12.2003	Hausma küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Kalana küla
Kassari ÜP	27.03.2003	Kassari küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Mägipe küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Hirmuste küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Mudaste küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Mänspe küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Kitsa küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Külama küla
Kärdla-Suursadama ÜP	16.12.2003	Hiiessaare küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Õngu küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Hindu küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Rannaküla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Valgu küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Sepaste küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Tohvri küla
Emmaste ÜP	30.09.2005	Hindu küla
Kuri-Tähva-Sääre ÜP	07.05.2002	Suuresadama küla
Kuri-Tähva-Sääre ÜP	07.05.2002	Kuri küla

<i>Üldplaneeringu nimetus</i>	<i>Kehtestatud</i>	<i>Piirkond (orienteeruv)</i>
Kuri-Tähva-Sääre ÜP	07.05.2002	Sääre küla
Kassari ÜP	27.03.2003	Orjaku küla
Kärdla-Suursadama ÜP	16.12.2003	Suuresadama küla
Kärdla-Suursadama ÜP	16.12.2003	Hiiessaare küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Kalana küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Kaleste küla
Hagaste-Heltermaa piirkonna ÜP	20.12.2005	Aruküla
Heltermaa-Salinõmme-Sarve ÜP	29.12.2008	Sarve küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Kiduspe küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Suureranna küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Laasi küla
Kõrgessaare ÜP	17.01.2003	Ülendi küla

Üldplaneeringus põhijoonisel on märgitud varasemate detailplaneeringutega teostatud ehituskeeluvööndi vähendamised, mis jäävad kehtima detailplaneeringus määratud ulatuses ja tingimustel. Juhul, kui detailplaneering kaotab kehtivuse, siis kaotab kehtivuse ja sellega määratletud ehituskeeluvööndi vähendamine.

Tabel 5. Detailplaneeringutega vähendatud tulevikus perspektiivselt vähendatavad ehituskeeluvööndid.

<i>Detailplaneeringu nimetus</i>	<i>Vähenduse aluseks oleva kirja nr</i>
Veskiranna maaüksuse detailplaneering	11416
Järve, Niidi-Mäe ja Saare maaüksuste detailplaneering	17880-3
Peebu maaüksuse detailplaneering	3089
Raudmäe maaüksuse detailplaneering	3517
Küüramäe, Lageda ja Sammalkivi maaüksuste detailplaneering	menetluses
Niidu maaüksuse detailplaneering	15228
Reigi saa detailplaneering	2207
Paasi maaüksuse detailplaneering	2357
Kopli maaüksuse detailplaneering	1558-4
Pikaranna maaüksuse detailplaneering	7-13/20/11193-3
Kiviaia maaüksuse vähendus (ei ole DP)	2642
Pallinina lautrikoha detailplaneering	945
Heliranna kinnistu detailplaneering	8311
Lautri kinnistu detailplaneering	Keskkonnaministeeriumi 08.09.2008 kiri nr 18119-4/16-3
Toomaste kinnistu detailplaneering	3560
Kaleste lautri ja puhkekoha detailplaneering	42367

<i>Detailplaneeringu nimetus</i>	<i>Vähenduse aluseks oleva kirja nr</i>
Hirmuste lautrikoha ja puhkeala detailplaneering	945
Mägipe lautrikoha maa-ala detailplaneering	945
Paradiisiranna maaüksuse detailplaneering	9398
Ninaotsa lautri- ja puhkeala detailplaneering	945
Lautri paadisadama maaüksuse detailplaneering	945
Vaatluspunkti kinnistu detailplaneering	puudu
Heli kinnistu detailplaneering	-
Liivaranna maaüksuse detailplaneering	8211-3
Hiiu tn 23 maaüksuse detailplaneering	4702-3
Sambla ja Rambla maaüksuste detailplaneering	10154-6
Puhkeneeme maaüksuse detailplaneering	13393-3; 7-13/20/5079-3
Lahe maaüksuse detailplaneering	21855-3
Kirikulahe ja Künaaugu äärse ala detailplaneering	8672-3
Jüri maaüksuse detailplaneering	Keskkonnaameti 03.05.2011 kirjaga nr HLS 14-9/11/8119-3
Lasketiiru maaüksuse detailplaneering	10350-2
Kassari elamuala detailplaneering	4196-3
Maasi maaüksuse detailplaneering	7-13/19/8357-2
Lepaniidu maaüksuse detailplaneering	7 13/20/45 45 2
Kröönuki maaüksuse detailplaneering	7-13/18/10180-2; 10987-2
Niidumäe maaüksuse detailplaneering	21980-3
Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneering	7-13/18/3446-2
Otsa maaüksuse detailplaneering	7-13/20/4594-2
Kibuspuu maaüksuse detailplaneering	7-13/20/4545-2
Lepametsa maaüksuse detailplaneering	7-13/18/19842-2
Saarnaki maaüksuse detailplaneering	Kaskkonnaameti 14.02.2012 kiri nr HLS 14-9/11/39132-4
Vähe-Saarnaki maaüksuse detailplaneering	16502-2
Rannaniidu maaüksuse detailplaneering	31602-3
Koppelde maaüksuse detailplaneering	527-2
Hõralaiu maaüksuse detailplaneering	22355-4
Ristiranna ja Nuudiranna maaüksuste detailplaneering	9555-3
Tikka-Villemi ja Tikka-Mati detailplaneering	7-13/21/6630-2
Jundo maaüksuse detailplaneering	menetluses
Pärnapõllu maaüksuse detailplaneering	7-13/22/16769-2

Üldplaneeringu põhijoonisel ja on kantud ettepanekud täiendavateks ehituskeeluvööndi vähendamisteks. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik sadama aladel eesmärgiga tagada mitmekesisemad arenguvõimalused. Looduskaitseaduse kohaselt ei rakendu ehituskeeluvöönd sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, kuid sadama arengu ja külastuskeskkonna parendamiseks on

vajalik just erinevate teenuste mitmekesisus (majutus, toitlustus ja meelelahutus) millega seonduvate ehitiste võimaldamiseks tuleb ehituskeeluvööndit vähendada. Ehituskeeluvööndi vähendamise alade arendamisel on vajalik hinnata kaitstavatele loodusobjektidele võimalik avaldub mõju, vähemalt keskkonnamõjude eelhindamise raames (sh Natura eelhindamise) ning vajadusel läbi viia taimestiku inventuur. Hausma külla olemasoleva matkatee toimimise tagamiseks silla planeerimisel ja/või projekteerimisel tuleb see kavandada väljapoole kaitsetuste liikide kasvukohti. Vajadusel tuleb läbi viia taimestikuinventuur, millega selgitatakse välja liikide paiknemine ning määratakse vajadusel üksikisendite ümberasustamine.

Tabel 6. Üldplaneeringuga planeeritud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud.

Nr	Vajadus	Piirkond
1	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Lesta sadam Kuri külas
2	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Heltermaa sadam, varasema EKV vähendusega katmata osas
3	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Vahtrepa väikepaadisadam
4	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Haldi sadam
5	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Tärkma sadam
6	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Hiiesaare sadam
7	Sadama ja selle lähiümbruse mitmekesise arengu tagamiseks	Kalana sadam ja selle lähiümbrus
8	Olulise turismiobjekti arenguvõimaluste tagamiseks.	Tahkuna tuletorni kinnistu
9	Sadama ja selle lähiümbruse mitmekesise arengu tagamiseks	Lehtma sadam ja selle lähiümbrus
10	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Suuresadam
11	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Sarve sadam
12	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Salinõmme sadam
13	Sadama ja selle lähiümbruse mitmekesise arengu tagamiseks	Orjaku sadam
14	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Kassari sadam
15	Sadama ja selle lähiümbruse mitmekesise arengu tagamiseks	Sõru sadam ja selle lähiümbrus
16	Sadama ja selle lähiümbruse mitmekesise arengu tagamiseks	Kõrgessaare sadam ja selle lähiümbrus
17	Sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Roograhu sadam
18	Väljakujunenud külastruktuuri põhimõttel uushoonestuse võimaldamine üleujutusohuga alast väljapool.	Salinõmme küla
19	Tahkuna puhkekoha ja lautrikoha arendamine	Lehtma küla
20	Tõrvanina puhkekoha arendamine	Tareste küla
21	Vaatetorni rajamine	Tareste küla
22	Ninaotsa puhkekoha arendamine	Kõrgessaare piirkonnas paiknev Ninaotsa puhkekoht
23	Palli puhkekoha arendamine	Palli ninal paiknev puhkekoht
24	Mägipe puhkekoha arendamine	Mägipe puhkekoht
25	Kaleste puhkekoha arendamine	Kaleste puhkekoht
26	Tareste puhkekoha arendamine	Tareste puhkekoht
27	Väljakujunenud hoonestus Emmaste-Tohvri riigiteest maa suunas	Hindu külas mere ääres
28	RMK matkatee jaoks purde rajamine	Paope külas Peebu jõel
29	RMK matkatee jaoks purde rajamine	Paope külas Peebu jõel
30	RMK matkatee jaoks purde rajamine	Paope külas Peebu jõel
31	RMK matkatee jaoks purde rajamine	Paope külas Peebu jõel
32	RMK matkatee jaoks purde rajamine	Paope külas Peebu jõel

33	RMK matkatee jaoks purde rajamine	Paope külas Peebu jõel
34	RMK matkatee jaoks purde rajamine	Paope külas Peebu jõel
35	RMK matkatee jaoks purde rajamine	Paope külas Peebu jõel
36	RMK matkatee jaoks purde rajamine	Paope külas Peebu jõel
37	Olemasoleva puhkekoha ja lautrikoha arendamiseks	Hirmuste puhkekoht
38	Sääretirbi puhkekoha arendamine	Kassari küla, Sääretirgi puhkekoht
39	Säärenina puhkekoha ja militaarobjekti arendamine	Suuresadama küla, Säärenina puhkekoht
40	Vajadus on parkla juurde tõiendavate rajatiste (prügimaja, istumiskoht jne) kavandamiseks	Tahkuna küla
41	Lautrikoha arendamine	Mudaste lautrikoht
42	Avaliku puhkeala kavandamine	Paope küla
43	Puhkeala arendamine, parkimise, jäätmekäitluse jne seotud ehitiste vajadus	Kalana küla
44	Puhketaristu kavandamine, vaatetorn, lautrikoha teenindusrajats vms	Hiiesaare küla
45	Vemla jõge ületava purde ja karjatee vajadus	Kaasiku küla
46	Väljakujunenud asustus	Reheselja külas olemasoleva vähenduse laiendamine Emmaste-Tohvri teeni
47	Keskonnaameti kooskõlastusel kehtestatud Ellamäe DP, millele tollase õiguse järgi vähendamist ei nõutud	Orjaku küla
48	Avalikus kasutuses matkatee toimimiseks vajaliku silla ehitus.	Hausma küla, Kärkla-Roograhu matkateel vajalik sild
49	Kärkla sadama arenguvõimaluste tagamine	Kärkla linn
50	Käära detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse ehitamiseks	Nasva küla
51	Olemasoleva asustuse ja Sõru sadama vahel arenguvõimaluste tagamine	Pärna küla
52	Elamuehituse võimaldamine Haldi sadama piirkonnas	Haldi küla
53	Varasema üldplaneeringuga kavandatus ehituskeeluvööndi ulatuse ühtlustamine	Hellamaa küla
54	Varasema üldplaneeringuga kavandatus ehituskeeluvööndi ulatuse ühtlustamine	Värssu küla
55	Kehtiv hopi kinnistu detailplaneering, olemasolev asustus	Suuresadama küla
56	Kehtiv Laupa kinnistu detailplaneering	Suuresadama küla
57	Kehtiv Marilehe kinnistu detailplaneering	Sääre küla
58	Kehtiv Merekivi kinnistu detailplaneering	Suuresadama küla
59	Kehtiv Pähklimesa detailplaneering (riigi omand, kaaluda DP kehtetuks tunnistamist)	Sääre küla
60	Leemendi ja Väike-Leemendi kinnistute detailplaneering ning sellega kavandatud lautrikoht	Vahtrepa küla
61	Suuresadama kinnistu detailplaneering	Suuresadama küla
62	Sõeru detailplaneering/sadama mitmekesise arenguvõimaluste tagamine	Kukka küla
63	Tähvanina, Tähvapõllu ja Kuusiku detailplaneeringuga kavandatud hoonestusõigusega lautrikoht	Kuri küla
64	Varasema üldplaneeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi ulatuse ühtlustamine	Värssu küla
65	Küüramäe, Lageda ja Sammalkivi menetluses olev detailplaneering	Kassari küla
66	Tauste kinnistu detailplaneering	Luguse küla
67	Lageda kinnistu detailplaneering	Orjaku küla
68	Meretooma kinnistu detailplaneering (lautrikoha hoonestus)	Kiduspe küla

11.2 Väljakujunenud ehitusjoone määramine

Looduskaitseseadus sätestab, et ehituskeeld ei rakendus tiheasustusega ala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Üldplaneering määrab varem kehtinud üldplaneeringule tuginedes Kärkla linnas väljakujunenud ehitusjoone. Edasisel planeeringu koostamisel kaalutakse läbi selle täpsustamise vajadused.

12 Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning majandustegevuse mõju tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev katkematu süsteem. Rohevõrgustiku üldiste kasutustingimuste määramisega tagatakse võrgustiku toimivus.

Üldplaneeringus täpsustati Hiiumaa maakonnaplaneeringus esitatud rohevõrgustiku tuumalasid ja koridore. Rohevõrgustiku piiride määramisel arvestati üldplaneeringu täpsusastmega, kõlvikulise koosseisuga, loomaõnnetustega teedel ning perspektiivsete ruumiliste arengutega.

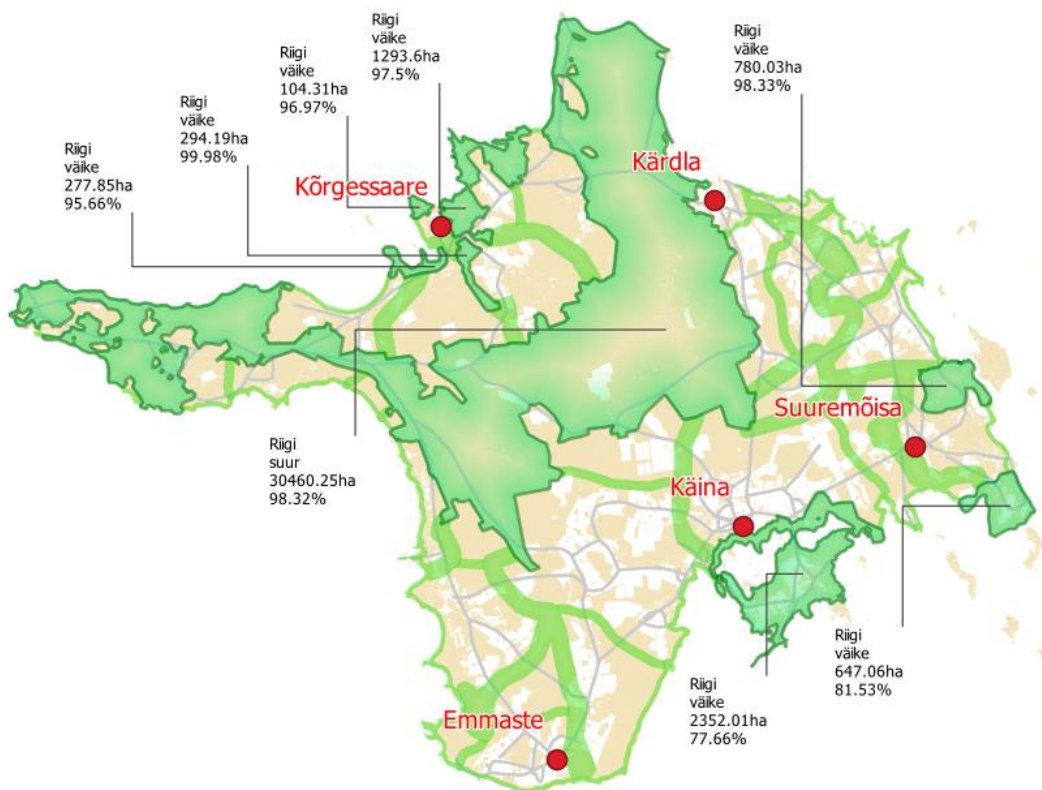
Rohevõrgustiku täpsustamisel võeti arvesse maakasutus ning uute kohalike koridoride määramisega parandati rohevõrgustiku kui terviku sidusust. Ennekõike oli olemasolevatel struktuurielementidel puudulik sidusus rannikul paikneva rohevööndiga.

Üldplaneering seab hajaasustuses (väljapool tiheasustusega alasid) paikneval rohevõrgustikul järgmised tingimused:

- rohevõrgustiku koridoridele ehitamisel peab koridori alaga risti suunas säilima vähemalt 50 m laiune katkematu koridori riba (vahekaugus nt hoonete, tarastatud õuealade jms vahel). Seejuures võib järgmine seesuguse vähenemisega koht olla minimaalselt 200 m kaugusel esimesest;
- rohevõrgustiku tugialadel ehitamisel peab katkematu tugiala laius olema vähemalt 200 m. Kui konkreetse juhtumi korral on näha, et tingimust ei ole võimalik täita, tuleb teha kaalutusotsus kaasates otsuse tegemisse elustikueksperdi(d);
- roheline võrgustiku alal ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine;
- rohevõrgustiku avatud alasid võib kasutada loomade karjatamiseks. Karjamaade piirid on siiski rohevõrgustikus lubatud, kuid ajal, mil maa ei ole karjatamiseks kasutusel, tuleb tagada metsloomade vaba liikumine (näiteks avada otstes elektrikarjus);
- metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade osatähtsus roheline võrgustiku tugialadel ei langeks alla 80%;
- rohevõrgustiku aladel tuleb metsa majandada viisil, mis rohevõrgustikku ei kahjusta ning tagada vähemalt 50m laiuste katkematute metsaga kaetud koridoride säilimine.

Kui konkreetse juhtumi korral on näha, et tingimust ei ole võimalik täita, tuleb teha kaalutusotsus kaasates otsuse tegemisse elustikueksperdi(d).





Joonis 17. Planeeritud rohevõrgustiku elemendid ja nende tähtsus ning looduslike alade pindala ja osakaal.

13 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine

Üldplaneeringu põhijoonisele on märgitud avalikud juurdepääsud kallasrajale (36 asukohta).

Kas tee on vaid jalgsi liikumiseks või mootorsõidukite liikumiseks määratakse juurdepääsu edasisel kavandamisel. Kui juurdepääs kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvilil selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja kallasraja või huviväärsuse kaugust.

Juhul kui mootorsõidukiga liiklemine juurdepääsul on looduskaitselistest kitsendustest tulenevalt keelatud, tuleb rakendada meetmeid, mis välistavad mootorsõidukitega edasimineku (viidad, piirded jms).

Planeeritav juurdepääs Mangu supelranda kulgeb üle II kaitsekategooriasse kuuluva taimeliigi rand-orasheina kasvukoha (*Elymus farctus*), mis kuulub ohualtite liikide hulka, tuleks (mootorsõidukiga) juurdepääsu tee rajamisel järgida olemasolevaid pinnasteid ja nendest mitte kõrvale kalduda. Kaaluda võib liigi inventuuri läbiviimist. Inventuuri tulemustest lähtuvalt otsustada juurdepääsutee mõningast laiendamist.

Olemasolevale pinnasrajale Mägipe külla juurdepääsu tee märkimisega ei kaasne ebasoodsat mõju loodusväärtustele. Küll aga tuleb vältida kallasrajale juurdepääsutee kasutamist mootorsõidukitega liiklemiseks, kuivõrd määratletav juurdepääsu tee ei ole olemasolev tee kaitsealal (Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskiri), kui kaitseala valitseja ei ole selleks väljastanud vajalikku nõusolekut.

Kalana külas määratud juurdepääsutee alal paikneb mitmete kaitsealuste liikide leiukoht, tuleks alal vältida mootorsõidukitega liiklemist kaugemal kui seda on määratletud parkimiskohad, kui kaitseala valitseja ei ole selleks väljastanud vajalikku nõusolekut.

Ristna säärele viiva kallasrajale juurdepääsu kasutamist tuleb mootorsõidukitega vältida (Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskiri), kui kaitseala valitseja ei ole selleks väljastanud vajalikku nõusolekut.

Kärdla linna Valli tänava lõpust kavandatava kallasrajale juurdepääs on antud asukohas ainuke reaalne alternatiiv, kuid mille projekteerimisel on vajalik läbi viia taimestikuinventuur ning vajadusel kaitsealuste isendite ümberasustamine. Juurdepääsutee edasisel kavandamisel tuleb loodushoiust lähtuvalt eelistada jalgtee rajamist.

14 Väärtuslike põllumajandusmaade määramine

Hiumaa põllumajandusmaad on Eesti mõistes väheviljakad olles keskmiselt mullaviljakuselt (maakonna keskmine boniteet 29) oluliselt alla eesti keskmise (41). Väärtuslike põllumajandusmaade piiritlemisel võeti alusandmeteks Põllumajandusuuringute Keskuse Põllumajandusseire ja uuringute osakonnast saadud algandmed seisuga 2019.

Arvestades valla rahvastikuprognose ja arengusurvet on põllumajandusmaale ehitamine aktuaalne peamiselt Kärdla lähiümbruses. Selleks, et tagada väärtuslike põllumassiivide terviklikkus ja muldade säilimine, määratakse üldplaneeringus väärtusliku põllumajandusmaaga alad ja sätestatakse üldised piirangud.

Väärtuslikuks põllumajandusmaaks on määratud kompaktsed üle 2 ha suurused põllumajandusmaad, mis:

- jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem kui 29 hindepunkti (keskmine kaalutud boniteet);
- omab maaparandussüsteemi;
- mis ei jää planeeringuga määratud tiheasustusega alale.

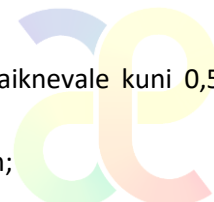
Väärtuslikul põllumajandusmaal on üldjuhul hoonete ehitamine ja metsastamine keelatud. Väärtuslikku põllumajandusmaad võib kasutada taimlana, puukoolina või kuni viie aasta vanuse raieringiga puude ja põõsaste kasvatamiseks. Väärtuslikul põllumajandusmaal võivad kasvada puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti, kui nimetatud põllumajandusmaa on poolloodusliku koosluse esinemisala, marja- ja viljapuuaed või aiandi maa. Poolloodusliku koosluse esinemisalal asuv väärtuslik põllumajandusmaa peab vastama poolloodusliku koosluse esinemisala tunnustele ning seda ei tohi kasutada puu- ja põõsaistandikuna.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks ehitada uue hoone või rajatise (edaspidi põllumajandusehitis), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- põllumajandusehitise ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- põllumajandusehitis ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega;
- põllumajandusehitis ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada uue elamu ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise (edaspidi elamu), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- elamu ehitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalal paiknevale kuni 0,5 hektari suurusele alale;
- elamu ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;



- elamu ehitamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus säilib olulises ulatuses.

Eelnevat arvestades on boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel lubatud üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja madalama väärtusega põllumaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata. Uuringute alusel välja selgitatud madalama boniteediga põlluosadele üldplaneeringuga määratud väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimusi ei kohaldata.

15 Väärtuslike maastike määramine

Väärtuslikel maastikel on Eestis levinud metoodika kohaselt viit tüüpi väärtusi:

- kultuurilis-ajalooline väärtus;
- esteetiline väärtus;
- looduslik väärtus;
- identiteediväärtus;
- puhkeväärtus.

Üldplaneeringuga on eristatud kahte tüüpi väärtuslike maastikke: maakonnaplaneeringust tulenevaid väärtuslike maastikke (ptk 15.1) ja kohaliku omavalitsuse jaoks olulisi väärtuslike metsamaastikke (ptk 15.2).

15.1 Väärtuslikud maastikud

Üldplaneeringu koostamise käigus on läbi kordusinventuuri uuendatud ja täpsustatud maakonnaplaneeringus esitatud väärtuslike maastike register, täpsustatud maastike piire ning üle vaadatud maastike tingimused (vt joonis 18 ja lisa 3). Väärtuslikud maastikud on kantud üldplaneeringu põhijoonisele.

Väärtuslikel maastikel tuleb:

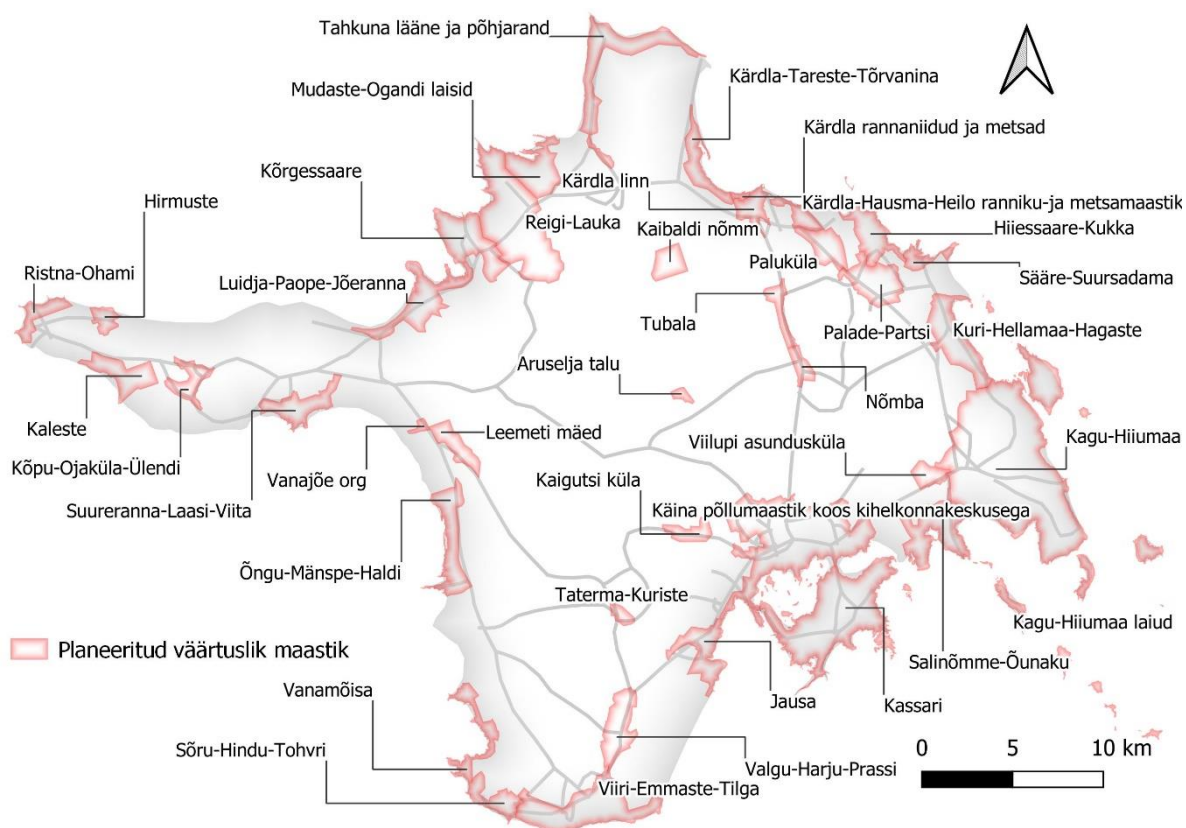
- tundlikus (traditsioonilise ilmega) külamiljööos hoonete ehitamisel ja renoveerimisel arvestada külastruktuuri ning ehitustraditsioonidega;
- uued hooned sobitada hoolikalt maastikku, võimalusel olemasoleva haljastuse varju, et leevendada uute ehitiste domineerimist maastikul;
- sobilike ehituskohtadena eelistada:
 - endised taluasemed teede ja muu taristu läheduses;
 - kuivade/kuivendatud rohumaade servaalad, võsastunud või noore metsaga (< 40a) kaetud endised põllud ja rohumaad teede ja muu taristu läheduses;
 - kadaka, männi, kase jm lehtpuudega võsastunud kuivemad rohumaad sobivad (puistut harvendades saab luua meelepärase, vähest hooldust nõudva "valmis" haljastuse. Haljastus loob hoonete ümber privaatsuse ja sulgeb vaated teedelt);
- uued põllumajandushooned hoolikalt maastikku sobitada ning vajadusel kasutada täiendava haljastuse rajamist;
- vältida ehitamist:
 - aktiivses põllumajanduslikus kasutuses olevatel maadel (v a servaaladel, kui see sobitub küla struktuuriga);
 - lagedatel rohumaadel (sh lagedad looniidud);
 - endistel ja praegustel rannaniitudel;
 - põlistes okas- ja segametsades;



- vanadel metsa kasvanud niisketel puisniitudel;
- vältida väiketuulikute püstitamist rannikule (erandina on väiketuulikuid lubatud püstitada vaid suuremates sadamates);
- vältida päikeseparkide paigaldamist maantee ja külateede äärde (välja arvatus alla 300m² ehitisealuse pindala ja alla 4m kõrgusega rajatiste puhul, mis ei riku olulisi maastikuvaateid);
- vältida ajalooliste külateede ümberehitust ja õgvendamist.

Maakasutuse muutmisel ja maastikuhoolduse kavandamisel tuleb võimalusel:

- aktiivses põllumajanduslikus kasutuses põllumaal ja kultuurrohumaal säilitada senine kasutus. Erinevate omanike vahel jaotunud põllumassiivi majandamisel teha koostööd ning vältida suurema põllumassiivi osalist võsastumist;
- hooldada ja taastada ranna- ning looniite;
- vältida metsaistutamist põllu- ja rohumaadele;
- säilitada ja avada merevaateid;
- säilitada vanemaid puudesalusid ja üksikpuid põldude vahel ja teede ääres;
- vanemat (> 60a) männi- ja segametsa (okas- ja lehtpuud) majandada püsimeetsana;
- endisi lehtmetsaga kaetud ja väärtusliku taimeistiku (kaitsealused liigid) puisniite majandada püsimeetsana.



Joonis 18. Planeeritud väärtuslikud maastiku (piirid kantud üldplaneeringu põhijoonisele).

15.2 Väärtuslikud metsamaastikud

Väärtuslike metsamaastike määramine koos määratud tingimustega on vajalik nii elanikkonna puhkeharjumuste toetamiseks, mis edendab muu hulgas rahvatervist, kui ka Hiiumaa kontekstis oluliste piirkondade omanäolisuse tagamiseks. Üldplaneeringus esile tõstetud väärtuslike

metsamaastike piirkonnad on olulised külastuskeskkonna visiitkaardina laiemalt, kuid kannavad ka iga konkreetse piirkonna identiteeti ja kujundavad elanike igapäevaseid harjumusi. Metsade ülesanne märgitud kohtades on säilitada, parandada ja ka tõsta elurikkust. Oluline on luua ja hoida asulate ümber elutervet keskkonda, mis pakub esteetilist elamust nii liigirikkuse, ökoloogilise mitmekesisuse ja elupaikadega, kuid pakub vaimu värskenduse kõrval ka erinevaid võimalusi puhkamiseks ja liikumiseks. Elanike igapäevaste harjumuste kujundamisel on oluline puhkealade kättesaadavus ja kasutusmugavus, et kaugematele puhkealadele sõitmise alternatiivina oleks inimestel võimalikult lihtne eelistada jala, ratta või suuskadega liikumist kodu lähedal, olgu see või lühike jalutuskäik koormatud aju tuulutamiseks. Väärtuslikel metsamaastikel on oluline tagada väärtuste järjepidev püsimine, mistõttu on vajalik tundlik lähenemine seal asuvate metsade majandamisele.

Üldplaneeringus määratud väärtuslike metsamaastike väärtusteks (olenevalt asukohast) loetakse lisaks metsa majanduslikule väärtusele:

- marjade, seente ja muude metsa kõrvalsaaduste varumise võimalus;
- rekreatiivne potentsiaal;
- metsamaastiku esteetilisus;
- puude liigiline koosseis;
- elustiku mitmekesisus;
- erivanuseliste puude rohkus;
- head ühendused elamualadega (asustuse servas);
- hästi läbitavad rajad ja teed (puhkamine ja sportimine).

Väärtuslike metsaalade majandamisel on oluline tagada just asukohapõhine koostöö metsaomaniku, ametkondade ja kohalike elanike vahel, et eelpool nimetatud konkreetsest asukohast tulenevad väärtused säiliks ja majandamisvõtted tagaksid metsa jätkusuutlikkuse uuenemise näol.

Viimasest tulenevalt määratleti väärtuslike metsamaastikena:

- puhkemajanduslikult olulised metsamassiivid, mille osas on eeldatavalt kõrgem avalik huvi;
- matkaradadest ja kalmistutest ca 50 m ulatusse jäävad metsa-alad;
- üldplaneeringus näidatud miljööväärtuslikele aladele jäävad metsad.

Väärtuslikule metsamaastikule määratakse järgmised tingimused:

- väärtuslikul metsamaastiku kõrgendatud avaliku huvi ulatus täpsustatakse metsakorraldustööde käigus koostöös metsaomaniku ja kohaliku omavalitsusega;
- raied kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega enne metsateatise registreerimist;
- väärtuslikku metsaala käsitletakse ühe tervikuna, millel välja raiutud või välja langenud puud asendatakse või asenduvad kasvukohale looduslikult omaste puudega, mille tulemusel kujuneb erivanuseliste ja eriliigiliste puistute olem ühel tervikalal (tervikala so ÜP kaardil märgitud väärtuslikud metsaalad ühe iseloomuga piirkonnas või selle ümber);
- kasutatavad raieliigid peavad tagama võimalikult paljude puude säilimise koos jätkusuutliku metsauuendusega ning raiutava ala täius ei tohi minna madalamale kui 0.5 (turberaie põhimõtted või valikraie, mida tehakse püsimeetsana majandamise eesmärgil üksikute puude ja väikehailude raiumisega. Väikehailude läbimõõt võib olla kuni 20 meetrit). Taotleda erivanuselist struktuuri – säilitada alusmetsa, põõsaid ja noori puid. Taotleda puistu liigirikkust. Säilitada väga vanu ja huvitava võrakujuga puid, osalt ka jalal kuivanud puid, kui need ei kujuta endast ohtu teedel liiklejatele;



- suuremate alade (hailude ja ribade) täielikult lagedaks raiumine saab olla põhjendatud vaid metsa tervislikust seisundist tulenevalt või juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada metsalise ilme säilitamiseks vajalikku metsauuendust;
- kui lageraie on hädavajalik, siis ei raiuta laiemalt kui 50m ribana ja pindala ei ületa 1 ha. Uue lageraie võib teha siis, kui kõrvalolevatel majandatud üksustel on puud kasvanud vähemalt 5m kõrguseks ning alla 30 a metsa osakaal perimeetris ei tohi olla rohkem kui 33%. Näiteks kui männi raievanus on keskmiselt 90a, siis tähendab, et vähemalt 2/3 raielangi servast peaks külgnema juba noore, >5m kõrguse metsaga;
- raied planeeritakse maastikku sobituvalt vältides suurte avatud vaadete tekkimist (kui piirkonna väärtuseks ei ole avarad vaated, mida tuleks taastada) ning eelistades liigendatud ja ebakorrapärase kujuga lanke
- raiejäätmed tuleb kogu raiealal kokku koguda ja ära viia;
- raietöid võib teostada vaid lindude pesitsemishooaja välisel ajal;
- laoplatsid tuleb korrastada 1 kuu jooksul peale materjali äravedu, peenike puidusodi tuleb hajutada selliselt, et taimestik suudaks kasvuperioodil sellest läbi kasvada;
- raielankidele ja väljaveo teedele ei tohi jätta sügavamaid roopaid kui 20 cm.

16 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

Maardlad on esitatud üldplaneeringu põhikaardil. Mäetööstusmaa juhtotstarve on määratud kehtivatele mäeeraldistele ning nende teenindusmaadele (vt ptk 4.2.12). Tugiinfona on üldplaneeringu kaardile märgitud taotletavad mäeeraldised, mis võivad muutuda mäetööstusmaaks, kui nende osas väljastatakse kaevandamisluba.

Kaevandamistegevuse korraldamisel, sh kaevandamise lõpetamise järgsel korrastamisel, rohevõrgustiku ala tuleb arvestada roheline võrgustiku eesmarke (vt ptk 12). Kaevandamistegevus peab olema keskkonnasõbralik, st kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh olulist negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule. Ehitusmaavarade kaevandamisel tuleb järgida müra, tolmu ja võimalike maavõngete tekitamisel keskkonnanorme, oluliselt ei tohi halveneda joogivee, õhu, ja ümbritseva pinnase kvaliteet.

Maapõue ja maavara kaitse põhimõtted on määratud maapõueseaduses ning sellest lähtuvalt tuleb maardlatest kattuvatel aladel, kui maavara pole ammendunud, ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga ehitiste ja rajatiste kavandamisel küsida Keskkonnaministeeriumilt või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutuse luba. Kaevandamise alustamine maardlates toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele olenemata, kas tegu on üldplaneeringu koostamise ajal olemas olnud või tulevikus maardlana arvele võetavate maardlatest. Kuivõrd kaevandamislubade menetlused toimuvad olenemata planeeringulistest suunistest, siis maardlate ja mäetööstusega seonduvates otsustusprotsessides tuleb iga kord lähtuda ajakohasest registriinfost, mis on kättesaadav Maa-ameti kaarditeenuste kaudu. Maavara kaevandamine ja kaevandatud ala korrastamine peab toimuma võimalikult kiiresti peale kaevandamistegevuse lõppemist. Ala korrastamise lahendus määratakse kaevandamisloa andmisel koostöös kohaliku omavalitsusega tuginedes maapõueseaduses sätestatule.



17 Ehituslik kultuuripärand

17.1 Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised

Riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste kaitset reguleerib muinsuskaitseseadus ning käesoleva üldplaneeringuga ei tehta riikliku kaitse osas ettepanekuid. Üldplaneeringus on esitatud informatsioonina kinnismälestised 2021. a seisuga. Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurimaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada nende kui olulise avaliku huviga. Kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine on ühiskonna ühine kohustus. Üldplaneeringu käigus tehtud planeerimisotsuste juures arvestati teadaoleva kultuuripärandiga ulatuses, mis vastab üldplaneeringu täpsusastmele. Kultuuripärandi säilitamine ja teadvustamine peab olema järjepidev ning see hoiab alal piirkonna identiteeti ja eripära ning kindlustab praegustele ja tulevastele põlvetele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna. Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb võimalike ehitus-, raie-, kaeve- ning haljastuse istutamistööde puhul täita muinsuskaitseseaduse kohaseid nõudeid.

Ehitus- ja kaevetöödel kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiks tulekul on oluline tööd katkestada, jätta leid leiukohta ning teavitada sellest Muinsuskaitseametit. Projekteerimistingimuste andmisel ja projekti koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Ehitus- ja kaevetööde puhul kultuurimälestise alal, on projekteerimise raames täiendavalt vajalik enne ehitustegevust läbi viia arheoloogilised uuringud. Kinnismälestise piires tööde teostamiseks peab taotlema Kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal tööde tegemise luba

17.2 Arheoloogiatundlikud alad

Tuginedes sellele, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks. Muinsuskaitseameti poolt tehtava arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandavates kohtades, kuid seni avastamata ja prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlikke alasid. Seetõttu tuleb:

- KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus;
- prognoositud arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseseaduses ette nähtud tegevused. [Üldplaneeringu edasisel koostamisel märgitakse arheoloogiatundlikud alad kaardile, kui Muinsuskaitseamet on vastava analüüsi tulemused omavalitsusele esitanud (jaanuar 2023 ei olnud analüüs veel valminud)]

17.3 Miljööväärtuslike alade määramine

Miljööala puhul on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkondi ja külakeskkondi. Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on planeerimisel ja ehitamisel tagada ehitusajaloolise väärtusega põhi- ja abihoonete, planeeringu, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide,

kaug- ja sisevaadete, meeleolu ja kultuurikeskkonna säilimine. Väärtusliku üksikobjekti korrastamisel või miljööväärtuslikul alal ehitamise ja rekonstrueerimise korral tuleb plaanitav tegevus kooskõlastada kohaliku omavalitsuse vastava valdkonna spetsialistiga. Õigusaktidest tulenevaid energiatõhususe nõudeid ei rakendata üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikule alale või väärtusliku üksikobjektina määratletud hoonetele, kui on täidetud allpool esitatud nõuded.

Miljööväärtuslikul alal on lubatud muudatused hoone esialgselt projektlahendusest (juurdeehitused, katuseakende tegemine jne), kuid avalikust ruumist vaadeldes tuleb tagada algne arhitektuurne välisilme; uute ehitise osade lisandumisel tuleb need algse stiiliga kokku sobitada (sobitamiseks võib olla ka ajastute eristamine), kuid algupärane peab jääma domineerivaks. Tehnilised seadmed (õhksoojuspumpad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) ja reklaamid paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet; tehnilised seadmed paigaldada soovitatavalt maapinnale. Soojustamisel tuleb tagada algsete proportsioonide ja dekoratiivelementide säilimine/taastamine. Miljööväärtuslikul alal ei pea uute ehitiste korral tingimata projekteerima ajaloolise ilmega lahendust, sobivuse korral on lubatud ka kaasaegsed lahendused – näiteks kui esmakordselt ehitatakse alale välisvalgustus, siis see võib olla ka kaasaegses 21. sajandi võtmes, kuid see peab arhitektuurset/kujunduslikult kokku sobituma miljööväärtusliku alaga.

Miljööd loovate hoonete lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 40%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitustehniline ekspertiis. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemis- ja ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolevaid ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja ülesmõõtmisjooniseid.

Igasuguse hoone välisilmet mõjutava ehitustegevuse kavandamisel (sh ka akende ja uste väljavahetamisel), ka siis kui ei ole nõutav ehitusteatist või ehitusluba, tuleb koostöös vallavalitsusega arutada läbi, kuidas vana ja uue aja kihistused kokku sobitada, vajadusel koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse käigus miljööväärtuslikul alal väärtuste säilimine. Uute hoonete kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Miljööväärtusliku hoone ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidete tööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid.

Miljööväärtuslikul alal ja väärtusliku üksikobjekti ümbruses tuleb ehitustegevusega tagada ala terviklik algne välisilme, mille iseloomulikeks näitajateks on:

- krundi ja hoone suurus;
- ehitusjoon ja hoonete omavaheline paigutus ja paiknemine krundil;
- hoone iseloomulik arhitektuur, kõrgus, proportsioon ja mastaap;
- traditsioonilised viimistlusmaterjalid, avatäidete (aknad, ukсед) ja fassaadidetailide (sh vihmaveelahendus) kujundus;
- tänava ja hoovi katendimaterjal;
- haljastustava, piirded ja muud väikevormid (pingid, valgustid, graniitpostid, kuulutustulbad, veekivid jms);
- iseloomulik abihoone;
- miljööväärtuslike hoonete vaadeldavus (mõjutajateks on nii haljastus, kui lisanduvad hooned).

Üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikud alad on esitatud tabel 7-s.



Tabel 7. Planeeritud miljööväärtuslikud alad.

Nimi	Suunis
Emmaste miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ja tõsta esile mõisasüdamele omaseid arhitektuurseid jooni, piirdeid ja haljastust.
Hellamaa küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ning nende vaadeldavust teelt. Piirete osas eelistada roigasaedu.
Jausa küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ning selle algupärast välisilmet. Külade ei tohiks muuta laiemaks. Uus hoonestus paigutada ridakülale omaselt. Uus arhitektuur ei tohiks muutuda domineerivaks.
Kaleste küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada küla keskkosas avatud vaateid hoonestusele. Ajalooliste hoonete puhul tuleks säilitada algset välisilmet. Mitte lubata võrkaedu.
Kassari, Esiküla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ning selle algupärast välisilmet. Säilitada ja taastada ajaloolised kiviaiad.
Kidaste küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada küla hajusat struktuuri ning võimalusel tagada ajalooliste hoonekomplekside vaadeldavus külateelt.
Kõpu küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada eriajastusliste hoonete algupärast välisilmet ning nende vaadeldavust teelt. Teed mitte õgvendada. Eelistada traditsioonilisi piirdeid.
Kõrgessaare sadama tee miljööväärtuslik hoonestusala	Eraldi tööna tuleks välja töötada ühtsed renoveerimisvõtted ja lahendused, mida kõigi hoonete puhul ühte moodi järgida. Oluline on säilitada iseloomulikud arhitektuursed elemendid, värvilahendus ning avatäited.
Kärdlas, Oja tänava miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada/tagada ühtne arhitektuur, harmoniseeruvad värvilahendused, paiknemine tänavajoone suhtes ja fassaadilahendused.
Kärdlas, Pika-Paju-Valli-Tiigi tänava miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada eriajastusliste hoonete algupärast välisilmet ning nende vaadeldavust tänavatelt.
Kärdlas, Rookopli korterelamute miljööväärtuslik hoonestusala	Eraldi tööna tuleks välja töötada ühtsed renoveerimisvõtted ja lahendused, mida kõigi hoonete puhul ühte moodi järgida. Oluline on tagada ühtne välisilme ja vorm.
Kärdlas, Rookopli-Rootsi-Kraavi-Kalda-Uue-Mere tänava miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada eriajastusliste hoonete algupärast välisilmet ning nende vaadeldavust tänavatelt.
Kärdlas, Ümarmäe tänava miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada/tagada ühtne arhitektuur, harmoniseeruvad värvilahendused, paiknemine tänavajoone suhtes ja fassaadilahendused.
Külaküla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ja mahte. Küla läbivat teed ei tohiks laiendada.
Lepiku küla miljööväärtuslik hoonestusala	Uute majapidamiste kavandamisel säilitada väljakujunenud hoonestustihedus ja ridaküla struktuur. Ajaloolisteid hooneid säilitada võimalikult algupärasena. Eelistada traditsioonilisi roigas ja kiviaedu.
Moka küla miljööväärtuslik hoonestusala	Ajaloolise hoonestuse osas säilitada algupärast välisilmet. Uue hoonestuse kavandamisel järgida olemasolevat ridaküla struktuuri. Hoone maht ja vorm peab vastama ümbritsevale hoonestusele. Säilitada kiviaedasadid.

Nimi	Suunis
Nõmme küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ning selle algupärast välisilmet. Uus arhitektuur ei tohiks muutuda domineerivaks.
Salinõmme küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada keskosas avatust, kus keskel asuvad põllud ja heinamaad ning servades majapidamised. Olemasolevates hoonegruppides säilitada traditsioonilist hoonestusstiili. Uute majapidamiste kavandamisel on lubatud piirkonda sulanduvad moodsad lahendused
Tohvri - Hindu - Sõru miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajalooliste hoonete algset välisilmet (rehelamud, kaptenite majad) ning tagada võimalusel nende vaadeldavus läbivatelt teedelt.
Vahtrepa küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilitada ajaloolist hoonestust ja mahte. Uue hoonestuse kavandamisel järgida olemasolevat ridaküla struktuuri. Küla läbivat teed ei tohiks laiendada.
Ülendi küla miljööväärtuslik hoonestusala	Oluline on säilitada kitsast külateed, kiviaedu ja senini suhteliselt rikkumatata taluhoonete välisilmet.

Kui käesolevas peatükis toodud põhimõtete alusel renoveeritakse mõnda hoonet või hooneid, mis ei ole miljööväärtuslike objektide nimekirjas, siis võib seda lugeda miljööväärtuslikuks üksikobjektiks. Hinnangu, kas hoonel on piisavalt miljööväärtusele iseloomulike tunnuseid, annab valla vastav eriteadmistega spetsialist. Hiiumaa valla väärtuslikud üksikobjektid on toodud ptk 17.4.

Väärtuste selgemaks esiletoomiseks ning konkreetsemate juhiste määramiseks nende rekonstrueerimisel on omavalitsusel soovitatav koostada täpsustav uuring või teemaplaneering, mis analüüsib väärtusi objektide või sarnaste piirkondade kaupa ning esitab analüüsile tuginevad ettepanekud ja tingimused olemasolevate väärtuste säilimiseks.

17.4 Kohaliku tähtsusega väärtuslike üksikobjektide määramine

Kohaliku tähtsusega väärtuslikeks üksikobjektid on toodud tabel 8-s ning nende puhul tuleb järgida miljööväärtuse peatükis kirjeldatud põhimõtteid.

Tabel 8. Planeeritud kohaliku tähtsusega üksikobjektid.

Nr kaardil	Objekti nimi	Seisukord	Aadress	Asustusüksus
1	Tuulik-veepump	Halb, eraomand	Mõisalauda	Emmaste küla
2	Hiiessaare päevamärk	hea, riigiomand	Hiiessaare tuletorn 625	Hiiessaare küla
3	Aadma mõisa ait Aadma külas	hea, eraomand	Ankru	Aadma küla
4	Mäeltse palvela	hea, eraomand	Mäeltse palvela	Allika küla
5	Taluõu	hea, eramaa	Põlluääre	Allika küla
6	Taluõu	hea, eraomand	Palu-Juhani	Allika küla
7	Haldreka majakas	hea, riigiomand	Haldreka päevamärk 690	Haldreka küla
8	Sõru liitsihi tulepaagid	Heia, riigi omand	Sõru tulepaak 702	Hindu küla
9	Sõru liitsihi tulepaagid	hea, riigi omand	Sõru tulepaak 701	Hindu küla

Nr kaardil	Objekti nimi	Seisukord	Aadress	Asustusüksus
10	Ühtri palvemaja	hea, eraomand	Palvela	Ühtri küla
11	Ühtri küla palvela	hea, eraomand	Palvela	Ühtri küla
12	Taluõu	hea, eraomand	Kubjaõue	Kiduspe küla
13	Taluõu	hea, eramaa	Väike-Paavle	Kuri küla
14	Taluõu	hea, eraomand	Peedu	Lõbembe küla
15	Elamu	rahuldav, eraomand	Aia tn 20	Kärdla linn
16	Elamu	rahuldav, eraomand	Rookopli tn 4	Kärdla linn
17	Elamu	rahuldav, eraomand	Tiigi tn 32	Kärdla linn
18	EELK kogudusemaja	hea, eraomand	Pikk tn 26	Kärdla linn
19	Elamu	hea, eraomand	Vabaduse tn 35	Kärdla linn
20	Elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 33	Kärdla linn
21	Elamu	hea, eraomand	Metsa tn 22	Kärdla linn
22	Elamu	hea, eraomand	Kalda tn 7	Kärdla linn
23	Elamu	hea, eraomand	Aia tn 11	Kärdla linn
24	Elamu	rahuldav, eraomand	Linnumäe tn 2	Kärdla linn
25	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 6	Kärdla linn
26	Elamu	hea, eraomand	Paju tn 4	Kärdla linn
27	Elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 30	Kärdla linn
28	Elamu	hea, eraomand	Vabaduse tn 44	Kärdla linn
29	Elamu	hea, eraomand	Paju tn 6	Kärdla linn
30	Elamu	hea, eraomand	Valli tn 12	Kärdla linn
31	Elamu	hea, eraomand	Valli tn 4	Kärdla linn
32	Kärdla nelipühi palvemaja	hea, eraomand	Käina mnt 13	Kärdla linn
33	Elamu	hea, eraomand	Allika tn 1	Kärdla linn
34	Elamu	rahuldav, eraomand	Uus tn 10	Kärdla linn
35	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 21	Kärdla linn
36	Kaksikelamu	hea, eraomand	Pikk tn 28a	Kärdla linn
37	Elamu	hea, eraomand	Kraavi tn 7	Kärdla linn
38	Elamu	rahuldav, eraomand	Rookopli tn 10	Kärdla linn
39	Elamu	rahuldav, eraomand	Rookopli tn 1	Kärdla linn
40	Elamu	hea, eraomand	Rookopli tn 2	Kärdla linn
41	Elamu	rahuldav, eraomand	Väike-Aia tn 2	Kärdla linn
42	Bussijaam, büroohoone	hea, eraomand	Sadama tn 13 // Bussijaama	Kärdla linn
43	Elamu	hea, eraomand	Uus tn 14	Kärdla linn
44	Elamu	hea, eraomand	Metsa tn 44	Kärdla linn
45	Elamu	rahuldav, eraomand	Vabaduse tn 40	Kärdla linn
46	Elamu	hea, eraomand	Vabaduse tn 42	Kärdla linn
47	Kauplus, elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 5	Kärdla linn
48	Elamu	hea, eraomand	Uus tn 18	Kärdla linn

Nr kaardil	Objekti nimi	Seisukord	Aadress	Asustusüksus
49	Elamu	hea, eraomand	Allika tn 26	Kärdla linn
50	Elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 28	Kärdla linn
51	Apteek-päevakeskus-teenindushoone	hea, eraomand	Põllu tn 1	Kärdla linn
52	Endine lastesõim	hea, eraomand	Uus tn 22	Kärdla linn
53	Elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 22	Kärdla linn
54	Restoran "Rannapaargu"	hea/ümberehitamisel, eraomand	Lubjaahju tn 3	Kärdla linn
55	Elamu	hea, eraomand	Mere tn 4	Kärdla linn
56	Elamu	hea, valla omand	Vabaduse tn 47	Kärdla linn
57	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 58	Kärdla linn
58	Elamu	rahuldav, eraomand	Pikk tn 8	Kärdla linn
59	Elamu	Rahuldav, eraomand	Tiigi tn 34	Kärdla linn
60	Korterelamu	rahuldav, eraomand	Uus tn 24	Kärdla linn
61	Elamu	halb, eraomand	Metsa tn 30	Kärdla linn
62	Elamu	rahuldav, eraomand	Vabaduse tn 41	Kärdla linn
63	Endine saun-võõrastemaja	halb, eraomand	Vabaduse tn 13	Kärdla linn
64	Haigla	hea, riigomand	Rahu tn 2	Kärdla linn
65	Elamu (endine polikliinik)	rahuldav, eraomand	Uus tn 12	Kärdla linn
66	Elamu	rahuldav, eraomand	Pikk tn 3	Kärdla linn
67	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 12	Kärdla linn
68	Elamu	halb, eraomand	Kalamaja tn 3	Kärdla linn
69	Elamu	hea, eraomand	Tiigi põik 2	Kärdla linn
70	Elamu	hea, eraomand	Kalda tn 9	Kärdla linn
71	Elamu	hea, eraomand	Aia tn 18	Kärdla linn
72	Elamu	rahuldav, eraomand	Aia tn 10	Kärdla linn
73	Elamu	halb, eraomand	Aia tn 5	Kärdla linn
74	Taluõu	hea, eraomand	Nigula	Lõpe küla
75	Taluõu	hea, eraomand	Niidi	Lõpe küla
76	Taluõu	hea, eraomand	Haeste	Lõpe küla
77	Malvaste koolihoone	halb, eraomand	Majade	Malvaste küla
78	Männamaa küla tuulegeneraatori hoone	rahuldav, eraomand	Matseni	Männamaa küla
79	Männamaa keskusehoone	halb, eraomand	Klubi	Männamaa küla
80	Taluõu	hea, eraomand	Kärneri	Nasva küla
81	Emmaste-Nurste baptisti palvemaja	hea, eraomand	Palvemaja	Nurste küla
82	Taluõu	hea, eraomand	Põllumaa	Nõmme küla
83	Taluõu	rahuldav, eraomand	Kadaka	Nõmme küla
84	Taluõu	hea, eraomand	Kopli	Nõmme küla
85	Palade priikoguduse palvemaja	hea, eraomand	Palvela	Palade küla
86	Taluõu	rahuldav, eraomand	Hindre	Paluküla
87	Taluõu	hea, eraomand	Väike-Küti	Paluküla
88	Taluõu	hea, eraomand	Varigo	Paluküla
89	Taluõu	hea, eraomand	Jürna	Paluküla
90	Taluõu	hea, eraomand	Sooba	Paluküla
91	Elamu	hea, eraomand	Jaagu	Paluküla

Nr kaardil	Objekti nimi	Seisukord	Aadress	Asustusüksus
92	Hagaste baptisti palvemaja	hea, eraomand	Hagaste palvela	Puliste küla
93	Kõrgessaare õigeusu kihelkonnakool	halb, eraomand	Puski kirik	Puski küla
94	Taluõu	hea, eraomand	Lepaniidi	Ristivälja küla
95	Taluõu	hea, eraomand	Õunapuu	Ristivälja küla
96	Taluõu	rahuldav, eraomand	Vana-Tooma	Hausma küla
97	Taluõu	hea, eraomand	Kreisi	Hellamaa küla
98	Taluõu	hea, eraomand	Adu	Sakla küla
99	Taluõu	rahuldav, eraomand	Päheli	Sakla küla
100	Elamu	hea, eraomand	Hiiu mnt 31	Selja küla
101	Taluõu	hea, eraomand	Matse	Selja küla
102	Taluõu	hea, eraomand	Laasi	Selja küla
103	Hilleste baptisti palvemaja	hea, eraomand	Piiko	Hilleste küla
104	Jausa priikoguduse palvemaja	rahuldav, eraomand	Palvela	Jausa küla
105	Nuudi talu rehielamu Kaigutsi külas	hea, eraomand	Nuudi	Kaigutsi küla
106	Peetri talu rehielamu Kaigutsi külas	hea, eraomand	Peetri	Kaigutsi küla
107	Taluõu	hea, eraomand	Matsu	Sääre küla
108	Pühalepa vennastekoguduse palvemaja	hea, eraomand	Palvela	Pühalepa küla
109	Taluõu	hea, eraomand	Vähe	Kolga küla
110	Taluõu	hea, eraomand	Raba	Kolga küla
111	Taluõu	rahuldav, eraomand	Simmo	Kukka küla
112	Elamu	hea, eraomand	Hiiu mnt 24	Käina alevik
113	Hoone Hiiu mnt 13	hea, eraomand	Hiiu mnt 13	Käina alevik
114	Elamu	rahuldav, eraomand	Tobiase tn 2	Käina alevik
115	Sõpruse kolhoosi keskus	hea, eramaa	Lõokese tn 14	Käina alevik
116	Käina vana apteek Papli 4	halb, eraomand	Papli tn 4	Käina alevik
117	Rehielamu Käinas Hiiu mnt 19	väga hea, eraomand	Hiiu mnt 19	Käina alevik
118	Käina teemeistri maja	hea, eraomand	Hiiu mnt 1a	Käina alevik
119	Käina EPT keskus ja tootmishoone	hea/rahuldav, valla omand	Mäe tn 2	Käina alevik
120	Elamu	hea, eraomand	Hiiu mnt 20	Käina alevik
121	Külama priikoguduse palvemaja	hea, eraomand	Palvela	Külama küla
122	Elamu, algupärane	hea, eraomand	Uuetoa	Lepiku küla
123	Luguse priikoguduse palvemaja	hea, eraomand	Palvela	Luguse küla
124	Kapten Saarna maja Luguse külas	hea, eraomand	Tohvri	Luguse küla
125	Luguse jõe vana sild	rahuldav, eraomand	Veski	Luguse küla
126	Elamu	hea, eraomand	Peetri-Mihkli	Moka küla
127	Väärtuslik hoone, heas korras	hea, eraomand	Pootsmanni	Moka küla
128	Kõrtsihoone	hea, eraomand	Soolalao	Heltermaa küla
129	Kõrgessaare kalatehas	rahuldav, eraomand	Kalatehase	Kõrgessaare alevik



18 Riigikaitseliste ehitiste ja riigikaitseliste otstarbega maa-alade määramine

Kaitseministri määrus nr 16 „Riigikaitseliste ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitseliste ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ § 10 näeb ette, et riigikaitseliste ehitise piiranguvööndi ulatus määratakse võimaluse korral planeeringus. Üldplaneeringus määratakse riigikaitseliste ehitise kavandamisel olev Kapasto lasketiir ja määratakse piiranguvöönd 2000 m (Lasketiiru katastriüksuse piirist) mis on esitatud põhikaardil.

Edasistes menetlustes tuleb arvestada et atmosfääriõhu kaitse seaduse § 55 lõike 3 punkti 4 alusel ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitseliste tegevusega tekitatud müra. Seetõttu ei kehti keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed riigikaitseliste tegevusega tekitatud mürale. Uusi müratundlikke objekte üldplaneeringuga perspektiivse lasketiiru naabrusesse ei kavandata. Müratundlike objektide kavandamisel lasketiiru lähedusse tuleb objekti kavandajal rakendada müra leevendavaid meetmeid.

Metsaseaduse § 36 alusel võivad Kaitsevägi ja Kaitseliit kasutada riigimetsa riigikaitseliste väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb vastava piirkonna elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitselistest tegevusest tulenevate keskkonnahäiringutega ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

19 Puhke- ja virgestusalade asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Üldplaneeringuga on määratud virgestuse maa-alaks elukeskkonna kvaliteedi tõstmise eesmärgil oluliseks peetud mänguväljakute ja külaplatside maad. Puhke- ja virgestusalad on kaardil esitatud virgestuse maa-ala juhtotstarbega ning määratletud ptk 4.2.13. Planeeringukaardil on kajastatud järgnevad matka- või terviserajad:

- Kaleste õpperada;
- Hirmuste õpperada;
- Rebastemäe õpperada;
- Orjaku õpperada;
- Neljateeristi õpperada;
- Palli õpperada;
- Leemeti matkarada;
- Kärkla matkarada;
- Vanajõe oru õpperada;
- Vanajõe oru õpperada;
- Ristna õpperada;
- Leemeti matkarada;
- Tihu õpperada;
- Paluküla terviserada;
- Hiiumaa matkatee.

Alale ehitamisel või selle korrastamisel tuleb lahendada:

- parkimine (sh ka jalgrataste, tasakaaluliikurite jms vajalik);
- teabetahvlite ja viitade süsteem;
- tualeti kasutamise võimalikkus;
- jäätmekäitlus.

Üldplaneeringu eelnõu joonisel on kajastatud olemasolevad puhkekohad, matka- ja terviserajad.



20 Mära normtasemete kategooriate määramine

Üldplaneering määrab mürakategooriad vastavalt maakasutuse juhtotstarbele tabel 1-s. Täpsed müra normtasemed (piir- ja sihtväärtused) on määratud õigusaktis¹⁸.

Mära tekitava ehitise ehitamisel tuleb tagada mõjutatava ala ulatuses üldplaneeringuga planeeritud või olemasolevate ehitiste vastav mürakategooria. Ehitades uut ehitist, millele on määratud mürakategooria, tuleb müra normtasemed tagada arvestades väljakujunenud mürataset ning vajadusel võttes kasutusele leevendavaid meetmeid ehitist kavandava isiku poolt. Olemasolevate hoonete puhul lähtutakse eespool viidatud määruses toodud normtasemetest ja lähtuvalt probleemi olemusest leitakse asjakohane lahendus.

Kuna üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbed ehk maakasutuse, mis võib kattuda olemasoleva maakasutusega, kuid võib olla ka perspektiivselt maakasutust suunav, siis tuleb reaalsete mürakaebuste korral, müra normatiivide määratlemisel lisaks üldplaneeringule arvestada ka reaalse konkreetse ajahetke maakasutusega ning kehtiva õigusruumiga.

21 Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Planeerimisseaduse § 75 lg 1 punkt 28 sätestab maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramise. Maaparandussüsteemidel kehtivad õigusaktides sätestatud nõuded ning üldplaneeringuga täiendavaid nõudeid ega uusi maaparandussüsteemide alasid ei määrata. Olemasolevate maaparandussüsteemide paiknemine on põhijoonisel kajastatud tugiinfona.

22 Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine

Üldplaneering määrab tulevikuvisionina objektide üldised asukohad, olgu selleks kohalik tee, kergliiklustee, tehnilise taristu objekt, juurdepääs kallasrajale jms. Üldise asukoha määramisel ei ole tegu planeeritud objekti täpse asukoha ega selle ruumilise lahendusega. Samuti ei ole üldplaneeringu koostamine menetlustoiming, mida saaks lugeda nende objektide otseseks kavandamiseks. Maaomand on pidevalt muutuv ning mõne üldplaneeringus määratud objekti elluviimine võib aset leida aastakümne pärast (sõltudes näiteks omavalitsuse eelarvest) – seega omandisuhete muutumise täpse vajaduse märkimist ei peeta üldplaneeringu koostamisel asjakohaseks. Üldplaneeringus kujundatud tulevikuvision on parim teadmine ja nägemus, kuid selle üldistusastmest (ennekõike kogu valla ruumiliste suundumuste kavandamine) tulenevalt ei ole see piisavaks aluseks kohesele maasuhte ringivaatamisele.

Viimasest tulenevalt lahendatakse kõik maasuhteid puudutav üldplaneeringu elluviimise perioodil lähtuvalt objekti täpsustatud lahendusest ning konkreetse objekti rajamise eelsest omandiõiguste situatsioonist. Täpsustatud lahendusena võib käsitleda projekteerimistingimusi, ehitusprojekti või selle eskiisi, detailplaneeringut, eriplaneeringut või muud ruumilist kontseptsiooni, mis on kohaliku omavalitsuse või muu pädeva asutuse jaoks piisav objekti täpse ruumilise olemuse edasi andmiseks.

Juhul, kui üldplaneeringus üldiselt planeeritud objekti elluviimisele asumisel selgub ülekaalukast avalikust huvist lähtuv vajadus piirata eraomandi õigusi või asuda täpselt selgunud ulatuses eraomandi

¹⁸ Planeeringu koostamise ajal: Keskkonnaministri määrus *Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*.

võõrandamisele (sh omaniku tahte vastaselt) viiakse läbi vastav haldusmenetlus, mis vastab kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele. Üldplaneeringuga ei määrata konkreetselt ühtegi objekti, mille osas on vajalik läbi viia avalikes huvides omandamine või sundvalduse seadmine.

23 Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanekud

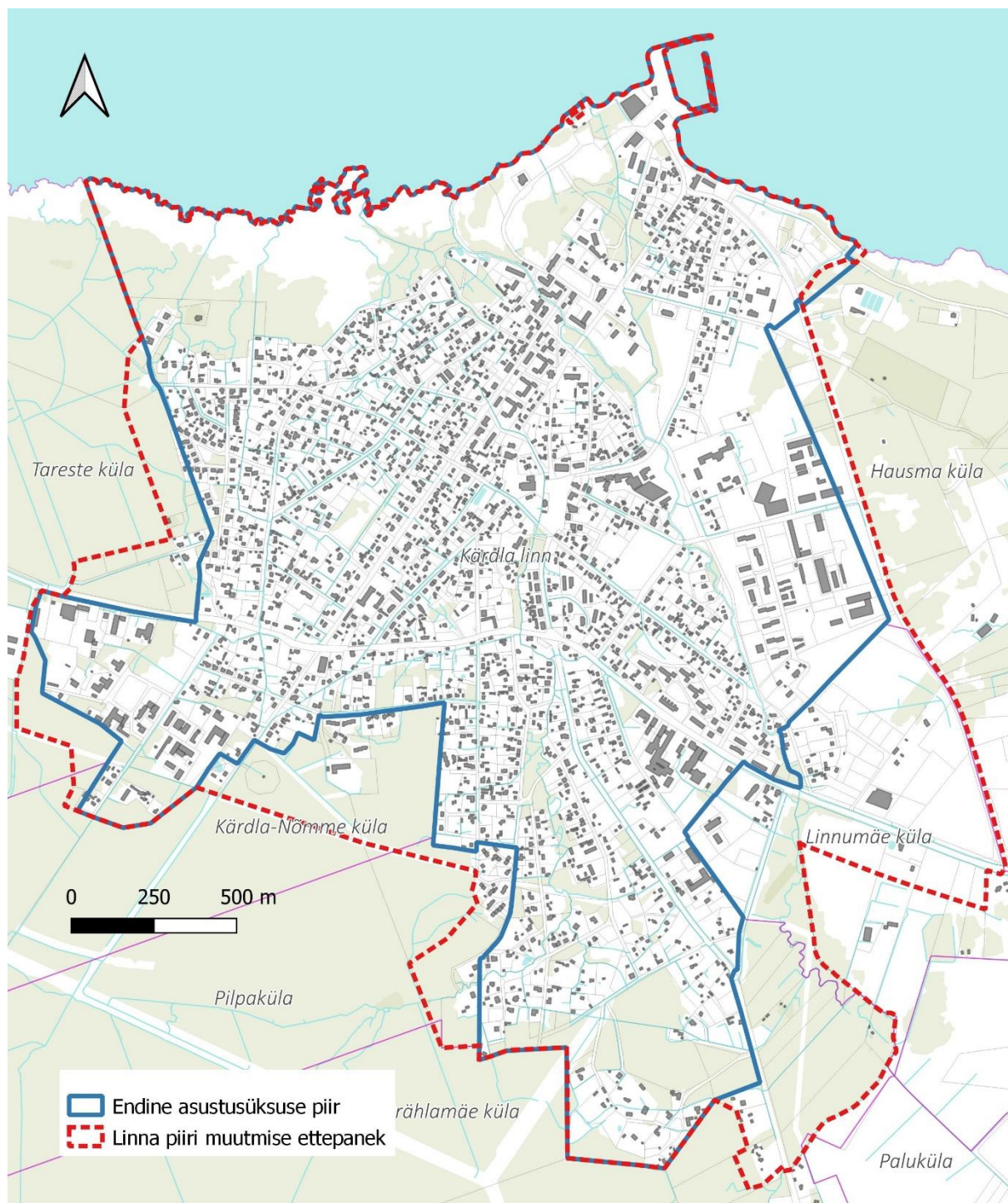
Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kärkla linna ja Kõrgessaare aleviku asustusüksuse piire viies alevike piirid ptk 3 määratud tiheasustusega ala piirini.

Kärkla linnapiiri laiendamisel (vt joonis 19) isatakse linna koosseisu piirkonnad, mis perspektiivselt moodustavad linnaga ühtse terviku ja milles esinevad linnalise ala tunnused. Samuti üldplaneeringu koostamise ajal selge arendussurve täiendavate elamukruntide järele ning seetõttu Kärkla linnalise asustuse piiri on vaja laiendada. Paljudel juhtudel on linna koosseisu arvatavatel osadel üldplaneeringu koostamise ajaks kehtestatud detailplaneeringud, mis näevad ette elamuarendusi ja tihedama asustuse struktuuri.

Kõrgessaare alevik tänastes piirides (vt joonis 20) hõlmab seevastu suuri looduslikke metsa- ja rannaalasid, kus tihedama asustuse kujunemine pole piirangutest tulenevalt võimalik ning samuti puudub tihedama asustuse kujunemiseks arendussurve. Asustusüksuse piiride muutmisel ka küllaks arvamisel on üheks kaalutluseks vähendada seadusest tulenevat detailplaneeringu koostamise kohustust ilmselgelt hajaasustuse tunnustele vastavatel aladel. Kõrgessaare alevikust välja arvatavad osad arvata Jõeranna ja Pihla küla koosseisu.

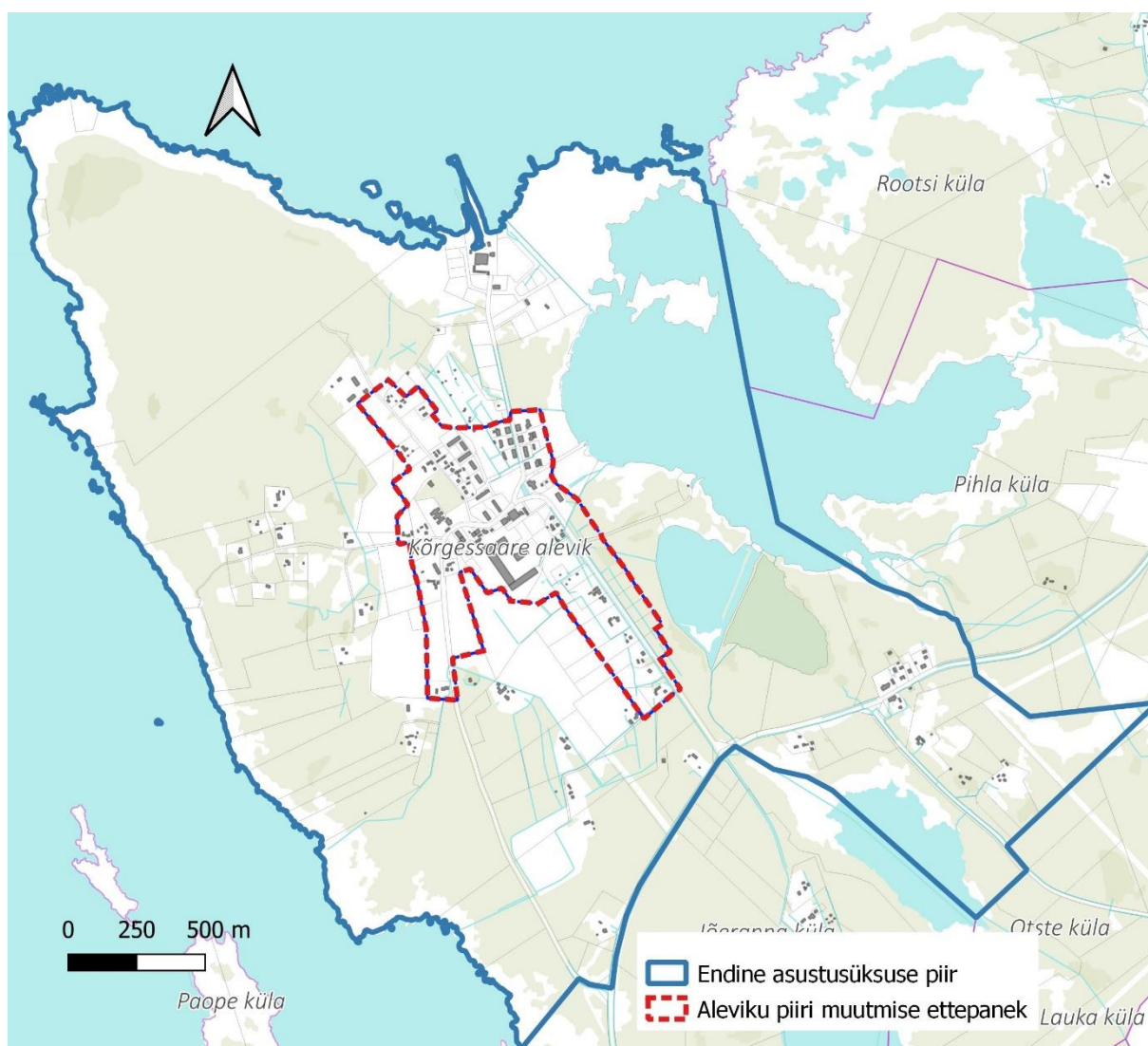
Asustusüksuste vahelise piiri muutmine on üldplaneeringust eraldiseisev protsess ja viiakse läbi vastavalt Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusele.





Joonis 19. Kärdla linna piiri muutmise ettepanek.





Joonis 20. Kõrgessaare aleviku piiri muutmise ettepanek.

24 Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneeringu kasutus- ja ehituspõhimõtete hea rakendamise eelduseks on eriteadmistega isikute (nt arhitekt, planeerija, maastikuarhitekt, ökoloog) kaasamine. Oluline on ehitussooviga kodanike nõustamine ning üldplaneeringu abil nende teadlikkuse tõstmine ümbritsevatest väärtustest ja piirangutest.

Üldplaneeringu elluviimine avaliku ruumi osas toimub kooskõlas Hiiumaa valla arengustrateegiaga avalikest vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi erinevatest Eesti ja Euroopa fondidest ning eraarendajatelt. Elamu-, tootmis- ja ärialade arendamine toimub üldjuhul eraarendaja soovil ja rahastamisel. Üldplaneeringu elluviimine sõltub suuresti majanduse ja ettevõtlussektori käekäigust. Mida parem on majanduskeskkond, seda suuremad on ka avalikud vahendid, mida avaliku ruumi ja teenuste parendamiseks kasutada saab. Järjest rohkem tehakse rohkem asju kogukonna ja mittetulundusühingute kaasabil, mistõttu on oluline läbi üldplaneeringu võimestada kohalikke aktiivseid inimesi tegema väiksemaid kogukonnaprojekte, kasutades toetuseks kaasava eelarve mudeleid või eraannetusi.

Lähtudes majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalikud esmalt järgmised tegevused:

- kohalike teede määramine ning nendega seotud maasuhete järkjärguline lahendamine;
- külastustaristu sealhulgas sadamate arendamine;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu parendamine ja laiendamine;
- puhkealade ja liikumisradade võrgustiku parendamine;
- hoonetevahelise avaliku ruumi kaasajastamine;
- tulekustutusvee võtmiseks määratud veevõtukohtade korrastamine ja uute väljaehitamine;
- piisava järelevalve tagamine üldplaneeringus sätestatud tingimuste täitmise üle.

Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist kehtinud tingimuste kohaselt võib viia lõpuni:

- maa menetlustoimingud, kui maakorraldustegevus on alanud enne üldplaneeringu kehtestamist;
- detailplaneeringu koostamise, kui detailplaneering on algatatud enne üldplaneeringu kehtestamist;
- ehitise projekteerimise, kui projekteerimistingimused on väljastatud enne üldplaneeringu kehtestamist;
- ehitise ehitamise, kui ehitusteatis on esitatud või ehitusluba on väljastatud enne üldplaneeringu kehtestamist.

Üldplaneeringu jõustumise järgselt algatatud maakorraldus-, planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustoimingud peavad vastama üldplaneeringus esitatud tingimustele. Üldplaneering kehtib tervikuna, st, et täidetud peavad olema kõik esitatud tingimused samaaegselt.

Enne üldplaneeringu jõustumist algatatud detailplaneeringute koostamine tuleb lõpule viia vastavalt jõustunud üldplaneeringu tingimustele. Selleks tuleb anda uued detailplaneeringu lähtetingimused.

Enne üldplaneeringu jõustumist kehtestatud detailplaneeringu ja üldplaneeringu vastuolu korral lähtutakse kehtivast detailplaneeringust.

Enne üldplaneeringu jõustumist väljastatud projekteerimistingimuste või teatise- või loamenetluse vastuolu korral tuleb lähtuda kehtivatest projekteerimistingimusest, teatisest ja/või loast.

Väljaspoole kinnistut ulatuvate mõjutuste (nt kuja, sanitaarkaitseala, müra jne) korral tuleb tagada, et teistele kinnistutele ulatuv mõju tagaks nii olemasoleva kui üldplaneeringu kohase maakasutuse või ehitise liigi kohase ehitise kasutamise võimalikkuse. Üldine põhimõte on, et kui ehitise kasutusotstarbest või maakasutuse juhtotstarbest lähtuvalt piirnevad võimaliku häiringu erineva piirväärtusega maaüksused (nt tootmismaa ja elamumaa), siis tuleb maaüksuste piiril tagada madalama piirväärtuse kohane väärtus (nt tootmismaa ja elamumaa piiril tuleb tagada elamumaale kohane müratase). Aladel, kuhu on antud kaevandamise keskkonnaluba, on loaga kooskõlas olevad negatiivsete välismõjudega tegevused lubatud.

Lisaks üldplaneeringuga seatud tingimustele tuleb üldplaneeringu elluviimisel järgida seadustest ja õigusaktidest tulenevaid kitsendusi (nt looduskaitse objektid ja neist tulenevad kitsendused, muinsuskaitse objektid ja neist tulenevad kitsendused, maapõue ja maavara kaitse tagamine, ehitiste eri-nõuded, kujud, kaitsevööndid jms).

Üldplaneeringu elluviimisel tuleb tagada kohalike teede toimivus vastavate kokkulepete sõlmimisega. Üldplaneeringu elluviimisel perioodil otsuste ja nende aluseks olevate kaalutluste tegemisel lähtub omavalitsus antud hetkel eksisteerivast avalikust huvist, erahuvist ja ruumilisest situatsioonist. Juhul, kui üldplaneeringu elluviimisel ilmneb, et kohalikuks teeks määratud erakinnistu omanik(ud) ei nõustu ühelgi tingimusel teed kõigile kasutamiseks lubama ning tee kasutamise osas on kaalukas avalik huvi,

tuleb läbi viia avalikes huvides omandamise, sh sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise menetlus.

25 Maakonnaplaneeringu täpsustamine

Maakonnaplaneeringu täpsustamisel üldplaneeringuga viiakse maakonnaplaneeringu üldpõhimõtted kohaliku omavalitsuse vajadusi arvestades kohalikule tasandile. Täpsustamisel arvestatakse kohaliku omavalitsuse ruumilisi vajadusi ja planeeringu eesmärki. Maakonnaplaneeringu täpsustamisena käsitletakse planeeringute liigilisest hierarhiast ja erinevast täpsustamistest tulenevat vajadust täpsustada ja täiendada andmeid. Täpsustamise käigus ei muutu maakonnaplaneeringu põhilahendus ning seetõttu ei kanta üldplaneeringus tehtud täpsustusi maakonnaplaneeringusse sisse. Allpool on esitatud üldplaneeringus tehtud täpsustuste üldised põhimõtted ja viited.

25.1 Rohevõrgustiku piiride ja tingimuste täpsustamine

Rohevõrgustiku piire ja tingimusi täpsustati peatükis 12.

25.2 Väärtuslike maastike piiride täpsustamine

Väärtuslike maastike piirid ja tingimused täpsustati vastavalt lisas 3 ja ning peatükis 15.1 esitatule.

25.3 Väärtuslike põllumajandusmaade täpsustamine

Üldplaneeringu koostamisel täpsustati väärtuslike põllumajandusmaade piirid ja kaitse- ja kasutus-tingimused (vt ptk 14).

25.4 Linnalise asustusega ala täpsustamine

Kärdla tiheasustusega ala piiri määramise näol (vt ptk 3) tegu maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala piiri täpsustamisega.

25.5 Elektriütlukute arendusalade ja tingimuste täpsustamine

Üldplaneeringuga täpsustati elektriütlukute arendusala ja arenduspiirkonna piire ning tingimusi edasiseks arendamiseks (vt ptk 7.3.1).

26 Üldplaneeringus kasutatud mõisted¹⁹

ABIHOONE - põhihoonet teenindav hoone (garaaž, saun, kuur, katlamaja, töökoda, ladu vms).

ASUSTUS - asustuseks ehk inimasustuseks nimetatakse mingi maa-ala rahvastikku koos asulastiku ehk asulavõrguga või viisi, kuidas maa-ala on asulastikuga kaetud. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

EHITUSJOON - hoone põhimahu paiknemise kohustuslik joon (reeglina peab ehitusjoonel paiknema vähemalt 2/3 hoone esifassaadist).

HALJASTUSE PROTSENT - katastriüksuse haljastatud ala suhe katastriüksuse pindalasse. Katastriüksuse haljastatud ala alla ei loeta sillutatud või kaetud ala ning konteinerhaljastust.

HÄIRING - häiring on tegevusest põhjustatud müra, tolmu, vibratsiooni, lõhna, autoliikluse jms oluline kasv võrreldes varasema/tavapärase situatsiooniga.

¹⁹ Mõistete käsitlel on aluseks võetud Pärnu linna üldplaneeringus toodud mõisted, mida on vastavalt vajadusele täiendatud ja töödeldud.



KAKSIKELAMU - kaks ühele katastriüksusele või kahe kõrvuti asetseva katastriüksuse piirile küljeti kokku ehitatud üksikelamut, kus mõlemal on omaette otsene juurdepääs õue.

KORRUSELISUS - maapealsete korruste arv (sh tehniline korrus ja katusekorrus).

KORTERELAMU - mitmest korterist koosnev elamu.

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA - miljööväertuslik ala on planeeringuga määratletud ala, mille terviklik kooslus kuulub säilitamisele oma ajastut iseloomustava harmoonilise üldpildi tõttu. Miljöö eripära võib seisneda iseloomulikus tänavavõrgus ja maaüksuste struktuuris, hoonestusviisis ja arhitektuuris, maastikuelementides ja haljastuses ning muudes miljöö seisukohalt olulistes detailides ja linnaruumi elementides (vaated, piirded, värvilahendus, kujunduslikud elemendid jms).

PÕHIHOONE - hoone mille järgi määratakse reeglina katastriüksuse kasutamise otstarve ja mis on reeglina mahuliselt domineeriv.

RIDAELAMU - kolm või enam üksikelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud (igal sektioonil on oma katus ja tagatud eraldi sissepääs õuest).

ROHEKORIDOR - tugialasid ühendavad rohevõrgustiku elemendid, mille eesmärk on tagada võrgustiku sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule.

TERVIKLIKULT KÄSITLETAV ALA - ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina võib omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal katastriüksusest või ka iseseisev katastriüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees.

TUGIALA - enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, hoiualad, vääriselupaigad, Natura elupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohevõrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad.

TOIMEPIIRKOND – keskus-tagamaa süsteem, mis koosneb toimepiirkonna keskustest ja sellega funktsionaalselt seotud kohalikest keskustest ning nende tagamaal asuvatest paikkondadest, mille elanike jaoks on need keskused peamised igapäevase ja perioodilise liikumise sihtkohad (Statistikaamet 2014)

TÕMBEKESKUS - linlik piirkond, kus inimesed käivad teenuste ja kaupade järel.

TÄISEHITUSE PROTSENT - kõigi hoonestatud katastriüksustel paiknevate hoonete (sh alla 20m² pinnaga hoonete) ehitisealuste pindade summa suhe katastriüksuse pindalasse.

VÄÄRTUSLIK MAASTIK- maakonnaplaneeringuga või üldplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

ÜHISKASUTUSEGA TÄNAVARUUM - lähenemine linnaplaneerimises, kus kasutatakse autoliikluse ja jalakäijate vahelise eraldusjoonte minimeerimist eesmärgiga suurendada liiklejate tähelepanelikkust ja üksteisega arvestamist, et tagada turvalisem liiklusruum.

ÜSIKELAMU - ühel katastriüksusel paiknev elamu, mis on korteriteks jaotamata.



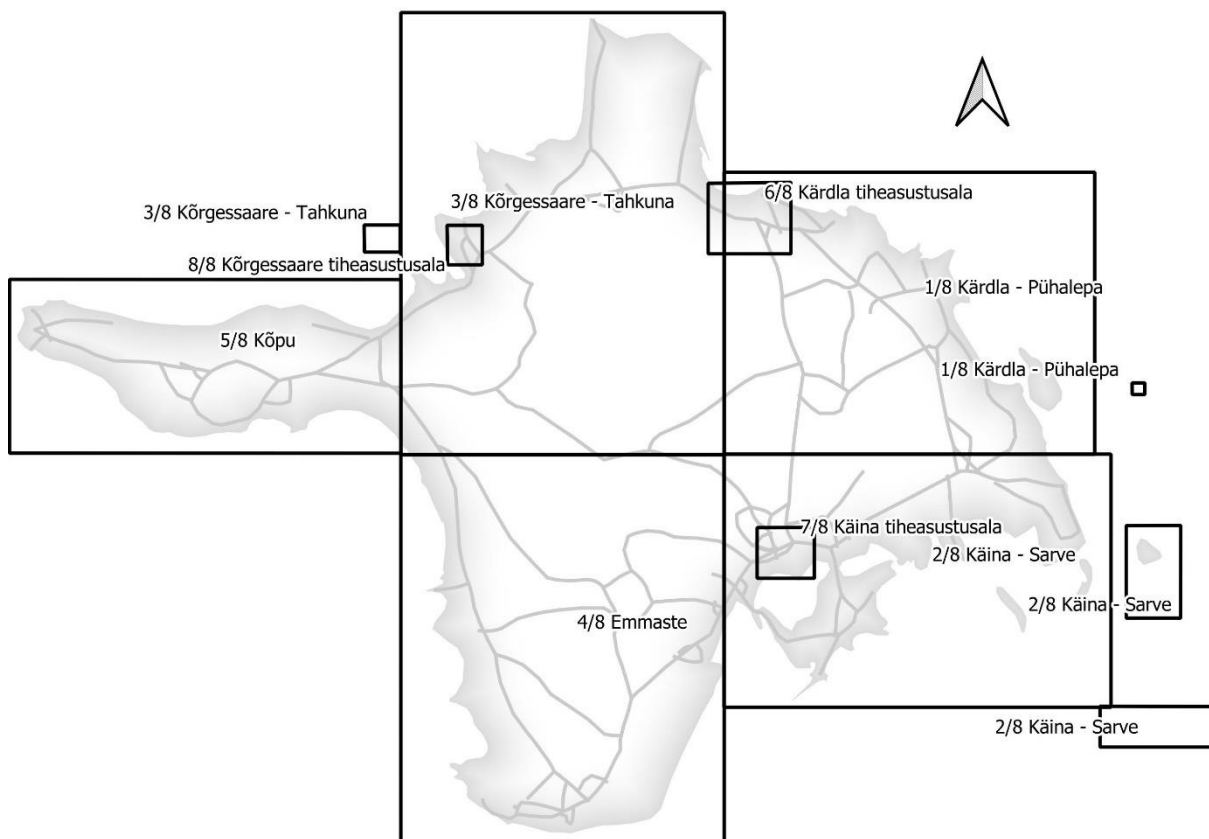
27 Üldplaneeringu joonised

Üldplaneeringu joonised on esitatud viiel lehel mõõtkavas 1:20000:

- Kärdla – Pühalepa põhijoonis (nr 1/8);
- Käina – Sarve (nr 2/8);
- Kõrgessaare – Tahkuna (nr 3/8);
- Emmaste (nr 4/8);
- Kõpu (nr 5/8).

Põhijoonise väljavõtted tiheasustusega aladest:

- Kärdla linn 1:7000 (nr 6/18);
- Käina alevik 1:7000 (nr 7/18);
- Kõrgessaare alevik 1:700 (nr 8/8).



Joonis 21. Üldplaneeringu põhijooniste jaotus.



28 Üldplaneeringu lisad

Üldplaneeringu eelnõu juurde kuuluvad järgmised lisad:

- Lisa 1. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise välja töötamise kavatsus koos saabunud arvamuste ning omavalitsuse seisukohtadega nende osas;
- Lisa 2. Üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruanne;
- Lisa 3. Hiiumaa väärtuslike maastike register (Kristiina Hellström, 2022);
- Lisa 4. Üldplaneeringu alusuuring „korduva üleujutusega ala piiri määramine ja ehituskeeluvööndi täpsustamine“.
- Lisa 5. Kärdla ruumikonseptsioon.

