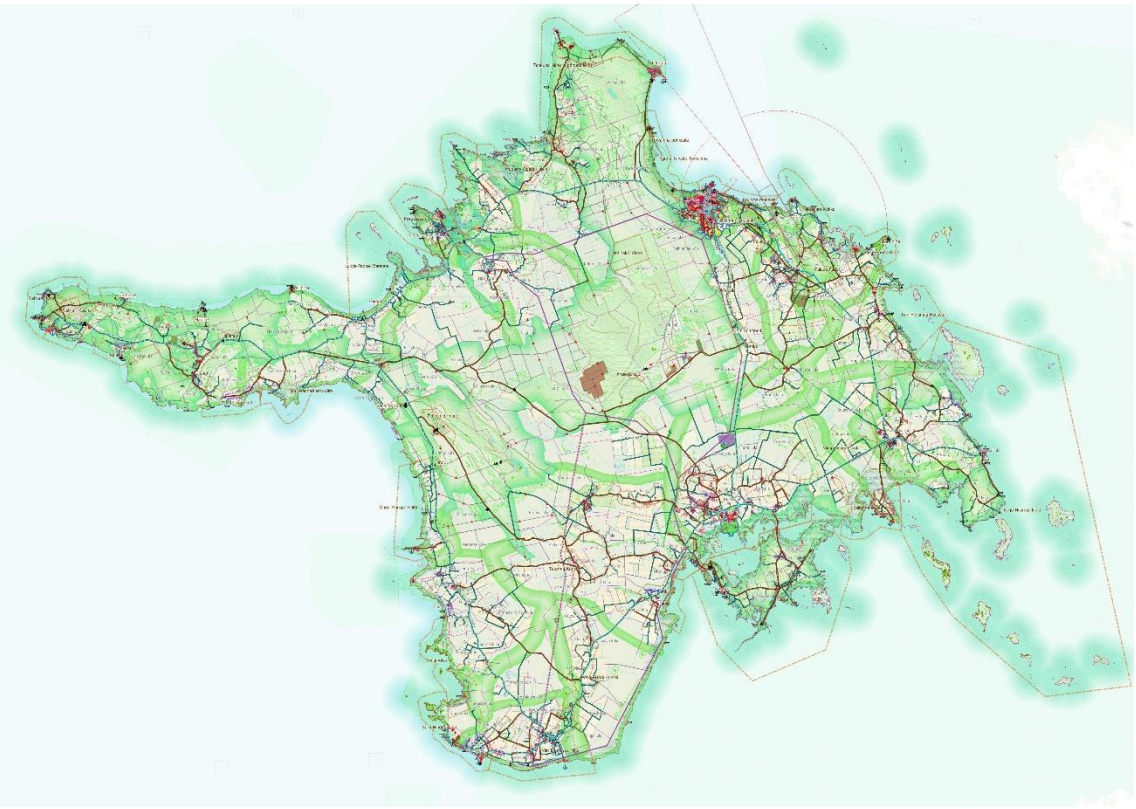
Hiiumaa vald
Reg kood 77000424
Keskväljak 5a, Kärdla 92413, Hiiumaa
Tel 4636082
e-post valitsus@hiiumaa.ee
vald.hiiumaa.ee

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

Hiiumaa valla üldplaneeringu eelnõu

Hiiumaa vald



Hiiumaa Vallavalitsus
Reg nr 77000424
Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärdla linn, Keskväljak 5a, 92413
Töö nr: 20056ÜP3
Kuupäev: 14.08.2026

Kärdla-Tartu 2026

Planeerimisprotsessi korraldaja: Hiiumaa Vallavalitsus

Vallavanem: Hergo Tasuja

Abivallavanem: Üllar Laid, Omar Jõpiselg

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 (kuni märts 2023), Tanel Esperk

Sisukord

1 Sissejuhatus 7

2 Ruumilise arengu suunamine 7

2.1 Planeeringu alusdokumendid 7
2.2 Hiiumaa valla arengu stsenaariumid 8
2.3 Ruumilise arengu peamised piirkondlikud eesmärgid 15
2.4 Rahvastikutrendid 22

3 Tiheasustusega alade määramine 23

4 Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine 24

4.1 Üldiste kasutus- ja ehituspõhimõtete määramine 24
4.2 Maakasutuse juhtotstarbe määramine 30
4.3 Detailplaneeringu koostamise kohustus 35

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 36

5.1 Liikuvuse üldpõhimõtted 36
5.2 Uute kergliiklusteede kavandamine 37
5.3 Kohalike teede üldise asukoha määramine 38
5.4 Olulise liikluskoormusega maanteede määramine 39
5.5 Tänava kaitsevööndi laiendamine ja vähendamine 39
5.6 Maanteevõrk ja oluliselt muudetavad teelõigud 40
5.7 Parkimisalad 40
5.8 Lennuväljad / kopteri maandumisplatsid 40
5.9 Sadamad, veeliiklusrajatised ja kaldakindlustused 41

6 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine 44

7 Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine 45

7.1 Elektrivõrk 45
7.2 Sidevõrk 48
7.3 Taastuvenergeetika 48
7.4 Soojamajandus 52
7.5 Veevarustus ja reoveekäitlus 54
7.6 Sademeveesüsteemid 55
7.7 Tuletõrje veevarustus 57

8 Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine 58

9 Supelranna ala määramine 58

10 Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal, kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusaladega siseveekogul ning üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine 59

10.1 Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ... 59
10.2 Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusaladega siseveekogul ... 59
10.3 Üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine ... 59

11 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd ja väljakujunenud ehitusjoon ... 60

11.1 Üldosa ... 60
11.2 Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine ... 61
11.3 Väljakujunenud ehitusjoone määramine ... 68

12 Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine ... 68

13 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine ... 71

14 Väärtuslike põllumajandusmaade määramine ... 72

15 Väärtuslike maastike määramine ... 73

15.1 Väärtuslikud maastikud ... 73
15.2 Väärtuslikud metsamaastikud ... 75

16 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine ... 77

17 Ehituslik kultuuripärand ... 78

17.1 Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised ... 78
17.2 Arheoloogiatundlikud alad ... 79
17.3 Miljööväärtuslike alade määramine ... 79
17.4 Kohaliku tähtsusega väärtuslike üksikobjektide määramine ... 83
17.5 Looduslikud pühapaigad ... 87

18 Riigikaitseliste ehitiste ja riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine ... 88

19 Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine ... 88

20 Müra normtasemete kategooriate määramine ... 89

21 Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine ... 89

22 Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine ... 90

23 Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanekud ... 91

24 Üldplaneeringu elluviimine ... 92

25 Maakonnaplaneeringu täpsustamine ... 93

25.1 Rohevõrgustiku piiride ja tingimuste täpsustamine ... 93
25.2 Väärtuslike maastike piiride täpsustamine ... 93
25.3 Väärtuslike põllumajandusmaade täpsustamine ... 93
25.4 Linnalise asustusega ala täpsustamine ... 93
25.5 Elektrituulikute arendusalade ja tingimuste täpsustamine ... 94

26 Maakonnaplaneeringu muutmine ... 95

26.1 Väärtuslikud maastikud ... 95

27 Üldplaneeringus kasutatud mõisted ... 95

28 Üldplaneeringu joonised..... 98

29 Üldplaneeringu lisad 99

1 Sissejuhatus

Tänane Hiiumaa vald (planeeringuala) haldusüksusena moodustus 2017. aastal haldusreformi tulemusena Hiiu , 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 keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Üldplaneeringu alusdokumentide ja menetluskäiguga saab tutvuda Hiiumaa valla kodulehel (https://vald.hiiumaa.ee/uldplaneering).

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, rohelise 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 Hiiu maakonnaplaneering 2030+ [1], mis muuhulgas määratleb kohaliku omavalitsuse üleseid (edaspidi: KOV) huvisid. Planeeringuala kontaktvööndiks on mereala ning selle osas kehtib Hiiu maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneering[2]. 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 järgnevaid varem koostatud üldplaneeringuid:

- Kärdla 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-Kärdla piirkonna üldplaneering (2003)[3];
- Kuri-Tähva-Sääre vallaosa üldplaneering (2002);
- Hellamaa-Värssu-Puliste üldplaneering (2002);
- Hagaste- Heltermaa piirkonna üldplaneering (2005);

[1] Kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65.
[2] Kehtestatud Hiiu 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)
[3] Pühalepa valla 17.02.2004 määrusega nr 47 alusel ei kehti üldplaneering Hiiesaare külas Leemendi kinnistu I lahustüki osas.

- Käina üldplaneering (2006);
- Kassari saare üldplaneering (2003);
- Emmaste üldplaneering (2005).

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid arengudokumente:

- Hiiumaa valla arengukava 2035+;
- Hiiumaal ÜVK arendamise kava 2022-2033;
- Hiiu valla soojusmajanduse arengukava 2017-2027;
- Käina aleviku soojamajanduse arengukava aastateks 2022-2032;
- Suuremõisa soojusmajanduse arengukava 2020-2030;
- Hiiumaa valla jäätmekava 2021-2026;
- Hiiumaa energia- ja kliimakava 2030;
- Lääne-Eesti saarte biosfääriala programm ja tegevussuunad aastani 2030.

Üldplaneeringu koostamisel on tuginetud järgnevatele uuringutele:

- Tuuleenergia kasutuselevõtu uuring Hiiumaa vallas. Artes Terrae 2024;
- 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;
- Hiiumaa sadamate ja lautrikohtade ülevaade. OÜ Navigare. 2009;
- Rannikualade üleujutuste tõenäosusstsenaariumite koostamine ja kaardistamine. Keskkonnaagentuur. 2023.
- Kärdla avaliku ruumi visioon. KINO maastikuarhitektid ja Kristiina Hellström. 2023;
- Hiiumaa miljööväärtuslike hoonestusalade ja väärtuslike üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimused üldplaneeringu juurde. Leele Välja, Ruumiaeg OÜ. 2026.

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.

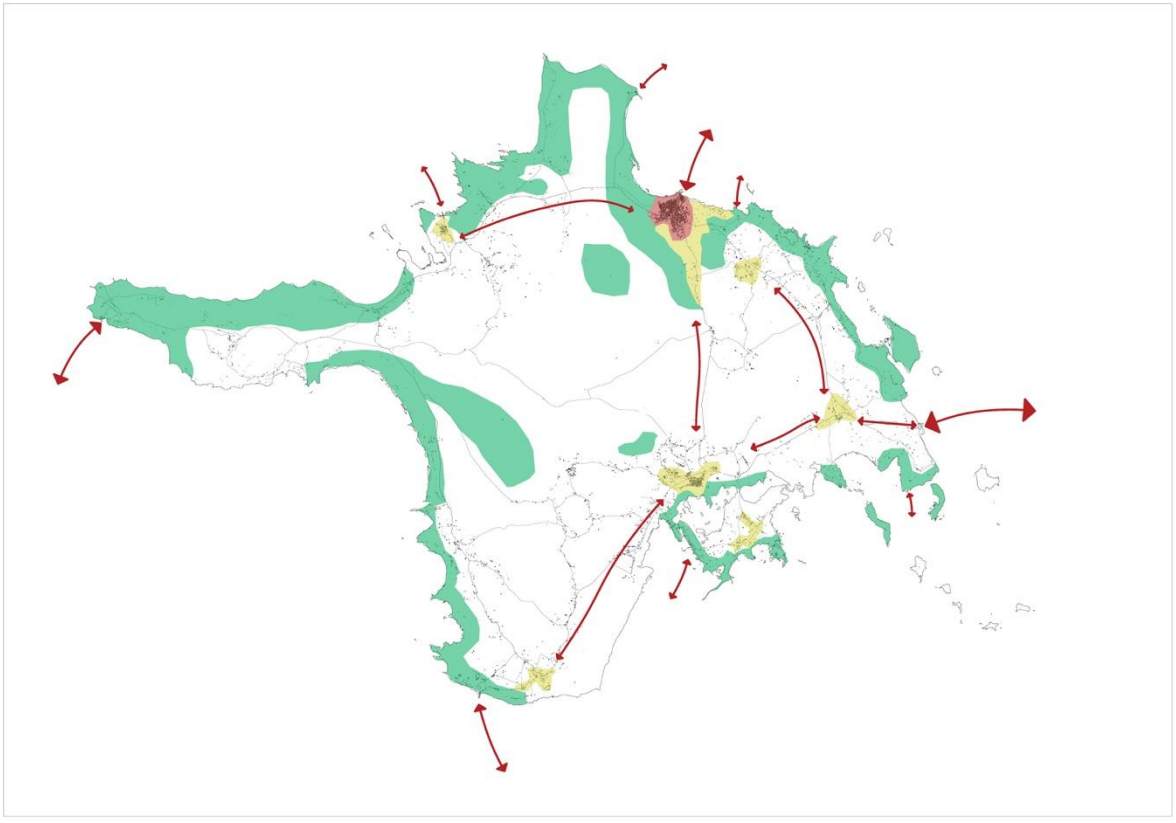
Stsenaariumite lähteseisukohad:

- 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 peresõbralik elukeskkond, mis väärib väärtusena kaitsmist.

- 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 inimväärset keskkonda, saarelist elustiili ja omanäolist kultuuriruumi.
- Vaja on tugevdada energiakindlust, ühendusi (nii transpordi, side kui elektri) ning soosida ettevõtluse mitmekesistumist.
- 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 saamine on raskendatud, ühendused kallid, toore ja toode tuleb kõik üle mere vedada, energiataristu võimaldab liita vaid väikesemahulisi tarbijaid ja tootjaid 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 stsenaariumi kohaselt 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. Põhiliseks kandvaks tegevuseks on hooajalise iseloomuga 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 ühendusteede äärde jäävad asulad nagu Käina, Emmaste, Palade ja Suuremõisa. Oma olulisuse säilitavad ka Kõrgessaare ja Kassari. Ülejäänud piirkondades on vaid hajaasustuse iseloomuga arendused. Arendussurve säilib peamiselt rannikul ja 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 tiheasustusala 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 investeeringuid jõuab harvem ja lünklikult. Väiksemad sadamad on väikeste seltskondade eralõbu ning nõudluse vähenemine pärsib väikesadamate arengut.

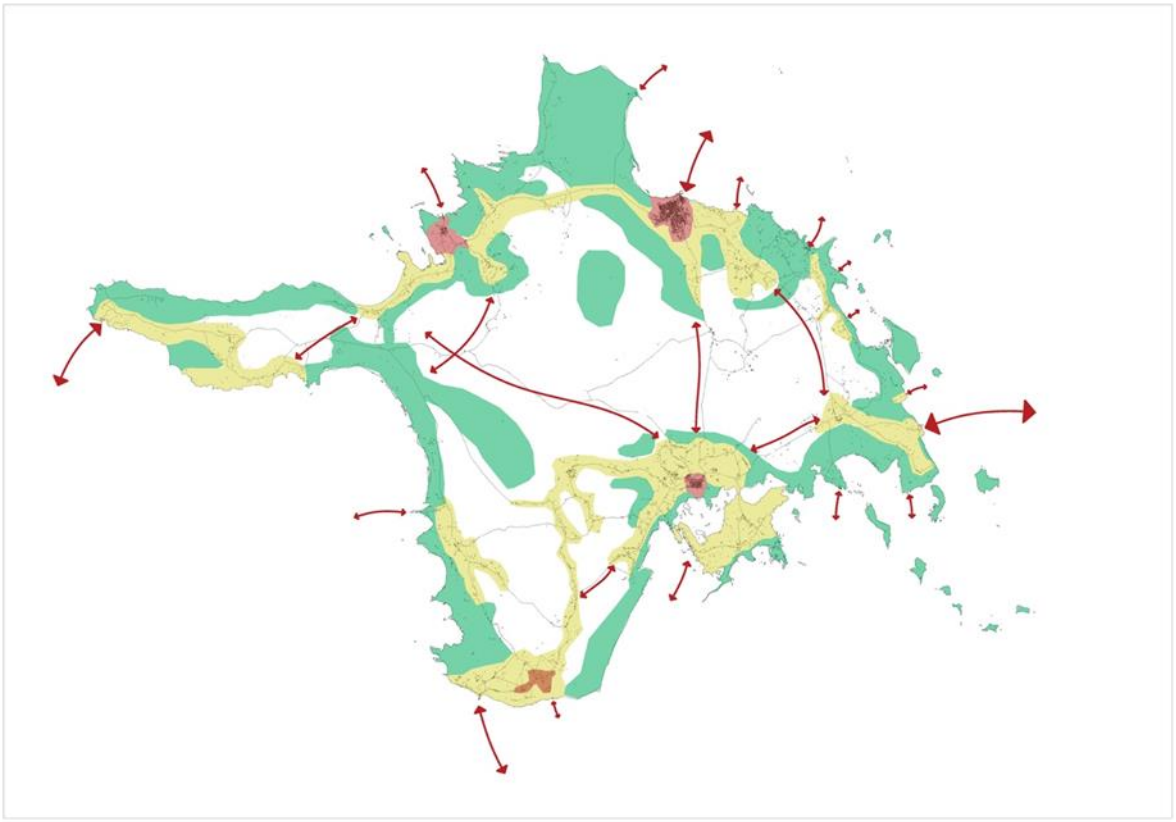
2.2.2 Kasvav Hiiumaa (stsenaarium 2)

Hiiumaa kõige tähtsamaks visiitkaardiks on puhas loodus, rahulik ja inimväärne keskkond. Saar paistab olevat ahvatleva oaasina 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-l kujutatud pruuniga)

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

Asulate areng (joonis 2-l kujutatud kollasega)

Suurem osa juurde saabuvatest inimestest otsib elu- ja töökohta keskustest või nende lähistelt ega soovi soetada suurt maalappi, et seda harida ja hooldada. Asulad paisuvad suuremaks eelkõige mööda maanteede ääri, kus on head juurdepääsud ja kommunikatsioonid. Kärdla naabruses olevad Paluküla, Palade, Tubala, Hausma kasvavad peaaegu Kärdlaga kokku. Kõrgessaare muutub sisuliselt Kärdla 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-l kujutatud rohelisena)

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

Tööstuse areng

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

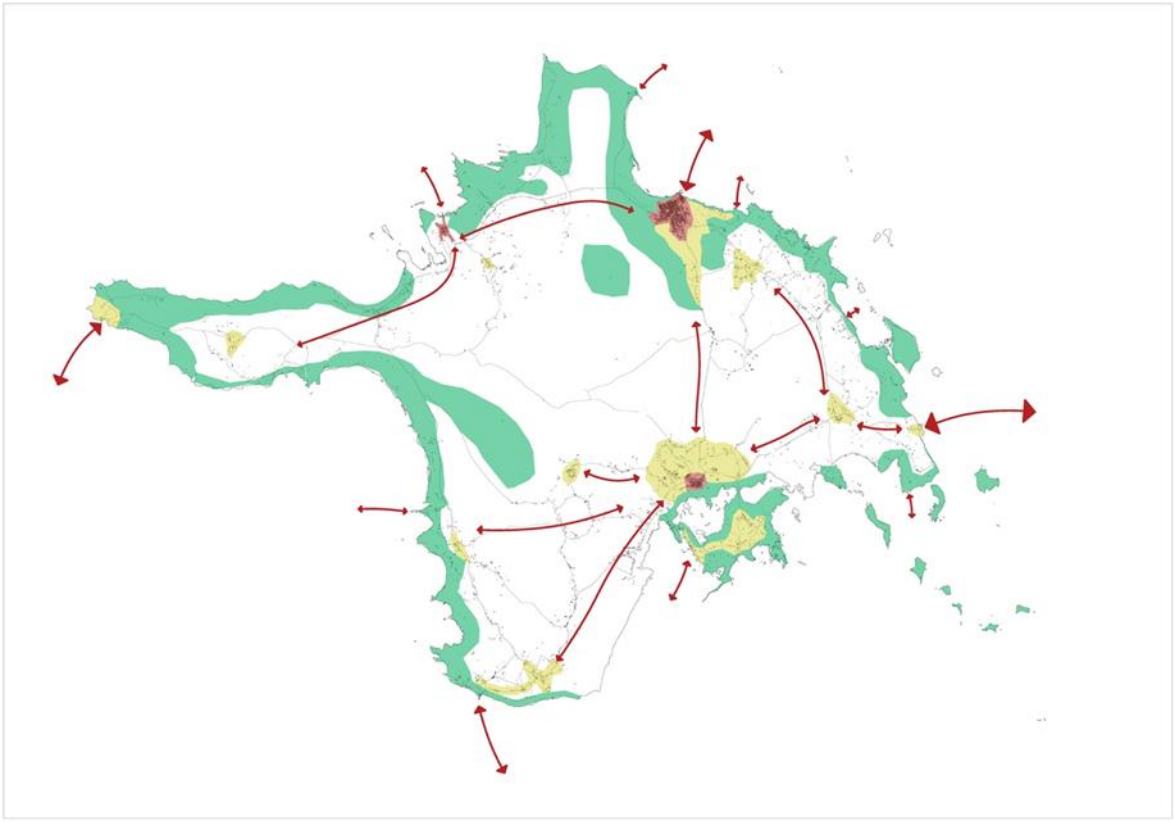
Ühenduste areng (joonis 2-l kujutatud punaste nooltega)

Oluliseks muutuvad ühendused asulate vahel. Kuna elanikkond jaotub saarel ühtlasemalt, siis senisest suurema tähtsuse omandab risti läbi saare kulgev Käina-Hüti maantee. Nõudlus sadamateenuste ja kaikohtade järele suureneb kõigis sadamates, sh väikestes. Vajadus sadamate laiendamiseks ning uute rajamiseks on ilmne.

2.2.3 Säiliv Hiiumaa (stsenaarium 3)

Hiiumaa on Euroopas tuntud, kui looduslik, rahulik paik, sobiv puhkamiseks (turism) ja hõbemajanduse tugevdamiseks (suunatud teenus). Ettevõtlus on 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: Kärdla, Käina ja Kõrgessaare, milles kõigis on pakkuda teenuseid, ärisid ja kultuuri. Suurim teenuste valik jääb siiski Kärdlasse, kui maakonna keskusesse.

Asulate areng (joonis 3-l kujutatud kollasega)

Tihedamaks arenevad keskuste vahetud ümbrused ning 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. Sadamateenuste ja taristu parendamine tagab sadamate jätkusuutlikkuse.

2.2.4 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 stsenaariumile 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, digiühendused).

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. Üldplaneeringus on määratud eri piirkondade asustuse iseloomu arvestavad ehitus – ja kasutustingimused.

Hiiumaa kuulub Lääne-Eesti saarte biosfääri programmiala koosseisu. Keskkonnasuhetes järgitakse ökosüsteemse käsitluse põhimõtteid. Ökosüsteemne käsitlus on maa, vee ja elusressursside korraldusstrateegia, mis edendab tasakaalustatult nii kaitset kui säästlikku kasutust. Hiiumaa edasise arengu võtmekohaks on säästev ja tasakaalustatud areng, kus bioloogilise mitmekesisuse ökosüsteemi teenuste säilitamise kõrval on oluline ka loodusvarade mõistlik kasutamine, elamisväärne elukeskkond koos kliimamuutustega kohanemise ning õiglase majandusega.

Üldplaneering ühtlustab valla ruumilise arengu suunad ja ehitustingimused ning vähendab neis küsimustes ebaselgust. Eesmärgiks on seatud arendussoovide realiseerimiseks vajaliku menetluskulu

ja aja säästmine olukordades, kus puudub laiem avalik huvi ning seatud tingimuste järgimisel ei oleks karta vastuolu tekkimist üldiste eesmärkidega.

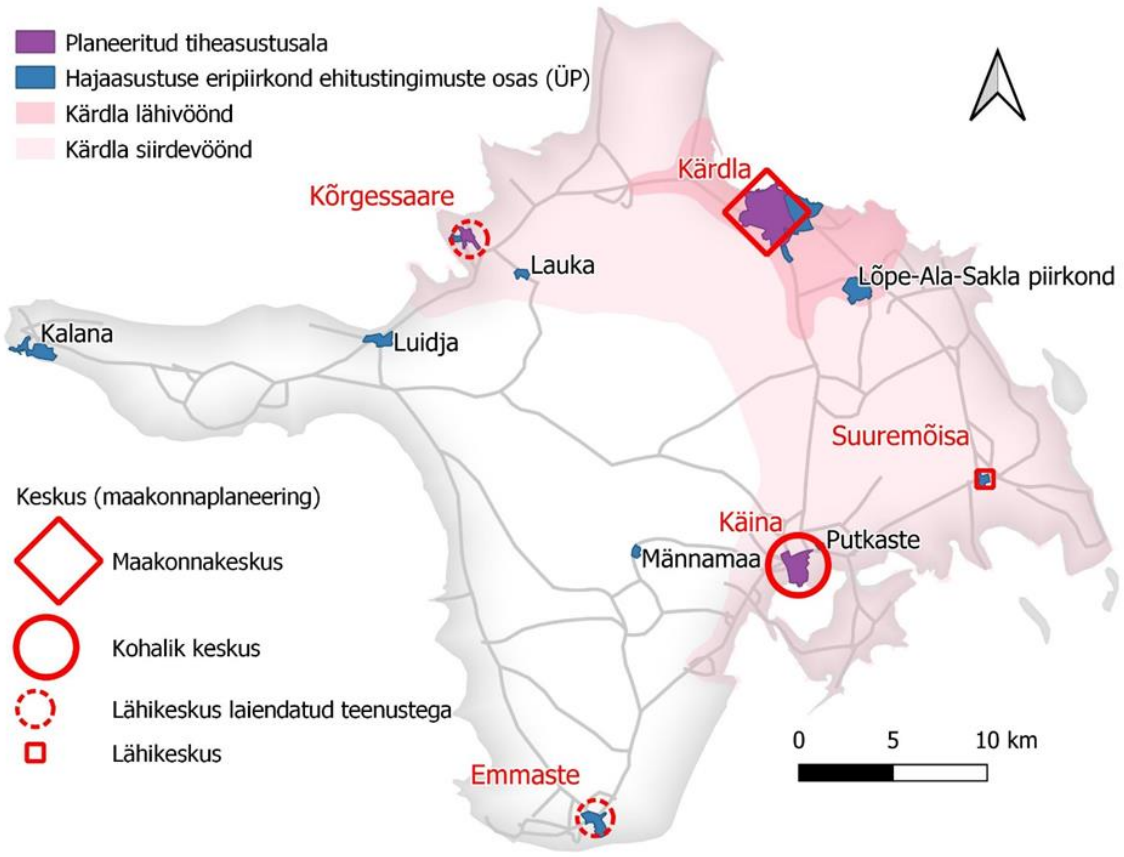
2.2.5 Hiiumaa keskuste võrgustik

Kõrgema astme planeeringud käsitlevad Hiiumaad ühe toimepiirkonnana, mille keskus Kärdla on ka maakonnakeskus. Ligi pool vallast võib lugeda Kärdla siirdevööndisse[4] (vt joonis 4) kuuluvaks. Väiksemad keskused koos tagamaaga on funktsionaalselt seotud Kärdlaga. Valla lõuna- ja idaosas paiknevad piirkonnad moodustavad hõredama asustusega äärelise ala, kus tulenevalt suuremate keskuste kaugusest on elanike igapäevatoimetused vähem seotud tõmbekekuse Kärdlaga. Sama kinnitab ka 2014 aastal Statistikaameti poolt koostatud „Toimepiirkondade määramine“ kus on märgitud, et 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 toimus aktiivne suvila- ja elamuarendus, mille tulemuseks on tänaseks hulgaliselt detailplaneeringuid, mida ei ole veel ellu viidud. 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 soovitakse pigem toetada uute eluasemete rajamist ning vähendada sellega seotud toimingute aega ja kulu.

Nõudlust kinnisvara järele on toetanud inimeste kasvav jõukus (sh võimalus omada teist kodu), elamuarenduste puudumine ja pandeemia, mis on inimeste tööharjumusi ümber kujundanud, muutes kaugtöö tavapäraseks. 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 ruutmeetrilt 30,5 ruutmeetrini[5], millest võib järeldada, et nõudlus uute ehitiste järele ei ole otseses seoses rahvaarvuga. Seega on vajalik uute hoonestatavate alade määratlemine olukorras, kus märkimisväärset püsielanikkonna kasvu ei ole ette näha.

[4] Siirdevöönd moodustub linna lähivööndist järgmise vööndi – linnaga on seotud 16-30% elanikest.
[5] Statistikaamet REL 2011



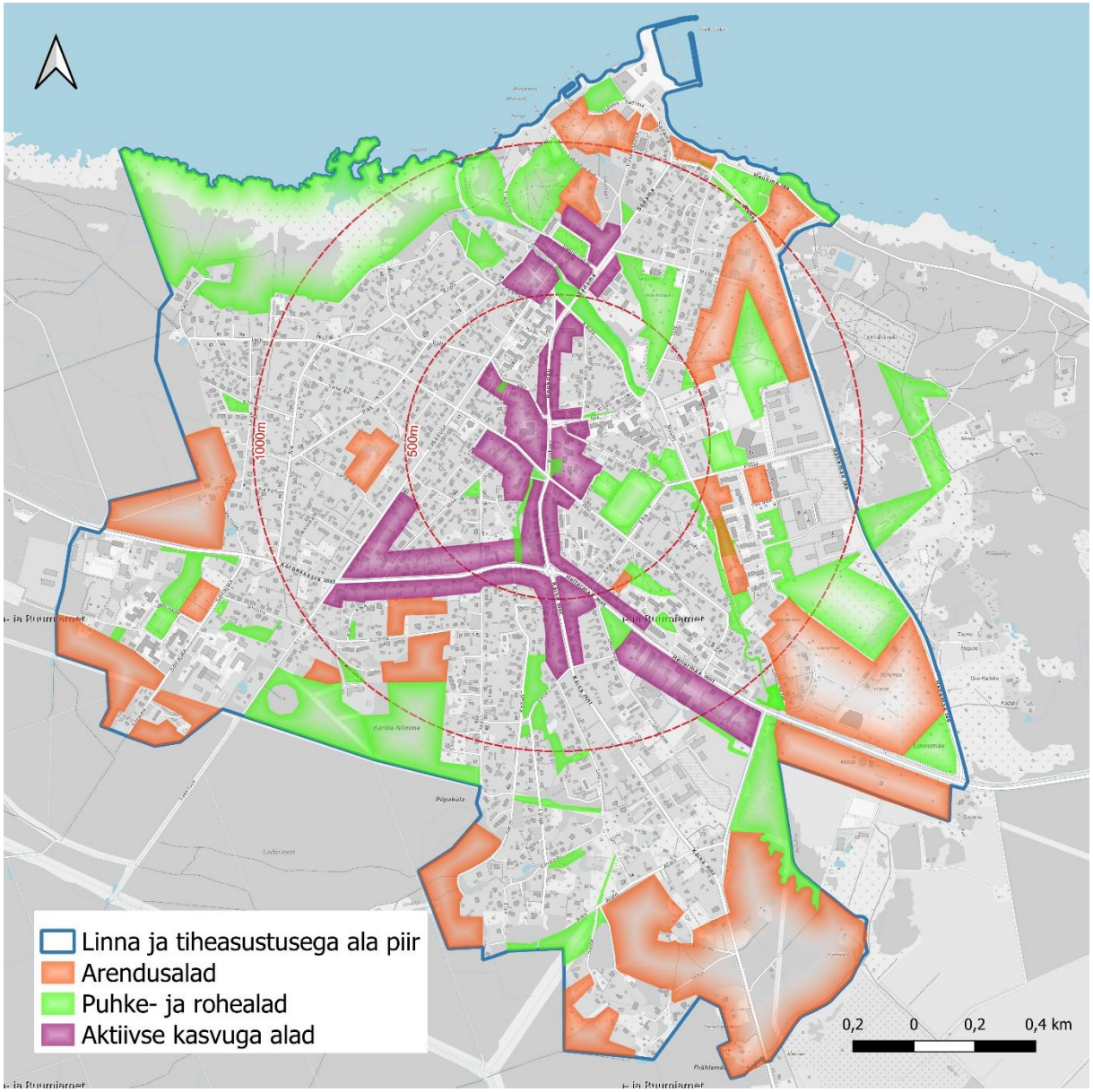
Joonis 4. Hiiumaa maakonnaplaneeringu kohane keskuste võrgustik ning üldplaneeringuga planeeritud asustust suunavad määratlused.

2.3 Ruumilise arengu peamised piirkondlikud eesmärgid

2.3.1 Kärdla piirkond

Kärdlas on viimase kümne aasta jooksul toimunud suured ruumilised muutused. Selveri ja Rimi kaupluste valmimine ning sadama arendamine on muutnud linna olulisemaid tõmbepunkte ja elanike liikumist.

Keskväljaku, kui ajaloolise sõlmpunkti, rekonstrueerimine on andnud Kärdlale tagasi vahepeal kaduma kippunud ruumilise fookuse. Keskväljaku ümbruse tihendamise täiendavate teenuste või lisanduvate elamispindade näol on seatud esmaseks eesmärgiks. Uued teenused ja investeeringud tuleb 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 vähendame autode koormust kitsastel tänavatel. Elamuarendus ja teenused, mis linna südamesse ei mahu või ei sobi, lahendatakse joonis 5 esitatud arendusaladel. Linnasüdame lähiümbruses tuleb soodustada aktiivsest kasutusest väljas olevate maa-alade kasutusele võtmist elamuarenduseks või ettevõtluseks. Väikesed ärid ja teenused võivad olla põimunud ka elamute sekka. Kärdla 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.



Joonis 5. Kärdla üldised ruumilise arengu suunad.

Teiseks oluliseks prioriteediks on ruumilise sidususe parandamine. Prioriteetsed ühendusteed on esitatud joonis 6-l. Lahendada tuleb 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, uut lasteaeda ja uut Kultuurikeskust. Kärdla piirkonda kavandatakse uusi võimalusi sotsiaalteenuste parendamiseks ja hõbemajanduse tugevdamiseks. Selliseid arenguid soosib ka haigla ja kopteriplatsi lähedus. Valminud ja lisanduvate objektide linnaruumi sidumiseks on vaja 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 tekib turvalisem tänavaruum jala ja rattaga liikujatele.

Kärdla haljastuse ja liikuvuse lahenduste väljatöötamisel on aluseks võetud KINO maastikuarhitektide ja Kristiina Hellströmi koostöös 2021 aastal valminud Kärdla avaliku ruumi visioon, milles on antud suuniseid elurikka linnahaljastuse, tervislike tänavate ja linna kuvandi kujundamiseks. Vt lisa 5. Töös on esile toodud, 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 jalutusradadena tuleks senisest enam kasutusele võtta linnas olevad jõgede ja ranniku kallasrajad ning siduda need parkide ning tegevus- ja puhkekohtadega.

Oluliseks arengusuunaks on ühenduste ja liikuvuse parandamine rannapiirkonnas, kus muuhulgas on eesmärgiks turismisektori teenuste arendamine spa või külastuskeskuse rajamisega. Sama oluline on rannaala sidumine ülejäänud linnaruumiga, parandades juurdepääse kallasrajale mis on vajalik nii elanikele kui mitmete veega seotud tegevuste toetamiseks (purjelauasõit, lohesurf, aerulauasõit, meresüstasõit, kalastamine jne). Rannajoonega paralleelne ja terviklikult lahendatud jalgtee ühendus Kärdlaga piirnevast mereäärsest Hausma külast kuni Lepiku tänavani avaks oluliselt merd linnarahvale ja külalistele. Oluline on luua selged ja head ühendused linna ümber paiknevatesse puhkemetsadesse.

Nuutri jõe kaldale jäävad linna olulised sõlmpunktid, mille vahel tuleb arendada piki jõe kallast kulgev atraktiivne liikumistee ning ühendada see jõe suudmepiirkonnas piki rannikut kulgeva matkateega. Eesmärgiks on piki Nuutri jõge kulgev terviklikult läbimõeldud liikumistee Selverist kuni Rannapaarguni, mis oleks kasutatav nii igapäevaselt jalutamiseks kui ka sportimiseks. Alternatiivsest teerajast kujuneks uus liikumistelg, mis ühendab mitmeid olulisi sõlmpunkte linnas (Selver, Spordikeskus, koolikompleks, linnapark, Pargikodu, uuenev Hiiu kaluri kontor, elektrijaama kompleks, Pikk maja koos kavandatava muuseumi hoidlaga, motoklubi ja Rannapaargu). Sobiva märgistuse lisamisega saab linnas hõlpsasti esile tõsta suletud kontuurina terviseraja, millel kulgedes läbid suurema osa Kärdlale iseloomulikke ja olulisi kohti (vaata joonis 6 märgitud planeeritud terviserada) .

Kärdla tänavad on valdavalt kitsad (keskmine laius vaid 4,6 m), ilma äärekivideta ning ääristatud kraavidega. Eraldi kõnniteede jaoks pole tänavatel ruumi, mistõttu on autod teiste liiklejatega võrreldes eelistatud olukorras. Planeeringuga muudetakse liiklusruumi tähendust ning luuakse ohutud tänavad, kus liikumine kogu linnas toimub kõnniteedel ning jalakäija tempos. See tähendab, et luuakse linnaruumi, kus on kõigil mugav liikuda. Kärdla kitsastel tänavatel puuduvad omaette liikumisrajad erinevatele liiklejagruppidele, mistõttu võib öelda, et liigutaksegi enamasti 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 3.5 m laiune ala ning möödasõidu võimaldamiseks luuakse möödasõidutaskud (näiteks keskusest väljuvale suunale). Jalakäijad ja mootorsõidukid on üksteisest eraldatud äärekivi asemel teekatte märgistuse, pinkide, suunaviitade, lambipostide, haljastuskastide vmt abil. Täpsed lahendused töötatakse välja järgnevate projektidega, mille koostamisel tuleb arvestada siin märgitud üldiseid põhimõtteid. Äärekiviga eraldatud klassikalised kergliiklusteed on vaid linna läbivate riigiteede ääres, mis suures osas on tänaseks juba ka valmis ehitatud.

Liikluskorralduse muudatusi on soovitav kasutusele võtta eelisjärjekorras keskväljaku vahetus ümbruses ca 500 m raadiuses olevatel tänavatel. Kui lahendus toimib eeskujulikult ning linnaruumi kasutus paraneb, võib Kärdlas järgida samu põhimõtteid kogu linna territooriumil.

Joonis 6. Kärdla linnaruumi sidususe ja liikuvuse parandamine.

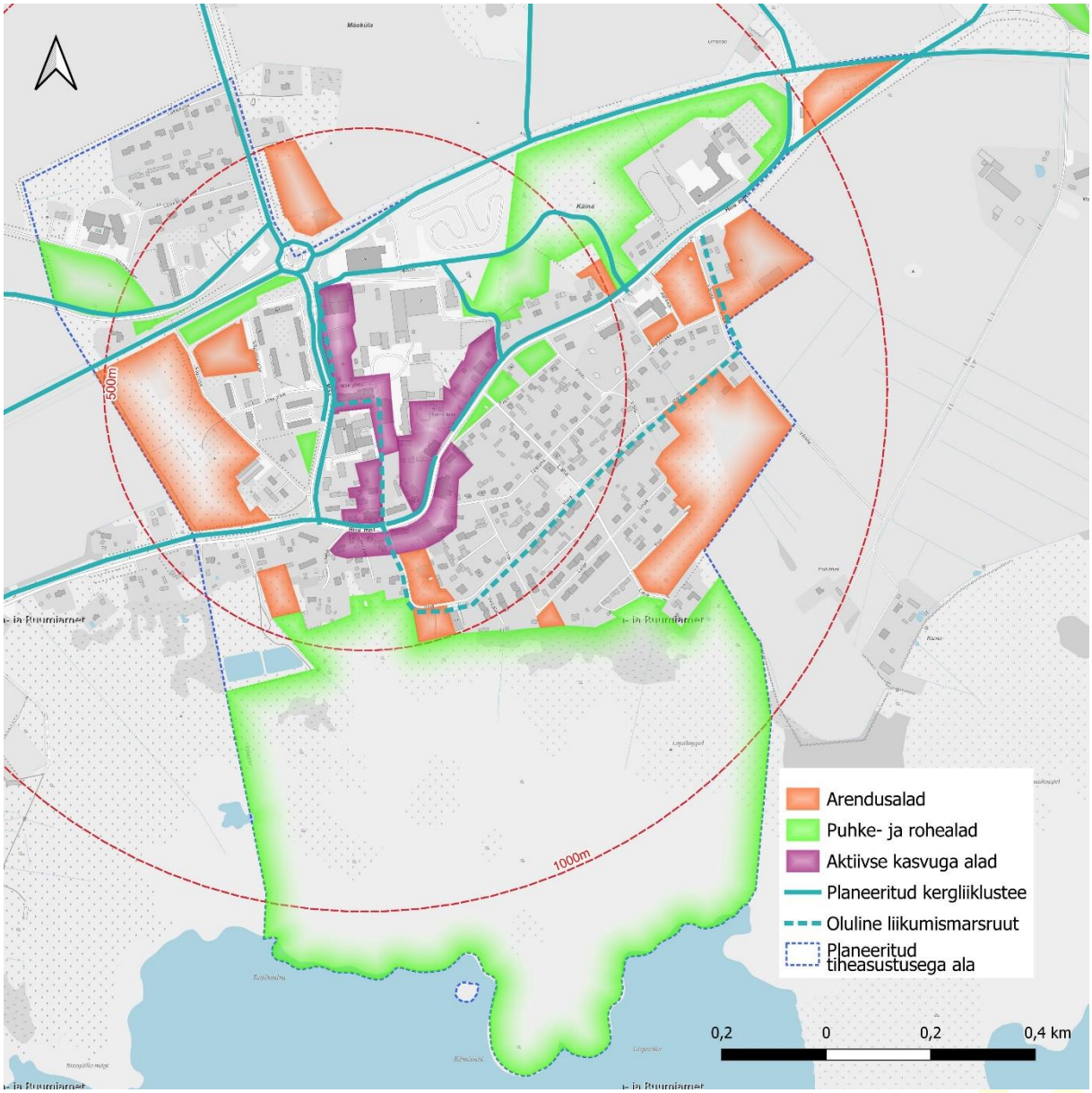
Kärdla linna piiri muutmisega ja uute arendusalade ehitustingimuste seadmisega saab suunata arenguid linna piiril ning kujundada linna sisenemisel tema nägu. Heltermaa maanteed mööda saabujatele eksponeerida Kärdlat kui inimmõõtmelise ruumi ning sõbraliku keskkonnaga aedlinna. Kehtestatud detailplaneeringute kohaselt on Heltermaa maantee äärsed alad Kärdlasse suunduval lõigul planeeritud ääristada pigem väikeses mõõdus 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 peavad jääma hoonete taha krundi sügavusse. Hoonetest tee poole tuleb jätta kõrghaljastuse riba. Heltermaa mnt ja Rehemäe tee nurk tuleb jätta hoonestamata, et tõsta esile Kärdla äärealale iseloomulikud kadakased karjamaad. Karjamaa osa looduslikuna säilitamine on vajalik piirkonna arengu tasakaalustamiseks.

Suurema gabariidiga äri- ja teenindushooned võiksid jääda kvartali sügavusse, et vähendada rohelises äärelinnas tööstusrajoonile omase ilme kujunemist.

2.3.2 Käina piirkond

Käina on lähiaastatel teinud läbi suure ruumilise nihke. Ajaloolisest ja inimmõõtmelisest aleviku südamest on peamised igapäevased tõmbepunktid nihkunud Suuremõisa – Käina – Emmaste maantee kõrvale, kus lisaks ujulale, kultuurikeskusele ja tanklale on valminud kaasaegne külastuskeksus „Tuuletorn“, uus COOPi toidu- ja esmatarbekaupade kauplus ja kardirada. Suureks väljakutseks Käina aleviku edasise arengu kujundamisel on nüüdseks aleviku keskele paigutuv tööstuspiirkond, mille osas tuleb pikemas perspektiivis leida alternatiivseid asukohti ning tegeleda tänase tööstuspiirkonna avalikku ruumi mõjutava visuaalse poolega. Prioriteediks tuleb seada hoonetevahelise ruumi inimmõõtmelisemaks muutmine kasutades mitmekesist haljastust ja väikevorme. Oluliseks tuleb pidada ka ratsaspordi võimaluste parendamist Käina piirkonnas ja soosida selleks vajaliku taristu rajamist (näiteks sisemaneeži rajamine Mäeküla).

Käinas puudub kaasaegsetele nõuetele vastav üüripind, mistõttu on omavalistus koostanud üürituru elavdamiseks detailplaneeringu, mille alusel on võimalik rajada Käina lahe poolsele küljele kaks kaasaegset kortermaja. Uued hooned täidavad seni kasutuseta olnud ala varasemas Käina keskuses.



Joonis 7. Käina üldised ruumilise arengu suunad.

2.3.3 Kõrgessaare piirkond

Kõrgessaare piirkonna ja aleviku (vt joonis *8*) ruumilise arengu olulisemateks eesmärkideks on:

- 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, et luua kohalikke töökohti;
- Kõrgessaare Kultuuritehase järkjärguline rekonstrueerimine ja väljaarendamine.

Joonis 8. Kõrgessaare piirkonna üldine areng.

2.3.4 Emmaste piirkond

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

- Emmastesse uue COOP-i kaupluse püstitamine;
- Emmaste elamuala arendamine;
- elamispindade rekonstrueerimine ja energiatõhususe parandamine;
- Emmaste piirkonna teenuste koondamine piirkonna keskusesse, uue teenusmaja kavandamine;
- Tohvri hooldekodu laiendamine;
- Sõru sadama piirkonna arendamine.

Joonis 9. Emmaste külakeskuse üldine areng.

2.3.5 Suuremõisa piirkond

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

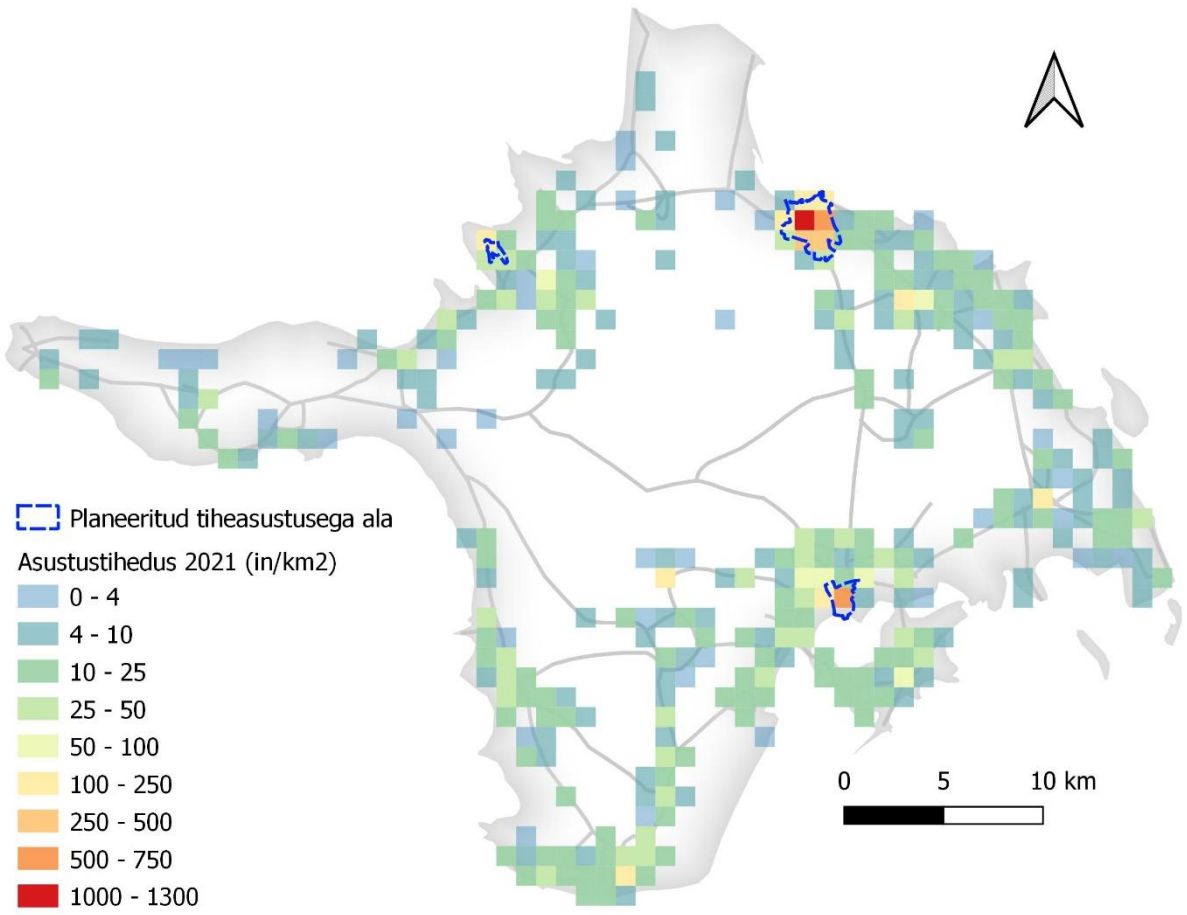
- kasutuseta maa-alade ja hoonete kasutusele võtmine;
- elamispindade rekonstrueerimine ja energiatõhususe parandamine;
- mõisasüdame ja pargi jätkuv korrastamine ja eksponeerimine;

- 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, kauba- ja reisijatevoo teineteisest eraldamine.

Joonis 10. *Suuremõisa keskuse üldine areng.*

2.4 Rahvastikutrendid

Hiiumaale oli Rahvastikuregistri andmetel 01.01.2024 seisuga sisse kirjutatud 9758 elanikku, mida on ligikaudu 2500 võrra vähem kui aastal 1992, kuid sisse kirjutatute arv on viimase 5 aasta lõikes püsinud stabiilsena. Siiski oli Statistikaameti andmetel oli 01.01.2024 Hiiumaa rahvaarv (st saarel alaliselt elavate inimeste arv) 8418. Statistikaamet prognoosi (põhistsenaarium) kohaselt Hiiumaa 2050. aasta rahvaarv 6616, mis viitab märkimisväärsele püsielanike vähenemisele. Hiiumaa rahvastiku paiknemine ja asustustihedus on esitatud joonis 11-l.



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 sellega ei muudeta varasemalt kehtinud tiheasustusega alade piire maareformi seaduse tähenduses.

Kärdla tiheasustusega ala määramisega täpsustatakse maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala piiri. Tiheasustusega aladeks on määratud maakondliku keskuse Kärdla, piirkondliku keskuse Käina ja lähikeskuse Kõrgessaare aleviku kompaktse asustusega alad. Maakonnaplaneeringus on määranud lähikeskustena lisaks Emmaste ja Suuremõisa külakeskused, kuivõrd sealt on võimalik saada kodulähedasi teenuseid. Üldplaneeringu koostamisel määratleti need hajaasustuse piirkondadena, kus kehtivad täpsustatud ehitustingimused, kuid mida ei käsitleta seaduse mõistes tiheasustusena[6].

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

- Kärdla linn (uutes piirides);
- Käina alevik;
- Kõrgessaare alevik (uutes piirides);
- Reigi saar.

[6] 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.

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 (tänastes piirides);
- Käina alevik;
- Kõrgessaare alevik (tänastes piirides);
- Reigi saar;
- Kalana sadama ümbrus;
- Ristna tuletorni ümbrus.
- Lehtma sadama 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 määratud üldised tingimused tuleb aluseks võtta kõikide kohalikus omavalitsuses tehtavate ruumiotsuste juures (sh projekteerimistingimuste või detailplaneeringu tingimuste määramisel).

4.1.1 Avalik ruum ja liikluskorraldus

Avalik ruum Hiiumaa üldplaneeringu mõistes on ala, mis on olenemata selle omandivormist igaühele kas kogu ööpäeva või kokkulepitud aegadel kasutatav.

Avaliku ruumi ja liikluskorraldusega seotud tingimused:

- ruumilahendustes tuleb arvestada, et uute avalike sõiduteede teemaa vähimaks laiuseks on 10 m;
- kui kavandatava ehitise kõrgus on suurem kui kaugus sõidutee servast, siis tuleb selle ehitamine kooskõlastada tee omanikuga;
- Kärdla avaliku ruumi ja liikluskorralduse kavandamisel tuleb juhinduda ptk 2.3.1 ja lisas 5 esitatud suunistest;
- kaitsealustes parkides ja alleedel tuleb säilitada puistu, juurestik, maastikustruktuur ja vaated ning võtta ehitusprojekti aluseks dendroloogiline hinnang;
- piirdeaia rajamine tänava kaitsevööndisse tuleb kooskõlastada vallavalitsusega;
- tiheasustusega aladel tuleb piirde/heki olemasolul ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS standard Linnatänavad) ohutu nähtavuse tagamiseks valida vastav kõrgus või piisav läbipaistvus;
- parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt kehtivale parkimisnormile ja piirkonna liikuvuse omapärale;
- uue arenduspiirkonna või suure külastatavusega ehitise kavandamisel tuleb analüüsida detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel eri liiklejagruppide vajadusi (jalakäijad, jalgratturid, ühistranspordi kasutajad, muude mootorsõidukite kasutajad) ning määrata asukohapõhised tingimused hea ligipääsetavuse tagamiseks;

- uute arendusalade tänavate planeerimisel tuleb kavandada tänavaruumi laiendusi, avaliku suhtlusruumi tekkimiseks (nö taskupark, pingid, haljastus jmt);
- avaliku ruumi[7] 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;
  - tervislikku eluviisi ja kasutust propageeriv ega ole ohuks kellegi tervisele;
  - esteetiline;
  - energiatõhus;
  - võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega;
  - kliimamuutusi arvestav ja leevendav;
  - elurikkust toetav.

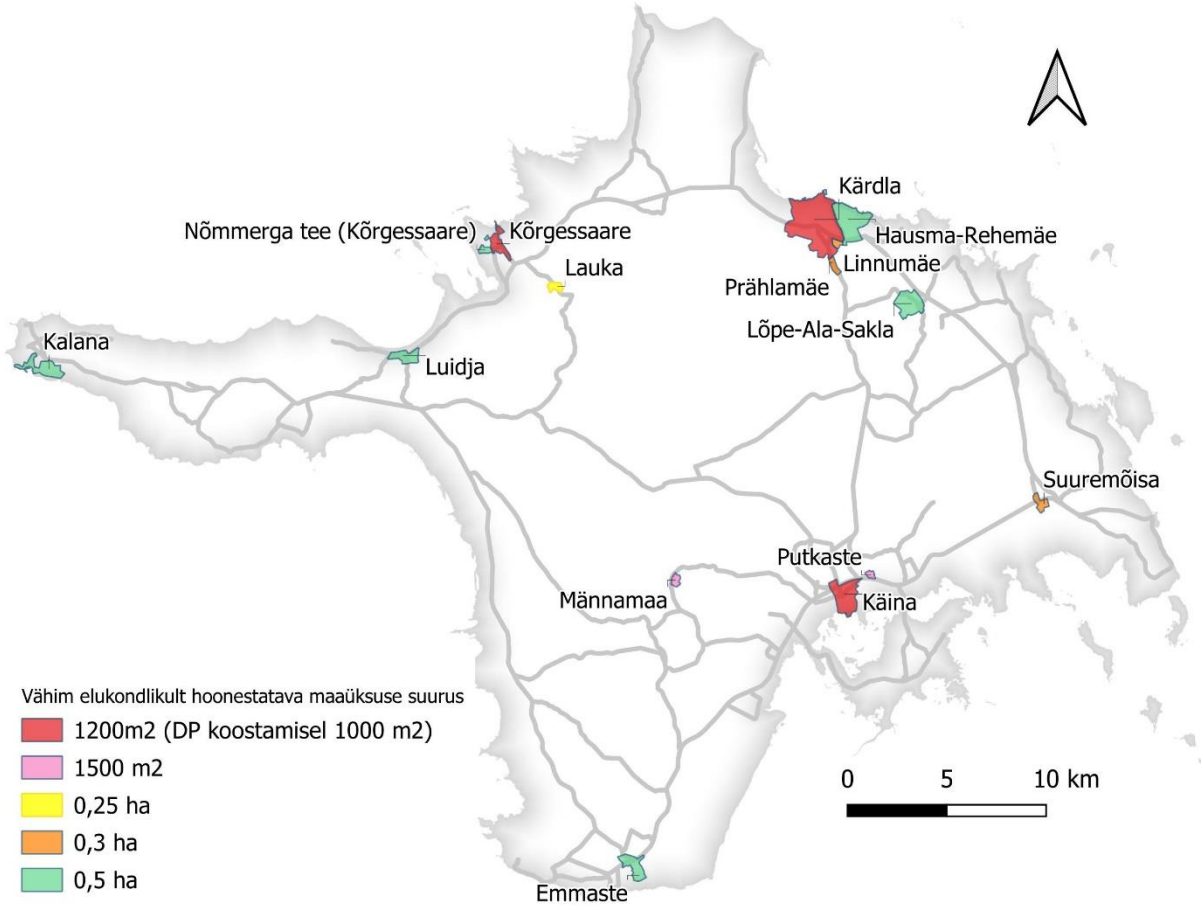
4.1.2 Maaüksuste hoonestamisega seotud tingimused

Üldplaneeringuga seatakse maaüksuse hoonestamisele järgnevad tingimused:

- uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse lubatud vähima suuruse üldtingimus väljaspool tiheasustusega ala ehk hajaasustuses on **1 ha** ning tiheasustusega aladel **1200 m². Detailplaneeringu koostamisel on erandina lubatud kavandada krunte vähima suurusega 1000 m²** kui lähipiirkonnas on tihedam krundistruktuur juba välja kujunenud ja sellega soodustatakse selge kasutuseta maatükkide (nö hambaaukude) elamuehituseks kasutuselevõttu. Planeeringu põhikaardil näidatud ehitustingimuste ala piires (vt joonis 12) on nõuded järgnevad:
  - Emmaste, Kalana, Hausma-Rehemäe, Luidja, Lõpe-Ala-Sakla külade ja Kõrgessaare aleviku Nõmmerga tee ja vana kordoni piirkonnas 0,5 ha;
  - Lauka piirkonnas 0,25 ha;
  - Prählamäe-Linnumäe, ja Suuremõisa külade piirkonnas 0,3 ha;
  - Männamaa ja Putkaste külade piiritletud osades 1500 m².
- kohalik omavalitsus võib põhjendatud juhul rakendada uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse vähima suuruse erisust kuni 2 % ulatuses;
- maaüksusele saab eelpool toodud vähimat suurust rakendada vaid juhul, kui 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;
- elukondlike hoonete maaüksuse vähima suuruse nõuet ei rakendata, enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist maakatastrisse kantud elamumaa sihtotstarbega maaüksuste osas juhul, kui kõik muud nõuded hoonestamiseks on täidetud;
- 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 ehitiste kavandamisega seotud maakorraldustoimingute aluseks on väljastatud projekteerimistingimused või detailplaneering;

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

- ehitistevaheline tuleohutuskuja tuleb tagada 50-50 põhimõttel, st pool kujast asub ehitataval maaüksusel ja pool kujast sellega piirneval maaüksusel. Kui piirneval maaüksusel on olemasolev ehitis lähemal kui pool kuja, tuleb arvestada kuja ulatus olemasolevast ehitisest. Erandid on lubatud piirnevate maaüksuste omanike notariaalsel kokkuleppel;
- mitteelukondlike hoonetega hoonestatavate maaüksuste suurusele üldplaneeringuga tingimusi ei seata ning nende suurus ja muud põhimõtted pannakse paika detailplaneeringus või projekteerimistingimustes, hinnates ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadi, maaüksuste struktuuri, kaasnevaid mõjusid ning 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 hoonete ehitisealune pind määratakse lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksuste struktuurist ning hinnates mahtude sobitumist maastiku ja ümbritseva asustusega. Hajaasustuses, väljaspool joonis 12-l esitatud piirkondi, ei tohi elukondlike hoonete suurim hoonete ehitisealune 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 kavandatava ehitise iseloomust ja kasutusviisist, ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksuste struktuurist, varjutustest ning hinnates mahtude sobitumist maastiku ja ümbritseva asustusega;

- hoonete suurimat lubatud arvu üldplaneeringuga ei määrata. Lähtuda tuleb piirkonnas väljakujunenud hoonestusmustrist, hoonete omavahelisest paigutusest ja proportsioonidest. Vältida tuleb vaipmajade rajamist (abihooned koondatakse põhihoone mahtu kui see ei ole piirkonnale iseloomulik);
- ehitusloa kohustuseta hooned ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad hooned loetakse üldplaneeringuga määratud krundi suurima täisehitusprotsendi sisse;
- juhul, kui elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse sisse jääb seni põllumajanduslikult haritav maa, mis moodustab osa suuremast haritavast põllumassiivist, tuleb aiaga piiratud hooviala paigutada maaüksuse servale ning tagada põllumaa jätkuv harimine tervikliku põllumassiivi osana.

4.1.4 Vaba ehitustegevus

Vaba ehitustegevuse (ehitusseadustikust tulenevalt ei ole vajalik esitada ehitusteatist või ehitusluba) kavandamisel tuleb tagada et:

- ehitatav ehitis oleks ohutu ja esteetiline;
- täidetud on muud õigusaktidest tulenevad nõuded, sh kontrollitud Maa-ja Ruumiameti kitsenduste kaardilt, et poleks vastuolusid kehtivate kitsendustega;
- maaüksusele (välja arvatud üldplaneeringuga määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala) ei või ilma detailplaneeringut koostamata püstitada üle viie kuni 20 m^2 ehitisealuse pinnaga hoonet või üle 20 kohalist majutusüksust (kodumajutus/kämping/puhkeküla).

4.1.5 Ehitiste paiknemine

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad tingimused ehitiste paiknemisele:

- uute avalike hoonete ja kortermajade asukohavalikul eelistatakse asula/linnaruumi kompaktsust tõstvaid lahendusi. Eelistatud on arendada asulate südameis paiknevaid aktiivse kasutuseta maa-alasid või kasutuseta jäänud hooneid. Üldplaneeringus on selleks määratud keskusasulate südames segahoonestuse maa-ala juhtotstarve, 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 juurdeehitisi (tuulekoda, veranda, esik), kuid ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 2/3 hoone esifassaadist;
  - hoonete vahelise avaliku ruumi kvaliteedist ja toimivusest (kui hooneid ümbritseb avalikult kasutatav ruum);
  - maastiku eripärast (näiteks reljeef);
- hooned ei või üldjuhul asuda katastriüksuse piirile lähemal kui 4 m, et oleks tagatud vähemalt pool kõrvuti asetsevatel kinnistutel paiknevate hoonete vahelisest tuleohutuskujast.

- naabermaaüksuste hoonestuse põhihoonete vaheline minimaalne kaugus hajaasustuses peab jääma vähemalt 40 m Erandiks on Joonis 12 esitatud piirkonnad ning juhtumid, kui väljakujunenud külastruktuur on tihedam (nt Vahtrepa, Esiküla, Moka, Jausa küla jt).

4.1.6 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 avalikuks ruumiks (haljasala ja pargi maa, spordiplatsi ja terviseraja maa, laste mänguväljaku maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, supelranna maa, lautri maa jms).

4.1.7 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 ja alade kavandamisel leitakse üldjuhul ruumilahendus arhitektuurivõistluse kaudu. Vajadusel kaasab vallavalitus 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 üldjuhul lubatud ümber ehitada asümmeetriliseks, kus ühe kaldpinna kallet on mahu suurendamiseks muudetud või pikendatud. Katusekorruse suurendamise korral kasutatakse võimalusel hoone proportsiooni ja ümbritseva arhitektuuriga sobituvaid vintskappe. Erandid on lubatud vallavalitsuse kaalutlusotsuse alusel, kui sellekohane ümberehitus leiab aset eraldatud piirkonnas ega mõjuta asustatud piirkonna üldist arhitektuurset üldpilti;
- hoonete projekteerimisel kuni 1 km kaugusele rannajoonest ja kohaliku omavalitsuse ja riigiasutuste rahastusel ehitatavatele hoonetele kuni 5 km kaugusele rannajoonest

arvestada lindude suure kokkupõrkeriskiga ja piirata suurte klaaspindade kasutamist või võtta kasutusele klaaspindadega kokkupõrkeriski leevendavad meetmed (spetsiaalne klaas, muster klaasil, klaaspindasid katvad võred jms);

- hoonestatud maaüksuse tänavapoolsel küljel on piirde suurim lubatud kõrgus 1,4 m tee tasapinnast, kuid soovitav kõrgus on 1,2 m. Piire peab olema avaustega ja osaliselt läbipaistev. Välja arvatud juhul, kui see on ohutuse tagamiseks või muudel tehnoloogilistel põhjustel vajalik. Piirdeaia eelistatud tüüp tiheasutusega alal on vertikaalne puitlippaed. Võrkpiire krundi tänavapoolsele küljele ei ole lubatud, välja arvatud juhul, kui asub piirdehekist krundi pool ega ole hekist kõrgem. Korterelamute krunte reeglina ei piirata, erandina on lubatud piirata väikelaste mänguväljakuid ja koerte mänguala;
- haljastuse kujundamisel tuleb lähtuda tabel 1 esitatud piirväärtustest.

4.1.8 Tehnosüsteemide ja -võrkudega seotud tingimused

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad tehnosüsteemide ja -võrkudega seotud tingimused:

- hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, satelliitantennid jms) paigutada selliselt, et need ei oleks hoone tänavapoolsel 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 varjatud/hoone fassaadi peidetud. Juhul, kui nõude täitmine ei ole tehniliselt teostatav, siis on kohalikul omavalitsusel kaalutlusotsusega võimalik teha erand;
- 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.

4.1.9 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 ehitisest 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 eelhinnang, 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 piiratavad maaomanikud ning lepitakse kokku kuja/leevendusmeetmed. Kuja/leevendusmeede fikseeritakse servituudina kinnistusraamatus. Leevendusmeede võib olla näiteks tiheasustusega alal piisava

haljasvööndi rajamine häiringuid põhjustava tootmisüksuse ja muude alade vahele. Leevendusmeetme rakendamine toimub häiringut põhjustaja vahenditest;

- kasutusest väljalangenud, ohtlikult lagunenud ja avalikku ruumi visuaalselt risustavad hooned tuleb hoone omanikul korda teha või lammutada;
- Kärdla piirkonna kõrge pinnaseõhu radoonisisaldusega aladel tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid, et vähendada radoonisisaldus hoonete siseõhus miinimumini.

4.1.10 Tootmise arengu põhimõtted

Üldplaneeringu lahendusega soositakse pigem olemasolevate tootmisalade uuesti või paremini kasutusele võtmist ja vähem uute looduslike alade hõivamist tootmise jaoks. Tootmise juhtfunktsiooniga märgitud alade seas on valdavalt varasemad või praegused tootmisalad, sh ka suuremate sadamate piirkonda jäävad alad. Näiteks Kõrgessaare ja Lehtma sadamad. Lehtma piirkond on sadama ja tootmise alana olnud planeeringutes kajastatud juba 1980-ndatest aastatest ning toiminud sellisena aastakümneid. Üldplaneeringu lahendus näeb sadama tööstuspiirkonda jätkuvalt sobivana ning alal kehtivaid detailplaneeringuid elluviidavatena. Kärdla linna lääneosas olevale tootmisalale on näidatud väike laienemise võimalus.

Uue perspektiivse tootmismaa juhtfunktsiooniga ala on kavandatud Ristivälja külas. Piirkond asub olemasolevatest elamutest eemal, kuid külgneb kõrgepingeliini ja maanteega, st alale on head juurdepääsud ja liinivõrgu tugevdamise järgselt tagatud ka hea elektriühendus.

4.2 Maakasutuse juhtotstarbe määramine

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. 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 kaalutlusotsusena käsitletav osa olla osakaal katastriüksusest või ka iseseisev maaüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees. Kaalutlusotsuse 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-s 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 *Allpool esitatud hoonetüübid, sama kehtib ka vastava hoonetüübi juurde käivatele rajatistele*	Segahoonestuse maa-ala	Äri- ja teeninduettevõtte 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	Virgestuse maa-ala	Eriotstarbelise virgestusrajatise 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															
Hoolekandeasutuste 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 kaalutlusotsus hoone ja sellega seonduva rajatise sobivuse kohta																			
Mürakategooria	III		II	II	II								II, 12		II	II				
Maaüksuse suurim lubatud hoone ehitisealune pind (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 puhkerajatised ning alla 20m^2 ehitusaluse pinnaga roheala eesmärke toetavad hooned (sh meelelahutus- ja toitlustus hooned);
5. veekogu maa-alale on lubatud püstitada kaldaga funktsionaalselt seotud või kaldaga püsivalt ühendamata spordi- ja puhkerajatisi, kui ei esine muid seadustest tulenevaid piiranguid;
6. maalise asustuse maa-alal on lubatud elektrituulikute ja päikeseelektrijaamade 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 eesmärki ületav) ehitised;
11. erandjuhul kergetööstusehitised, millel puuduvad negatiivsed välismõjud;
12. üldjuhul II mürakategooria, erandlikuna konkreetsed vaikust eeldavad alad I mürakategooria.

Juhtfunktsioon annab suuna, täpne lubatu on tabelis.

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 konkreetses 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 ehitise maa-ala (Ü)

Ühiskondliku ehitise 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.

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 ja sadama toimimist toetavate teenuste osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala. Looduskaitseseaduse kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Viidatud sadamaehitisi ja veeliiklusrajatisi ning neid teenindavaid tehnorajatisi (veesüsteemid, kanalisatsioonisüsteemid, küttesüsteemid, valgustus jmt) võib ehitada maismaa osas kogu juhtotstarbega märgitud ala ulatuses. Sadama maa-alale on lubatud püstitada sadamat toetavate lisateenuste[8] osutamiseks hooneid ja rajatisi kui need ei ole vastuolus õigusaktidega - need võimaldavad pakkuda mitmekesist teenust (sh majutus, toitlustus, sõidukite laenutus, meelelahutus, rannapromenaad jmt) väljakujunenud asustatud piirkonnas ning vähendavad seeläbi külastuskoormusest tulenevad mõjusid looduslikel rannaaladel.

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 Kärdla linnas.

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 -rajatisi 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

[8] Taristuministri 30.07.2025 määrus nr 44

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.

Pärast maavara ammendumist ning mäeeraldise 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 (kui seadustest tulenevad kitsendused lubavad) 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.

Üldplaneeringuga on määratud järgmised eriotstarbelise virgestusrajatiste maa-alad:

- Paluküla jahilasketiir;
- Nurste krossirada;
- Käina kardirada;
- Risti krossirada (rajatav).

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 elamumaale 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 rajatise (näiteks spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parkla, tähistatud matkaraja, kergliiklustee, laudtee jms). Supelranna maa-alaga piirnevale vee-alale võib ehitada randa teenindava rajatise (sild, hüppetorn,

liumägi, veega seonduv puhkerajatis jne). Supelranna maa-alale võib ehitada randa teenindava hoone, milles pakutakse toitlustuse, vetelpääste, tualettruumi, pesemise, riietumise jms teenust kui koostatakse detailplaneering, mis võimaldab konkreetses asukohas ehituskeeluvööndi vähendamise.

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 aiamaja.

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 immutamisvõimalusega 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

Üldplaneering määratleb detailplaneeringu kohustusega alasid ja juhtusid. Kärdla linnas ning Käina ja Kõrgessaare alevikes tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus planeerimisseadusest. Kui üldplaneeringu ettepaneku alusel muudetakse Kärdla asustusüksuse piiri (vt ptk 23), siis muutub ka seadusest tuleneva detailplaneeringu kohustuse ulatus. Üldplaneeringuga täiendavaid detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ei määrata. Üldplaneeringuga määratakse 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 m^2 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. Detailplaneeringu kohustuse rakendamisel esitab omavalitsus kaalutletud põhjendused;

Kuni 60 m^2 (sh. kuni 20 m^2) 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 Kärdla 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 (*Kärdla, 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 standardis[9] 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.

Vähese 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

[9] EVS 843:2016 Linnatänavad

missugustel tänavatel ehitatakse eraldi liiklemisruumid, kuid annab üldise põhimõtte, mis on Kärdla 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 projekteerimisel. Kergliiklusteede kavandamisel on oluline, et need oleksid katkematud, ühendaksid 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. Elektrijalgrataste laiema 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 jalgtee) peab paiknema, ehk täpsem lahendus kujundatakse tee projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja ruumilisele situatsioonile. Kui kergliiklusteed ei ole võimalik viia kaitsealustest loodusobjektidest teisele poole maanteed, siis tuleb kergliiklustee projekteerimisel hinnata iga kaitsealuse liigi täpne levila ning individuaalsete isendite täpsed asukohad ning tagada nende elupaikade häirimise vältimine võimalikult suures ulatuses. Kergliiklusteede puhul, mis asuvad kultuurimälestiste alal või nende kaitsevööndis, tuleb projekteerimistingimuste andmisel ja projekti koostamisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Kergliiklusteede kavandamisel riigiteede kaitsevööndis tuleb teha koostööd Transpordiametiga Kavandatud kergliiklusteede puhul, mis jäävad kaitstavatele loodusobjektidele või vahetult piirnevad nendega tuleb edasise kavandamise osas teha koostööd Keskkonnaametiga. Ehitus- ja kaevetööde puhul (kergliiklusteed, mis asuvad kultuurimälestiste alal), on projekteerimise raames vajalik enne ehitustegevust läbi viia arheoloogilised uuringud. Üldplaneeringukohane kergliiklusteede vajadus on esitatud tabel 2.

Tabel 2. Planeeritud kergliiklusteed

Kergliiklustee (väljaehitamata osades)	**Pikkus (km)**
Emmaste - Luidja	29.9
Emmaste - Sõru sadam	3.3
Hausma rand - Heltermaa-Kärdla-Luidja tugimaantee	2.3
Hausma-Linnumäe (Rehemäe tee)	0.6
Hellamaa küla - Suuremõisa küla	7
Kõrgesaare aleviku keskus - Heltermaa-Kärdla-Luidja tugimaantee	1.6
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	1.1
Käina keskusest mööda Hiiu maanteed Selja külla	1.5
Käina mnt - Metsa tn (läbipääs)	0.3
Kärdla keskväljak - Kärdla sadam	1.1
Kärdla Keskväljak - Kärdla staadion	0.3
Kärdla linn (Pae tänav)	0.2
Kärdla linn - Käina alevik	16.8
Kärdla linn (Eha tänav)	0.2
Kärdla linna Nuutri kergliiklustee	1.2
Kärdla rannapromenaad	0.5
Kärdla sadam - Hausma supluskoht	0.3
Kärdla sotsiaalkeskus - park	0.4
Kärdla Vabaduse tänav	1.5
Lepiku tänav - Rannapaargu	0.8
Luidja - Kalana sadam	21.9
Mäeküla maneež	0.4
Orjaku teerist - Lussu supluskoht	1
Padu-Alato kergliiklustee	0.6
Paluküla - Hellamaa küla	9.5
Paluküla - Kärdla lennujaam	1.2
Põllu tänava kergliiklustee	0.2
Pühalepa küla - Heltermaa küla	4.2
Risti küla - Pihla küla	7.3
Suuremõisa küla - Käina alevik	9.2
Suuremõisa küla - Pühalepa küla	0.8
Sõru sadam - Tohvri supluskoht	3.2
Vaemla-Nasva (Kassari ring)	12.5

5.3 Kohalike teede üldise asukoha määramine

Eesti teedevõrk koosneb järgnevatest tee või tänavaliikidest[10]:

- 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 tee[11] (kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev tee);

10 EhS § 92 lg 3 linnas, alevis või alevikus paiknev tee (ükskõik milline eelpool loetletud liigist) on tänav.
11 EhS § 114

- 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. Kohaliku tee vajadus üldplaneeringu kaardile kantuna kujutab tulevikuvisiooni, 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 hoolduskohustuse võib üle anda kohalikule omavalitsusele. Erahuvist tulenevalt avalike teede ümberehitamine või teise asukohta viimine toimub huvitatud isiku kulul.

Kuna arengud ja olukorrad võivad tulevikus muutuda, siis kohaliku teedevõrgu tulevikuvisiooni 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 (nt sadam, lautrikoht), tuletõrje veevõtukoht, kaitseala külastuskeskus jne);
- millel kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin;
- mis on oluliseks ühendusteeks teiste kohalike teede vahel;
- mille osas esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad.

5.4 Olulise liikluskoormusega maanteede määramine

Olulise liikluskoormusega maanteid üldplaneeringuga ei määrata.

5.5 Tänava kaitsevööndi laiendamine ja vähendamine

Avaliku 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 10 m. Suurema liikluskoormusega ja läbiva liiklusega teede ääres on ennekõike teest tulenevate häiringute ja/või ohutuse tagamiseks mõistlik hoida ehitisi (sh uusi hooneid, seadmeid, reklaam-tahvleid) ja rahvaüritusi kaugemal kui õigusaktides sätestatud üleüldine norm.

Tänava kaitsevöönd on üldplaneeringuga laiendatud 30 meetrini tee servast Käina alevikus riigiteel nr 83 Suuremõisa - Käina - Emmaste km 11,58-13,29.

Üldplaneeringus on kaitsevööndi laius arvestatud teeregistri järgsest tee teljest, millele on liidetud 4 meetrit (ligikaudne sõiduraja laius). Tänava kaitsevöönd täpsustatakse enne ehitustegevuse kavandamist kohapeal (loamenetluseta ehitamise korral), projekteerimistingimustega (kui on kohustus) ja/või detailplaneeringuga (detailplaneeringu kohustuse korral). Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine maantee kaitsevööndisse on lubatud 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 keskkonnatingimused. Arvestada, et meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus.

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

5.6 Maanteevõrk ja oluliselt muudetavad teelõigud

Piirkondade arengu toetamise eesmärgil on vajalik Käina – Hüti, Kõrgessaare - Hüti – Puski ja Nurste-Kuriste maanteede mustkatte alla viimine. Haldi külas Haldi-Sadama teel (12134) on vajalik õgvendamine eesmärgiga muuta Koplipõllu maaüksuse juures teelõik sirgemaks ning viia tee eluhoonetest kaugemale.

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 märgitud uued või laiendatavad parkimisalad, mille arendamine on vajalik peamiselt seoses rannikul paiknevate puhkekohtadega. Planeeritud parkimisaladel tuleb välja arendada selge liiklusskeem 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 Keskkonnaametiga kaaluda taimestiku inventuuri läbiviimist. Kui selgub, et töötsooni jäävad kaitsealused liigid/isendid mida on vaja ümber asustada, siis tuleb Keskkonnaametilt 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 sanglepapuistuid.

5.8 Lennuväljad / kopteri maandumisplatsid

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lennundusseadusest tulenevate Kärdla lennuvälja lähiümbruse ja Kärdla kopteriplatsi piirangupindadest ning kaitsevööndist tulenevate kõrgus- ja tegevuspiirangutega. Üldplaneeringus on piirangud kujutatud üldiselt ning neid tuleb täpsete otsuste tegemisel riiklikest andmebaasidest üle kontrollida.

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 mõõtmeteni 2000 x 40m, lisades vajalikud ohutusalad 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 mõõtmeteni lennujaama laiendamiseks ning hinnati ka kaasnevaid mõjusid KSH aruandes.

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

5.9 Sadamad, veeliiklusrajatised ja kaldakindlustused

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

Varasemate detailplaneeringutega kavandatud lautrikohti ei määratleta sadamatena ning neile ei märgita sadama maa-ala juhtotstarvet

5.9.1 Sadamad

Sadamaseaduse järgi on sadam veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised ehk sadamaehitised. Sadamaseaduse kohaselt ei kohaldata sadamaseadust füüsilise isiku poolt väljaspool tema majandus- või kutsetegevust isiklikuks tarbeks paigaldatud või ehitatud sildumisrajatisele. Eelnevast lähtuvalt on üldplaneeringus käsitlus, et sadama maa-ala juhtfunktsioon esitatakse maa-aladel, mis ei ole mõeldud vaid isiklikuks kasutamiseks ja kus täna või perspektiivis toimub majandus- või kutsetegevuse kohane avalik sadamateenuse osutamine. Sadamaid ei vaadata üksnes transpordisõlmedena, vaid erinevaid teenuseid pakkuvate aladena kaldal, kus kohtuvad kaubandus, turism, kalandus, kogukondlik tegevus ja keskkonnahoid. Sadamate arengu ja külastuskeskkonna parendamiseks soodustatakse erinevate teenuste võimaldamist sadamates (majutus, toitlustus, meelelahutus, teadus- ja haridustegevus, kogukonna kohtumispaiga loomine vmt). Sadamate arendamine, nendes tegevuste mitmekesistamine ja kaasaegse infrastruktuuri loomine aitavad koondada tegevusi rannikul olemasolevate tehispindade lähedusse ning aitavad vähendada rannikualadel ning looduskaitseliselt tundlikel aladel isetegevust (tallamist, purgimist, tule tegemist jne) ning ebaseaduslike puhkekohtade teket.

Üldplaneeringuga ei taotleta sadamates täiendavaid ehituskeeluvööndi vähendusi lisateenuste osutamiseks sadamaseadusest tulenevate erisuste tõttu. Seaduse kohased sadama ja ehituskeeluvööndi erisused kohalduvad, kui sadamas osutatakse avalikku sadamateenust ning lisateenused registreeritakse sadamate registris.

Üldplaneeringus käsitletakse sadamaid suuruse järgi, jagades need kaheks: suured ja väikesed. Suured sadamad on olulised nii külalis-, kauba- kui tööstussadamatena. Väikesadamad on valdavalt kohaliku tähtsusega paadisadamad. Üldplaneeringus kajastatud sadamates on kaardile märgitud juhtotstarbe ulatuses lubatud ilma detailplaneeringut koostamata püstitada lisaks olemasolevatele hoonetele uusi hooneid suurtes sadamates ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600m2, kuni 10 hoonet kõrgusega kuni 10m maapinnast ja väikeste sadamate korral ehitise aluse pinnaga kokku kuni 200 m2, kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 10m maapinnast (sh olenemata sadama suurusest ei tohi hoonestus ületada 30% krundi pindalast).

Mitut kõrvuti või ühes kompleksis paiknevat registri kohast sadamat käsitletakse üldplaneeringus ühe sadamana, kuna registrikanded ning omand on ajas muutuvad, kuid eespool toodud perspektiivsed ehitusmahud kehtivad iga registreeritud sadama kohta eraldi.

Kõikidel täna märgitud sadamatel (tabel 3) on füüsiline taristu olemas, kuid kõikidesse sadamatesse võib rajada või uuendada olemasolevat veeskamiseks vajalikku slippi. Juhul, kui üldplaneeringu kehtivuse perioodil tekib vajadus uue sadama rajamiseks või olemasoleva sadama oluliseks ümberehitamiseks (sh sadama maa-ala laiendamiseks) või eespool kirjeldatud perspektiivsete ehitusmahtude ületamiseks (eespool kirjeldatud ehitusmahtusid ei loeta üldplaneeringu mõistes oluliseks ümberehitamiseks), siis koostatakse selleks detailplaneering koos vajaliku keskkonnamõjude

strateegilise hindamisega, kui see on seadusega nõutud. Sadamate arendamisel tuleb tagada keskkonnanõuete (reostustõrje ja laevajäätmete) täitmine arvestades osutatavaid teenuseid.

Lehtma sadama piirkond on juba 1980-ndatest aastatest planeeritud tööstusalana, mistõttu on kaldaäärsed alad kavandatud tiheasustusalana. Nii on seda kajastatud ka hilisemates üld- ja detailplaneeringutes. Käesolevas üldplaneeringus nähakse Lehtma sadamat ja selle lähiümbrust (sh kaldaäärseid alasid) endiselt tööstuse arendamiseks sobivana. Alal on kehtivad detailplaneeringud, mida pole terves ulatuses veel ellu viidud, kuid mille realiseerimist soositakse.

Tabel 3. Üldplaneeringus kajastatud sadamad.

Nr joonisel	**Nimetus**	**Üldised andmed**	**Üldplaneeringu klassifikatsioon**	**Kehtiv detailplaneering**
1	Kärdla sadam / MTÜ Hiiumaa Vetelpääste väikesadam	Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam). Vetelpääste sadam ei ole hetkel sadamaregistris.	Suur	Jah, koostamisel uus DP
2	Salinõmme sadam/ Salinõmme paadisadam / Meremäe sadam	Registris on kolm eraldi kannet. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	Väike	osaliselt
3	Kassari sadam / Kassariotsa sadam	Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam). Kassariotsa sadamas teenuseid ei osutata.	Väike	osaliselt
4	Haldi sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	Väike	jah
5	Kalana sadam / Kalana jahisadam / Ristna lõunasadam	Kalana jahisadamas osutatakse teenuseid alla 24 m alustele. Kalana sadamas ja Ristna lõunasadamas teenuseid ei osutata.	Suur	jah
6	Kõrgessaare sadam	Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam)	Suur	jah
7	Suursadam / Kakri kalasadam	Sadamateenuseid osutatakse sõltumata veesõiduki suurusest Suuresadama osas. Kakri kalasadama osas teenuseid ei osutata.	Suur	jah
8	Heltermaa sadam	Sadamateenuseid osutatakse sõltumata veesõiduki suurusest	Suur	Jah
9	Lehtma sadam / Lehtma kalurisadam	Sadamateenuseid ei osutata.	Suur	jah
10	Orjaku sadam / Tuletorni kai	Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam) Orjaku sadama osas. Tuletorni kai osas teenuseid ei osutata.	Suur	jah
11	Sõru sadam / Sõru jahisadam	Sõru sadamas osutatakse sadamateenuseid sõltumata veesõiduki suurusest. Sõru	Suur	Jah

		jahisadam teenindab väikelaevu (väikesadam).		
12	Roograhu sadam	Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam)	Väike	ei
13	Tärkma sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	Väike	jah
14	Hiiessaare sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	Väike	jah
15	Värssu sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	Väike	jah
16	Vahtrepa sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	Väike	osaliselt
17	Sarve sadam / Naistlaiu sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	Väike	osaliselt
18	Männiku sadam	Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid	Väike	ei
19	Lesta sadam	ei ole hetkel sadamaregistris, DPga planeeritud väikesadam	Väike	jah
20	Sõeru sadam	ei ole hetkel sadamaregistris, DPga planeeritud väikesadam	Väike	jah

5.9.2 Lautrikohad

Lauter on looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata. Lauter ei hõlma rajatisi. Vajadusel võib veeskamise ja randumise hõlbustamiseks looduslikke materjale vähesel määral ümber paigutada. Üldplaneeringu põhikaardile kantud lautrikohtades on lubatud paatide veeskamine ja randumine. Mudaste ja Kootsaare lautrikohtades peab kasutus jääma olemasoleva kasutuse piiresse.

5.9.3 Navigatsioonirajatised

Planeeringujoonisel on tugiinfona kajastatud järgmised navigatsioonimärgid:

- 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 tuletorn;
- Sõru sihi alumine tuletorn;
- Sõru sadama idamuuli päevamärk;
- Sõru sadama läänemuuli tulepaak;
- Emmaste sihi ülemine tulepaak;
- Emmaste sihi alumine tulepaak;
- Haldreka päevamärk;
- Ristna tuletorn;
- Kõpu tuletorn;
- Kõrgessaare sihi ülemine päevamärk;
- Kõrgessaare sihi alumine päevamärk;

- Tahkuna tuletorn;
- Kärdla sadama idamuuli tulepaak;
- Kärdla sihi ülemine tulepaak;
- Kärdla sihi alumine tulepaak;
- Lehtma sihi ülemine tulepaak;
- Lehtma sihi alumine tulepaak;
- Lehtma sadamakai tulepaak;
- Roograhu väikesadama läänemuuli tulepaak;
- Paluküla kirik;
- Hiiessaare tuletorn;
- 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.

5.9.4 Kaldakindlustus

Üldplaneeringuga on ette nähtud Kärdla linnas Rookopli 12 ja 20 vahel kulgeva Liiva oja kallaste kindlustamine. Kalda kindlustamise eesmärgiks on mitmekesistada avalikku ruumi linna keskusalal ja ühendada Liiva oja Keskväljaku ja kultuurimaja ruumilahendustega.

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 ehitis 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 jäätmekogumisnõud, -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 territooriumi eri paigus.

Üldplaneeringuga nähakse ette Kärdla linnas Väike-Sadama tn 1a asuva jäätmekäitluskoha viimine sobivamasse 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 suunisena tehakse ettepanek viia jäätmekäitluskoht näiteks Hiiumaa Jäätmejaama naabrusesse või mõnele muule tootmise- või jäätmekäitluse juhtfunktsiooniga maa-alale, kus on tagatud piisav kaugus elamutest ja asustusest.

Üldplaneeringuga on määratud Nõmba külas paikneva loomsete jäätmete matmispaiga laienemine Matmispaiga maaüksuse näol, millele on määratud jäätmekäitluse maa-ala juhtotstarve. Matmispaiga laiendamisega 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 100 m (DP) + puurkaevu/salvkaevu sanitaarkaitsevöönd) liidetuna.

Üldplaneeringu põhijoonisele on tugiinfona kantud Käina (Nõmmerga küla), Külama, Risti, Selja, Suuremõisa (Haavamäe) ja Paluküla (Tihasemäe) suletud prügilate alad. Suletud prügilate maa-ala kasutuselevõtmisel ning projekteerimis- ja ehitustingimuste andmisel on vaja arvestada varasema maakasutusega. Suletud prügilatele ehitiste kavandamisel tuleb arvesse võtta, et tegemist on reeglina ebastabiilse ja ebaühtlase pinnasega, kus täiendav koormus võib põhjustada ettearvamatuid ja ebasoovitavaid vajumisi. Samuti tuleb kaevetööde kavandamisel ette näha, et tegemist ei ole tavapärase (loodusliku) pinnasega, vaid ladestatud prügiga. Endistele prügilatele kaevu puurimine pole lubatud, mistõttu need alad ei sobi ka elamuehituseks.

Üldplaneeringu põhijoonisele on tugiinfona kantud Ümarmäe katlamaja jääkreostuse piirkond. Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskkonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutuseta ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust. **Jääkreostuse piirkonnas ei ole isiklike kaevude ja puurkaevude rajamine tarbevee saamiseks lubatud.**

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

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

7.1 Elektrivõrk

Hiiumaad varustab elektriga Saaremaal asuv Leisi 110/35/10 kV alajaam, kust saarele suunduvad kaks 35 kV liini, mis on rajatud ühistel mastidel. Need liinid on omavahel paralleelselt ühendatud, et suurendada läbilaskevõimet ning tagada ringtoitevõrk. Hiiumaa 35 kV võrk on valdavalt õhuliinivõrk (va. 35 kV merekaablid), mis ringtoitena läbib Kärdla, Käina, Lauka kahetrafolisi alajaamu. Emmaste ühetrafoline alajaam on ühendatud haruna. Hiiumaa 2026. aasta talvise tippkoormuse mõõdetud väärtus oli 13,7 MVA, mis on lähenemas Leisi alajaama toitetrafode (2 × 16 MVA) võimsusreservi kasutuspiirile.

Merekaablite ja 35 kV võrgu läbilaskevõime on termiliselt kuni 18 MVA, siinkohal on probleemiks nõuetekohase pinge tagamine. Ühe 35 kV liini rikke korral ei ole tippkoormuse ajal võimalik tagada elektrivõrgus nõuetekohast pinget. Leisi – Kärdla 35 kV liin on 56 km pikk ja Käina – Kärdla 35 kV liini rikke korral pikeneb Leisi – Kärdla 35 kV liin 78 km pikkuseks.

35 kV võrgu tehniline seisukord on rahuldav. Nõrgaks kohaks on 35 kV õhuliinid Leisi – Pammana ja Emmaste – Käina – Lauka, kus kaks 35 kV õhuliini paiknevad ühistel mastidel. Rike Hiiumaad toitval kaheahelalisel 35 kV liinil ehk N-1 olukord võib tähendada mitme päevast kogu saart hõlmavat elektrikatkestust.

Suurimad elektrienergia tarbijad on plastitööstusettevõtted ja kaubandus. Koormuste kasv maakonnas sõltub majanduse arengust ja uute suurtarbijate lisandumisest. Hiiumaa keskosas põhivõrgu elektriliini kõrvale kavandatavast tuulearendusalast otseliiniga soodsama elektri saamine lähipiirkonnas asuvale tootmisalale võiks olla eeliseks uuele energiaintensiivse tootmise investorile, mis ühtlasi aitaks tuua maakonda uusi töökohti.

Elektrilevi andmetel on Hiiumaa aastane energiatarve olnud suurusjärgus 50 GWh ning tipukoormus umbes 13 MW (2026 talve tipukoormus oli 13,7 MW).

Viimasel aastal on vallas ehitatud väikseid kuni 50 kW päikseenergia tootmisjaamu ja kobarjaamu, summaarselt 4000 kW. Võrk ei võimalda mai 2023 seisuga täiendavaid tootmisvõimsusi paigaldada ega võrku liita.

Lähikümnendil on seoses rohepöörde ja tehnoloogia arenguga oodata suuri muutusi elektrienergia toomise ja jaotusvõrkude arengus. Tulenevalt roheenergia eesmärkidest on vajalik, et Hiiumaa elektrivõrk võimaldaks liita uusi tootmisvõimsusi ning võimaldaks sõiduvahendite järkjärgulist üleminekut elektrienergiale. Välja tuleb arendada terviklik elektrisõidukite laadimistaristu vastavalt ajas muutuvale nõudlusele. Laadimisvõimalused tuleb teha kättesaadavaks ennekõike inimeste peamistes peatuskohtade ümber paiknevas avalikus ruumis. Üldplaneeringu raames koostatud „Tuuleenergia kasutuselevõtu uuring“ tõi välja, et seoses võrkude etapiviisilise arendamisega on näiteks tuulepargi mahus tootmisega alustamine tõenäoliselt võimalik kõige varem ajavahemikul 2035…2040.Elering AS ja Elektrilevi OÜ ühine arengukava näeb ette, et perioodil 2030-2035 on eesmärgiks rajada Hiiumaale teine sõltumatu toitega ühendus ning olemasolev 35 kV võrk asendatakse 110 kV pingeklassi võrguga, et tagada võrgu arenguvõime ja piirkonna pinge- ja varustuskindlus ka rikkeolukordades.

7.1.1 Uued alates 110 kV pingega elektriliinid

Punktis 7.1 on kirjeldatud elektrivõrgu uuendamise vajadus, sh uue sõltumatu toitega 110 kV elektriliini rajamine Saaremaa ja / või mandri-Eesti 110 kV võrguga. Kaalumisel on Saaremaa suunal Emmaste alajaamast Lauka alajaamani ning mandri suunal Heltermaa – Suuremõisa – Ristivälja (ühendus Hiiumaa ringliiniga) või Kärdla rannajooneni.

Kuivõrd tegu on maakondade vahelise ja riiklikult tähtsa elektriühendusega, mis suures ulatuses paikneb merealal, määratakse üldplaneeringus vaid vajadus, kuid liinirajatise terviklahendus ja täpne kulgemine selgitatakse välja riigi eriplaneeringu või mõne muu ajahetkel õiguslikult sobiva planeeringuinstrumendiga.

Uue elektriliini rajamise eelduseks on uuele liinile sobiva trassikoridori valik läbi alternatiivide kaalumise ja asjakohaste mõjude hindamise. Maakonnaplaneeringus on märgitud suunistena põhimõtted, et uue elektriliini kavandamisel tuleb eelistada asukohta, mis kulgeb olemasoleva elektriliini trassikoridoris ning tihedamatel asustusaladel kavandada elektriliinid maakaablitena.

Hiiumaa elektrivõrgu sidumine mandri Eestiga on kajastatud üleriigilises planeeringus Eesti 2030+, Eesti 2050 ning maakonnaplaneeringus. Maakonnaplaneering nägi Hiiumaal ette 150 kV ja/või 330 kV nimipingega maakaabli paigaldamist lõigul Kärdla alajaam – Suuresadam, kasutades suurel määral ära olemasolevat 10 kV õhuliini koridori. Maakonnaplaneeringu lahendus tugines suuresti eeldusel, et ringtoide rajatakse koos meretuuleparkide arendamisega, mis vajab ühenduse loomist mandril

paikneva elektrivõrguga. Riigikohus tühistas 2018 aastal Hiiu maakonnaga piirneva mereala planeeringuga kehtestatud tuuleenergia tootmise alad, mistõttu üldplaneeringus ei ole arvestatud meretuuleparkide arendamisest tulenevate võimalike võimsuste mandrile juhtimise vajadusega. Täiendav ühendus mandriga on pikemas perspektiivis vajalik Hiiumaa varustuskindluse tõstmiseks ning tööstuse ja lokaalsete taastuvenergia lahenduste arenguks. Üldplaneeringus märgitakse ringtoite vajadus tuginedes üleriigilisele planeeringule ja maakonnaplaneeringule.

7.1.2 Olemasolevate 35 kV õhuliinide rekonstrueerimine pingele 110 kV

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 nõudeid ei seata.

Ehitusseadustiku kohaselt on olemasolevate 35 kV õhuliinide nimipinge suurendamiseks 110 kilovoldini ja üle selle vajalikud projekteerimistingimused.

Üldplaneeringuga määratavad projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused 35 kV õhuliinide rekonstrueerimisel 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;
- Kärdla linna piires tuleb rekonstrueerimisel kasutada maakaablit;
- Prassi, Tilga, Tärkma, Harju külade piirkonnas (merikotka pesitsusalad) viia rekonstrueeritav õhuliin maakaablisse ca 7 km pikkuselt.
- Kui rekonstrueerimise käigus osutub vajalikuks õhuliini koridori nihutamine mingis lõigus, siis uue 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 poegadega emaloomadele.

Tegevusele tänaste 35 kV õhuliinide kaitsevööndis üldplaneeringuga täiendavaid nõuded ei seata ning juhinduda tuleb kehtivatest õigusaktidest.

Koos elektriliinide uuendamisega tuleb kaaluda Kärdla alajaama nihutamist väikeelamute keskelt linna serval oleva metsa piirile ning kasutada müra leevendavaid meetmeid elamute kaitseks.

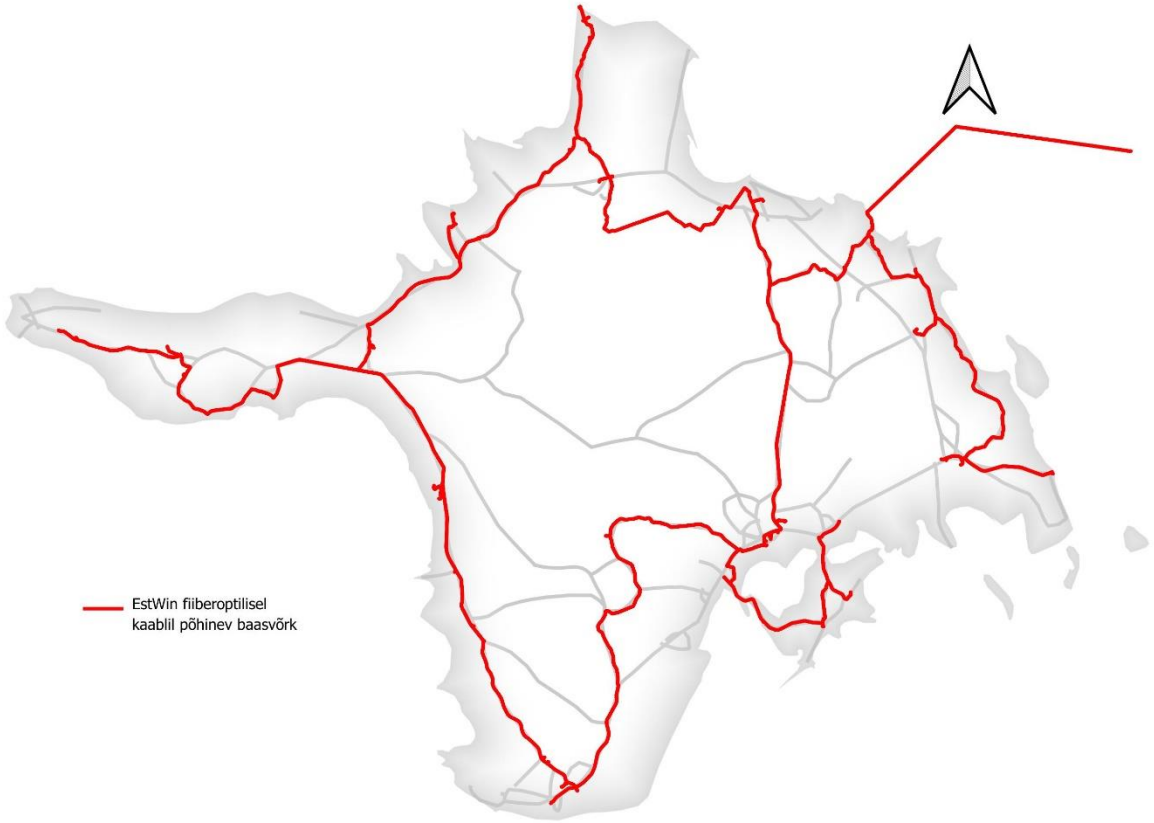
7.1.3 Muud elektrivõrku puudutavad nõuded

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 ºC ja lõpeb juulis). Merikotka leiukohtades tuleb elektriliini rekonstrueerimise ehitustöödega vältida pesitsusaegset häiringut perioodil 15. veebruarist kuni 31. juulini ning tähistada õhuliin linnumärgistega. Uusi õhuliine tuleb vältida merikotka pesakohale lähemal kui 500 m. Liivatülli, punajalg-tildri ja niidurüdi elupaikades tuleb võimalusel kasutada seniseid mastikohti või paigutada uued mastid leiukohtadest välja ning vältida ehitustegevust aprilli algusest juuli keskpaigani. Elektri õhuliinide rekonstrueerimisel kaaluda asendamist maakaablitega, et vähendada ilmastikust tingitud rikkeid. Elektrivõrgu edasisel kavandamisel tuleb tagada ligipääs

maardlatele ning võimalusel paigutada elektriliini postid/mastid maardlatest väljapoole või viia nende arv maardla-alal miinimumini.

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. Tänased, 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 13), uusi kavandatavaid lõike ei ole tänaseks teada.



Joonis 13. Fiiberoptilise baasvõrgu paiknemine Hiiumaa vallas (Maa-amet 06.06.2023).

7.3 Taastuvenergeetika

7.3.1 Alates 200 kW võimsusega elektrituulikute püstitamine

Alates 200 kW võimsusega elektrituulikute ja kaasuva taristu kavandamisel on lahenduse koostamisel lähtutud Hiiumaa maakonnaplaneeringust. Üldplaneering täpsustab maakonnaplaneeringus esitatud tuulepargi arendusala vastavalt AB Artes Terrae poolt 2024 aastal koostatud uuringule „Tuuleenergia kasutuselevõtu uuring“.

Üldplaneeringuga määratud arendusalast väljaspoole ei saa Hiiumaal tuuleparke kavandada. Volikogul on õigus teistele aladele sellekohaseid detailplaneeringuid mitte algatada.

Kuna maakonnaplaneeringu kehtestamisest on möödunud 5 aastat ning vahepeal on muutunud õigusaktid, keskkond ja tehnoloogia, siis üldplaneering täiendab maakonnaplaneeringus esitatud tingimusi ning seab täiendavad tingimused elektrituulikute kavandamiseks põhijoonisel esitatud tuulepargi arendusalal:

- elektrituulikute edasise kavandamise aluseks koostatakse kogu arendusala (u 322 ha) hõlmav detailplaneering, millele on kohustuslik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), sh visuaalse mõju hindamine;
- detailplaneeringu koostamise käigus tuleb teostada müra ja varjutuse modelleerimine koos vastava eksperthinnanguga ning määrata edasise seire jaoks tingimused. Analüüsi koostamisel arvestada selleks ajaks valminud teadusuuringutest tulenevate seisukohtadega;
- detailplaneeringu koostamise käigus tuleb analüüsida ehitusaegseid mõjusid ja vajadusel ette näha võimalike häiringute leevendamine;
- detailplaneeringu koostamise käigus tuleb analüüsida tuuliku detailide kohaletoomise teekonna võimalusi. Eelistada olemasoleva taristu kasutust ning võimalusel vältida ajutiste teede või teelaienduste kavandamist looduslike alade arvelt;
- detailplaneeringu koostamise käigus on soovitav elektrituulikutele planeerida omaette vastava sihtotstarbega krundid;
- püstitada võib vaid uusi elektrituulikuid, st kasutatud elektrituulikute püstitamine on keelatud. Erandina on energiaühistutel ja -kogukondadel lubatud püstitada auditi läbinud, renoveeritud ja garantiiga seadmeid;
- tuulepargi elluviidavuse tagamiseks ei ole arendusalal ja arendusalast 1 km raadiuses lubatud elamute ja teiste müratundlike ehitiste ehitamine ning maakasutuse kavandamine, mis võib takistada hilisemat tuulepargi rajamist;
- kinnistu omaniku soovi korral võib uut elamut ehitada tuulepargi arendusalale lähemale kui 2 km (kuid mitte lähemale kui 1 km arendusala piirist), kui on tagatud õigusaktidele vastavad häiringute tasemed;
- 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;
- elektrituuliku vähimaks kauguseks (arvestatakse elektrituuliku vundamendi servast) riigitee teekatte servast on elektrituuliku kogukõrgus (maapinnast laba tipuni);
- tuulepargi edasisel kavandamisel tuleb arvestada, et elektrituulikute vundament ja labad peavad täies ulatuses jääma üldplaneeringus märgitud arendusala piiridesse;
- 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, sh mõju suurulukite elupaikadele ja vabale liikumisele ning planeeringulahenduse väljatöötamisel nendega arvestada;
- detailplaneeringu koostamisel tuleb välja selgitada kaitsestaatuseta loodus- ja kultuuriväärtuslike objektide olemasolu ja paiknemine ning planeeringulahenduse väljatöötamisel nendega arvestada;
- 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;
- must-toonekure elupaikadest 14 km raadiuses on vajalik viia läbi täiendavad liigi uuringud.
- detailplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida ning anda juhised ka tuulikute hilisemaks rekonstrueerimiseks, lammutamiseks ja tekkivate lammutusjäätmete utiliseerimiseks või taaskasutuseks.

- Detailplaneeringu käigus tuleb koostada sotsiaalmajandusliku huvi analüüs ja sellega arvestada planeeringulahenduse väljatöötamisel.
- tuulepargi arendusalale on lubatud kavandada tuulepargiga kombineeritud päikeseelektri-, vesiniku-, bioenergia- ja salvestusjaamasid vmt, mille paiknemine lepitakse kokku detailplaneeringus.
- Tuuleparkide rajamisel on lubatud vaid lahendused, mis tõstavad Hiiumaa kriisivalmidust (kui põhivõrgu ühendus katkeb) ja võimaldavad saartalitust (saar toimib autonoomse elektrivõrguna), mistõttu tuleb detailplaneeringu koostamisel analüüsida tuulikupargiga koos mõistliku suurusega akupargi (nt 10-15 MW / 80 MWh) rajamist, koos võrgukaitse loogika läbimõtlemisega (SCADA / automaatika, mis eraldab võrgu mandriühendusest, reaktiivvõimsuse ja pinge reguleerimine, koordineeritud kaitseskeemid, grid-support režiim (koordineerib tuulepargi invertereid, et kaitsed ei hakkaks saarevõrku nö vale käivitumisega välja lülitama) jmt);
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb kaaluda tuuleparkide arendusala naabrusesse Ristivälja külas planeeritavale perspektiivsele tootmisalale otseliini tagamiseks väärtuspakkumise tingimuste seadmise võimalusi;
- kuna tuulepargi arendusala asub Kärdla lennuvälja ootetsoonis, siis Lennuliiklusteeninduse AS poolt 2026 aastal koostatud aeronavigatsioonilise takistuse ekspertiisi kohaselt ei või tuulearendusala maksimaalne kõrgus ületada 218 m merepinnast, et ei mõjutataks UNSAG ootetsooni kõrgust ega lennuvälja MSA-d; detailplaneeringu koostamisel, kui on selgunud tuulikute täpsed parameetrid, tuleb lahendus kooskõlastada Transpordiametiga, et selgitada hetkel kehtivad piirangud, nende leevendamise võimalused või täiendava ekspertiisi tegemise vajadus;
- mistahes kõrgusega elektrituuliku kavandamisel tuleb teha koostööd Kaitseministeeriumiga ja Keskkonnaametiga;
- lennundusseaduse kohaselt tuleb asjakohasel juhul elektrituulikute detailplaneeringud ning ehitusprojektid kooskõlastada ka Transpordiameti ning Politsei- ja Piirivalveametiga;
- elektrituulikute püstitamine on võimalik pärast riigikaitseliste asukoha- ja kõrguspiirangute kaotamist enamikul valla territooriumist, eeldatavasti alates 2027. aastast. Ka sel juhul tuleb mistahes kõrgusega elektrituuliku püstitamine kooskõlastada Kaitseministeeriumiga ning alustada selleks koostööd võimalikult varases elektrituuliku kavandamise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitselised tingimused ja piirangud soovitud asukohas;

Elektrituulikute võrguühenduste planeerimisel tuleb:

- liitumispunkti ja võrguühenduste võimalikud asukohad määratleda tuulepargi detailplaneeringus ja määrata tingimused edasiseks projekteerimiseks;
- tuulikuparkide sisene ülekandesüsteem rajada maakaablitega;
- alajaamade ja liinide kavandamisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ajakohastest valdkonda reguleerivatest määrustest ja normdokumentidest;
- vältida Natura aladel tuleb vältida kaitse-eesmärgiks olevate elupaikade otsest hõivamist, kuivendamist, veerežiimi muutmist, süvendamist, täitmist ja ranniku morfoloogia muutmist
- uute ülekandeliinide rajamisel tuulepargi alajaama ja võrguga liitumise alajaama vahel 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 (tänase 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 lubatud püstitada üks väiketuulik kogukõrgusega kuni 30 m (olemasolevast maapinnast laba tipuni).[12] Lisaks peab väiketuuliku võimsus jääma alla 200 kW[13]. Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi.[14] Väärtusliku maastiku alal võib väiketuuliku asukohana kaaluda ainult rannikust kaugemale jäävaid piirkondi või suuremaid sadamapiirkondi. Väiketuuliku kavandamisel tuleb:

- tuuliku püstitajal hankida nende elu- või ühiskondlike hoonete omanike nõusolekud kelle hoonele soovitakse tuulik püstitada lähemale kui 250 m;
- võimalusel asukohavalikul eelistada väheväärtuslikke põllu- ja heinamaid;
- tuulikud tuleb kavandada 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 elektrituuliku püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga ja selleks on soovitatav teha koostööd võimalikult varases planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitselased tingimused.

7.3.3 Päikeseelektrijaamade rajamine

Üldplaneeringuga seatakse päikeseelektrijaamade rajamiseks üldised tingimused ning tööstuslikele päikeseelektrijaamadele täiendavad tingimused. Tööstuslikuks päikeselektrijaamaks loetakse üldplaneeringu mõistes päikeseelektrijaama, mille ehitisealune pind on suurem kui 300 m^2 ja/või mille kõrgus on suurem kui 4 meetrit.

Päikeelektrijaamade üldised tingimused:

- päikeseelektrijaamade rajamisel tuleb eelistada endiseid tööstus- või tootmisalasid, väheväärtuslikke põllu- ja heinamaid, vältida suurema põllumassiivi tükeldamist, eelistada äärealasid;
- päikeseelektrijaamad peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele, nõuetele mittevastav päikeseelektrijaam võib vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet;
- päikeseelektrijaama rajamisel 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;
- miljööväärtuslikule alale ei ehitata maapinnale paigutatavaid päikeseelektrijaamu, päikesepaneelide paigaldamine on lubatud katusel, kui paneeli(de) visuaalne ilme sobitub

[12] Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni korraldatud väiketuulikute ümarlaual jaanuaris 2012. a. otsustati Eestis väiketuulik defineerida tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m.
[13] Tingimus tuleneb üldplaneeringusse kantud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Tuuleenergeetika".
[14] Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"

kokku arhitektuuri ja ümbritseva miljööga. Hajaasustuses on maapinnale paigutuvad pargid lubatud vaid juhul, kui need pole visuaalselt domineerivad;

- päikeseelektrijaama tohib tiheasustusega alal paneelide pinnasele paigutamise soovi korral rajada ainult tootmismaale ja muu juhtotstarbe puhul hoonete katustele, fassaadidele ning parklatesse (kui see ei riku hoone(te) välisilmet ning sobitub ümbritseva ehitatud keskkonnaga);
- hajaasustuses (väljaspool tiheasustusega alasid) on tööstuslike päikeseelektrijaamade 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);
- tööstusliku päikeseelektrijaama kavandamisel tuleb hinnata trafodest tulenevat müra ning kaasata planeerimis ja/ või ehitusloa menetlusprotsessi kuni 250 m kaugusele jäävaid majapidamisi.

7.4 Soojamajandus

Üldplaneering määrab kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga (edaspidi võrk) liitumise ja võrgust eraldumise tingimused, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ning soojusettevõtja arenduskohustus.

Taastuvenergial põhinev kaugküte toetab Hiiumaa valla võetud kliimaeesmärkide saavutamist ning hoiab tihedalt asustatud piirkonnas paremat õhukvaliteeti. Võimalusel tuleks kaaluda tööstus- ja tootmisettevõtete heitsoojuse kasutuselevõttu kaugkütte otstarbel.

Kõigi kaugküttesüsteemiga seotud perspektiivsete tehnorajatiste asukohad ja tehnoloogilised ning arhitektuursed lahendused tuleb hoolikalt ja nõuetekohaselt kavandada viisil, mis tagab nende ohutuse ega tekita piirkonnas ülenormatiivseid häiringuid (nt müra).

Kaugküttepiirkond on maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet. Üldplaneering määrab kaugküttepiirkonnad Kärdlas, Käinas ja Suuremõisas. Kaugküttepiirkond on määratud selleks, et tagada kindel, usaldusväärne, tõhus, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus, mis arvestab piirkonna olemasolevat struktuuri, suuremaid tarbijaid ning planeeritud hoonestuse ja infrastruktuuri arenguga, rakendamaks taastuvenergiaallikatest soojuse tootmise energeetilist efektiivsust ja keskkonnasõbralikkust.

Kaugküttepiirkonna määramisel on prioriteediks välisõhu kaitstuse, hoonestuse säästliku energiavarustuse tagamise ning kaugküttevõrgu funktsioneerimise tagamine.

Kaugküttepiirkond määratakse eeldusel, et kaugküttevõrgu katlamajades kasutatakse soojuse tootmiseks valdavalt taastuvaid energiaallikaid.

Kaugküttepiirkonnas tegutsevad soojusettevõtjad peavad oma arendustegevusega tagama kaugkütteseaduses ja käesolevas üldplaneeringus määratud kaugküttepiirkonna eesmärkide saavutamise.

Kui mõni ettevõte soovib väljaspool kaugküttepiirkonda oma heitsoojust ümbritsevate hoonete kütmiseks jagada, siis pole selle jaoks vajalik uue kaugküttepiirkonna moodustamine või olemasoleva muutmine.

Hoone kaugküttevõrguga liitumise tingimused:

- Määratud kaugküttepiirkonnas paiknev olemasolev hoone, mille küttesüsteemi rekonstrueeritakse, mille energiatõhusust muudetakse olulise rekonstrueerimise teel või planeeritav ja projekteeritav hoone kavandatakse kaugküttevõrku liidetavana.
- Soojusettevõtja on võrgu tehniliste võimaluste piires kohustatud ühendama võrguga kõik kaugküttepiirkonnas asuvad liitumistaotluse esitanud liitujate tarbijapaigaldised, kui sellega ei seata ohtu varasemate liitujate varustuskindlust.
- Väljaspool kaugküttepiirkonda on võimalik kaugküttega liituda võrgu tehniliste võimaluste piires võrguettevõtjale liitumistaotluse esitamise alusel.

Kaugküttepiirkonnas on hoone energiavarustusena lubatud kasutada kaugküttest erinevaid lahendusi kui:

- tegemist on ajutise ehitisega (hoonega) ehitusseadustiku mõistes;
- hoone, mille maksimaalne projekteeritud soojusenergia tarbimise võimsus (küte, ventilatsioon ja elamute puhul ka sooja vee tootmine) on või kavandatakse alla 40 kW;
- hoone (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 1 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud kaugkütte torustikuga ühendamise punkti ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus meetrites;
- hoone, mille soojusvarustus projekteeritakse kütusevabade taastuvate energiaallikate baasil ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral;
- hoone, mille küttesüsteem soovitakse asendada tootmisprotsessi heitsoojust kasutava küttesüsteemiga (heitsoojuse osakaal vähemalt ½ kogu vajalikust küttevõimsusest) või toodetakse soojus- ja elektrienergiat koostootmisseadme abil ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral;
- hoone kohta kehtib Hiiumaa Vallavalitsuse vastav korraldus.

Kaugküttepiirkonnas asuvad hooned, mis juba kasutavad kaugkütet, peavad ka hoone või selle küttesüsteemi rekonstrueerimisel jätkama kaugkütte kasutamist, erisused on lubatud juhul, kui:

- kaugküttevõrku liidetud hoone lammutatakse;
- hoone või selle küttesüsteemi rekonstrueerimisel on projekteeritud maksimaalne soojusenergia tarbimise võimsus (küte, ventilatsioon ja elamute korral sooja vee tootmine) alla 40 kW;
- olemasolev küttesüsteem soovitakse asendada tootmisprotsessi heitsoojust kasutava küttesüsteemiga (heitsoojuse osakaal vähemalt ½ kogu vajalikust küttevõimsusest) või toodetakse soojus- ja elektrienergiat koostootmisseadme abil ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral;
- hoone soojusvarustusel kavatsetakse üle minna kütusevabal taastuval energiaallikal põhinevale kütteviisile ja uue küttesüsteemi töökindlus ei ole väiksem kaugküttesüsteemi tagatavast töökindlusest ning sellise lahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral;
- tarbija ja soojusettevõtja vahel sõlmitud lepingus sätestatud muudel juhtudel, kui see ei ole vastuolus kaugküttepiirkonna määramise põhimõtetega;

- kaugküttevõrgust eraldumise peab heaks kiitma Hiiumaa Vallavalitsus. Kaugküttevõrgust eraldumisel tuleb võrguettevõttega enne leppida kokku ühendustorustiku ohutus säilitamises või likvideerimises.

Kaugkütte üldised kvaliteedinõuded:

- Soojusettevõtja on kohustatud tagama tema omandis või valduses oleva võrguga ühendatud tarbijate pideva varustamise vajalikus koguses soojusega. Konkreetsed kvaliteedinõuded esitatakse tarnija ja tarbija vahel sõlmitavas lepingus.
- Soojusettevõtja tagab rikete ja avariide kõrvaldamise oma võrgu tarbijatele liitumispunktini, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Juhul kui rikke kõrvaldamine toob kaasa katkestuse teistele tarbijatele, tuleb soojusettevõtjal ka neid katkestusest teavitada.
- Kaugküttepiirkonnas tegutsev soojusettevõtja on kohustatud tagama soojuse tootmiseks reservkütuse kasutamise võimaluse kaugkütteseaduses sätestatu kohaselt.

Soojusettevõtja arenduskohustus:

- Soojusettevõtja peab arvestama üldplaneeringus määratud kaugküttepiirkondadega ning üldplaneeringuga kavandatud asustusüksuse ruumilise arenguga. Planeeringud koostatakse koostöös võrguettevõttega optimaalse lahenduse saavutamise eesmärgil.
- Soojusettevõtja on kohustatud arendama oma võrku ja kaugküttesüsteeme ning suurendama selle efektiivsust, et oleks tagatud kaugküttepiirkonnas uute liitujate tarbijapaigaldiste võrku ühendamine ja seal olevate tarbijate ja liitujate kvaliteedinõuetele vastava soojusega varustamine.

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 Hiiumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale (ÜVKA), mis on koostatud perioodile 2022-2033.

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.

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

Tabel 4. Ülevaade ÜVK arengukavas kavandatud tegevustes.

Osavald/piirkond	Kavandatud ühisveevärgi tegevused	Kavandatud ühiskanalisatsiooni 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,	Amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud tuleb rekonstrueerida. Erakinnistutel paiknevad kanalisatsioonitorustikud tuleb viia maksimaalselt munitsipaalomandis olevatele maadele. Isevoolne kanalisatsioon on vajalik rajada Koidu, Sadama ja Linnumäe tänavale.

Osavald/piirkond	Kavandatud ühisveevärgi tegevused	Kavandatud ühiskanalisatsiooni tegevused
	Linnumäe ja Linnumäe põik tänavatel.	
Kõrgessaare osavald	-	Kõrgessaare aleviku reovee peapumpla on vaja rekonstrueerida ning piki Kõrgassaare 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 tänava piirkond). Moka külani on vaja rajada veetorustik.	Amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud tuleb rekonstrueerida ning viia maksimaalselt munitsipaalomandis olevatele kinnistutele (Männamaa, Käina alevikus Lõokese ja Mäe tänava piirkond). Moka küla tuleb ühiskanalisatsiooniga 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 niiskusrežiimi tagamiseks. Samuti kompenseeritakse immutamisega 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 sademevete 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.

Sademeveesüsteemide edasisel hooldamisel ja arendamisel tuleb:

- torustikke ja kraave hooldada ja hoida töökorras selle omaniku poolt;
- võimalusel vältida kraavide torudega asendamist ning eelistada tuleks alternatiivseid sademeevee käitlusviise (nt biopuhvrid, tiigid, haljaskatused, dreenasfalt jne).
- vältida eraomandis paiknevate, kuid laiemat piirkonda teenindavate kraavide täitmist ning torudesse viimine on lubatud vaid kohaliku omavalitsuse loal ja tingimustel;
- kinnisasja omanikul lubada 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 sademeveekäitlus;
- sademevee ärajuhtimise kavandamisel maksimaalselt arvestada loomulike äravoolutingimustega ning valgalade piiridega;
- ühisvee ja -kanalisatsiooni arendamise kavas anda põhjalik ülevaade, hinnang seisukorrale ning suunised;
- sademevee käitlusel 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 sademevett 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 sademevett ei saa immutada ega juhtida tekkekohast edasi aeglustava (tõkestava) ja viivitava immutussüsteemiga, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid) ja puhastust;
- üldjuhul ei ole võimalik juhtida arendusalade sademevett 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.[15]

Üldplaneeringu koostamise raames analüüsiti asustatud piirkondade hõlmatust veevõtukohtadele tuginedes registritest saadud infole (Päästeamet, RMK). Üldplaneering toob esile järgnevad asustatud piirkonnad, kus veevõtukoha 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;
- Luidja küla asustatud keskosas;
- Lehtma sadamas;
- Kõrgessaare Nõmmerga 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 veevõtukoha 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 käsitlus ja analüüs tuleb läbi viia valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava uuendamisel.

[15] Tuleohutuse seadus, https://www.riigiteataja.ee/akt/122032021009

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 või mõne muu ajahetkel õiguslikult sobiva planeeringuinstrumendiga, kui kohalik omavalitsus või mõni valitsusasutus peab vajalikuks olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimise protsessi 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 järk-järgult, vastavalt valla rahalistele võimalustele. Supelrandadele on peatükis 4.2.18 määratud supelranna maa-ala juhtotstarve, kus rakenduvad looduskaitseseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused. Üldplaneeringuga määratud supelrannad:

- Luidja;
- Mangu;
- Tõrvanina;
- Kärdla supelrand (Rannapaargu);
- Kassari;
- Piibunina;
- Lussuliiva;
- Sõru;
- Prähnu;
- Kaleste;
- Surfiparadiisi;
- Tohvri (Liivalauka);
- Hellamaa;
- Heltermaa;
- Kärdla (Hausma).
-

Järgmised supluskohad on kajasatud ilma ehituskeeluvööndis rajatiste ehitamist lubavat supelranna maa-alata (vt ptk 4.2.18):

- Hirmuste;
- Mägipe;
- Palli;
- Sarve;
- Säärenina 1;
- Säärenina 2;
- Kuri;
- Tähvanina.

Tingimused supelrandade ja supluskohtade arendamiseks:

- supelrannas või supluskohas tagada ligipääs ja tähistatud 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.

Kaitstavatele aladele jäävates supelrandades on supelranna rajatiste püstitamine lubatud üksnes juhul, kui sellega ei kahjustata ala kaitse eesmärke ning tegevus on kooskõlas vastavate alade kaitse eeskirjade ja looduskaitseseadusega.

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 üleujutusaladega siseveekogul ning üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine

10.1 Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal

Korduva üleujutusega ala piir mererannal on kohaliku omavalitsuse poolt üldplaneeringus[16] määratav joon. Looduskaitseseaduse kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd korduva üleujutusega ala piirini, kui korduva üleujutusega ala ulatub kaugemale kui looduskaitseseaduses sätestatud ehituskeeluvööndi ulatus rannajoonest. Üldplaneeringus määrati korduva üleujutusega ala piir (märgitud põhijoonisel) võttes valdavalt aluseks maapinnakõrguse, mis vastab üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

10.2 Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusaladega siseveekogul

Suurte üleujutusaladega siseveekogud Hiiumaa vallas puuduvad[17] ning kõrgveepiiri üldplaneeringuga ei määrata.

10.3 Üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine

Tuginedes Keskkonnaagentuuri 2023 aastal koostatud tööle „Rannikualade üleujutuste tõenäosusstsenaariumite koostamine ja kaardistamine“ määratakse täiendavad tingimused alade osas, kus esineb üleujutusrisk 1% (1 kord 100 aasta jooksul) ja üle selle. Üleujutusriskist tulenevate ehituspiirangutega ala on kantud üldplaneeringu põhijoonisele.

Täiendavate üleujutusriskist tulenevate tingimuste määramine on vajalik kuna ehituskeeluvööndi riiklik regulatsioon ei ole otseses seoses üleujutusohu määratlusega, mistõttu on vajalik täiendavate tingimuste seadmine üldplaneeringus, et minimeerida võimalikku ohtu elule ja varale.

Üldplaneeringuga määratud üleujutusohuga alal on sisekliima tagamisega hoonete rajamine üldjuhul keelatud.

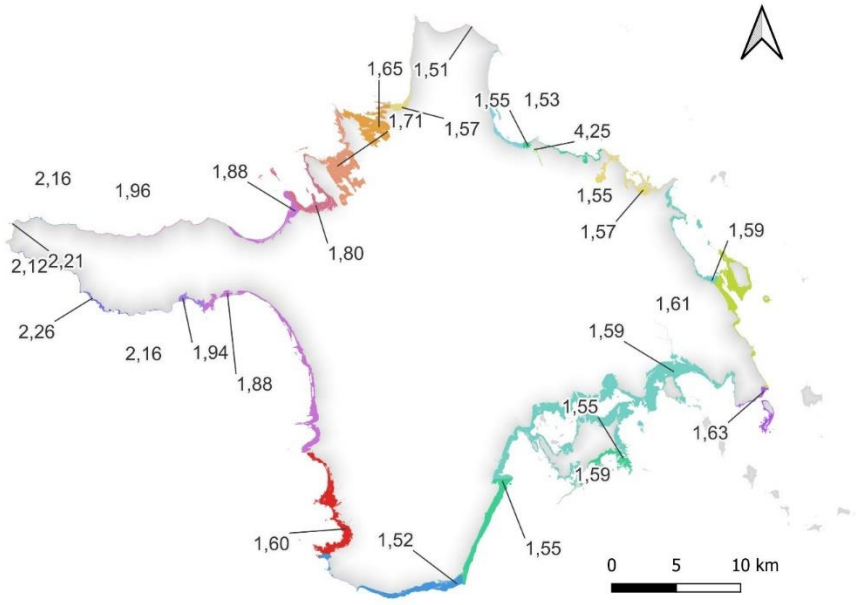
Kohalik omavalitsus võib kaaluda üleujutusohuga alal erandite tegemist, kui on täidetud järgnevad tingimused:

- ehitusprojektis tagatakse, et uute avalike ning elukondlike (sh. suvilad) hoonete põrandapinna absoluutkõrgus oleks suurem kui piirkondlikult (vt joonis 14) toodud kõrgusväärtus, välja arvatud sisekliima tagamiseta ja ilma eluruumita kõrvalhooned nagu kuurid ja garaažid;

[16] Looduskaitseseadus § 35 lg 3^1 ja planeerimisseadus § 75 lg 1 p 9.

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

- tagatakse, et uute elukondlike majapidamiste juurdepääsutee pind ei oleks madalamal, kui joonis 14 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 14 märgitud absoluutkõrgusi peavad olema üleujutuskindlad (nt. elektripaigaldised, reoveesüsteemid, küttesüsteemide osad);
- avalikud tehnovõrgud, mis jäävad allapoole joonis 14 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 14 Üleujutusohuga ala ning täiendavate piirangute aluseks olev maapinna kõrgusväärtus EH2000 süsteemis.

11 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd ja väljakujunenud ehitusjoon

11.1 Üldosa

Looduskaitseseaduse kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (va seaduses nimetatud juhtudel). Üldplaneeringus on esitatud ehituskeeluvööndi ulatus tugiinfona ehk konkreetsete kaasuste puhul tuleb tugineda üksnes vööndi ulatust määravatele õigusaktidele. Ehituskeeluvööndi ulatuse täpses asukohas tuleb järgnevates ehitamise kavandamise etappides uuesti veenduda kuna veekogude veepiir on ajas muutuv. Ehitussoovi tekkimisel ehituskeeluvööndit omava veekogu läheduses on vajalik võimalikult varajane koostöö Keskkonnaametiga, et selgitada välja kõik olulised asjaolud.

Varasemates üldplaneeringutes kujutatud ehituskeeluvööndi ulatused on kohalikku kogukonda kaasavates planeerimisprotsessides selgelt ja arusaadavalt piiritletud ning need on olnud oluliseks aluseks mereäärse asustuse kujundamisel. Üldplaneeringus on esitatud varasemad ehituskeeluvööndi

vähendamise ulatused, mis vastavad kohaliku omavalitsuse tänastele ruumilistele vajadustele ning peaksid jääma põhijoonisel märgitud ulatuses kehtima.

Üldplaneeringu koostamisel viidi läbi laiapõhjaline kaardistamine varasemate ehituskeeluvööndit puudutavate ruumiotsuste osas ja sellest tulenevalt on üldplaneeringu joonistel esitatud järgnevad alusandmed:

- varasemalt üldplaneeringutega vähendatud ehituskeeluvööndi alad, mis jäävad olemasoleva olukorrana kehtima;
- varasemalt detailplaneeringutega vähendatud ehituskeeluvööndi alad, mis jäävad kehtima;
- varasemalt üldplaneeringutega vähendatud ehituskeeluvööndiga aladel kehtestatud detailplaneeringute hoonestusalad mille ehitusõigust ei ole ellu viidud;
- detailplaneeringud, mille osas vähendust taotletud ei ole, kuid mis on saanud otsustamisel pädeva asutuse kooskõlastuse (neile kehtib olemasolev üldplaneeringu vähendus).

11.2 Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Üldplaneeringu põhijoonisel ja tabel 5-s on esitatud ettepanekud täiendavateks ehituskeeluvööndi vähendamisteks koos põhjendustega keskkonnamõju leevendamiseks ette nähtud tingimustega.

Tabel 5. Planeeritud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud

Nr	Küla	Nimetus	Põhjendus	Tingimused ja meetmed
7	Kõrgessaare alevik	Ninaotsa puhkekoha arendamine avalikes huvides	Puhkekoha arendamine, lõkkeplatsiga telkimisalade juurde majakese rajamise võimaldamine	Lubatud üksnes kitsalt piiritletud, avaliku kasutuse korrastamisele suunatud ja looduskaitseliselt kontrollitud lahendused. Lahendus peab vältima uusi hooneid (lubatud väiksemahuline, hästi suunatud avalik puhketaristu), ulatuslikke pinnasetöid, parkimist VEPi territooriumil või kaitsealuste liikide kasvukohtades, koosluste killustamist, kaitstavate taimede kasvukohtade kahjustamist ja rannalindude pesitsusaegset häiringut. Olemasoleva puhkekoha edasiarendamine peab toimuma pigem külastuse suunamise ja loodusväärtuste kaitse vahendina, mitte uue arendussurvena rannaalale.
10	Tareste küla	Tareste puhkekoha arendamine avalikes huvides.	Tareste puhkekoha arendamine	Lubatav saab olla üksnes väikesemahuline, olemasolevat kasutust korrastav ja looduskaitseliselt allutatud lahendus, mis ei kahjusta kaitsealuste liikide kasvukohti, nahkhiirte elupaigafunktsioone, Tareste maastikukaitseala, Tareste loodusala ega elupaigatüüpi 9010*. Enne konkreetsete rajatiste kavandamist tuleb teha kaitsealuste taimede inventuur. Lubatud ei ole uued hooned, parkimisalad, teede laiendamine, püsivalgustus ja intensiivne külastustaristu kaitstavate väärtuste arvelt. Põhirõhk peab olema olemasoleva külastuskoormuse suunamisel, radade ja jäätmekäitluse

				korrastamisel ning loodusväärtuste kaitsel.
11	Hindu küla	Ajalooline hoonestus Emmaste-Tohvri riigiteest maa suunas. Mõistlik on tihendada.	Atraktiivses piirkonnas uute hoonestusalade võimaldamine kohapealseid olusid arvestades mõistlikule asukohale, sarnaselt lähipiirkonnas olemasolevatele hoonetele. Ala asub Emmaste-Tohvri riigiteest maa suunas ja on osa olulise reisisadama vahetust ümbrusest, mille tihendamine ja ka teenuste lisandumine on külastuskeskkonna arengu vaatest mõistlik ja vajalik.	Ehitusalad paigutada kaitsealuste taimede kasvukohtadest väljapoole ja säilitada tuleb rohevõrgustiku koridori toimimine. Enne konkreetse ehitusõiguse realiseerimist tuleb teha kaitsealuste taimede täpsustav inventuur vegetatsiooniperioodil. Säilitada tuleb rohevõrgustiku koridori toimimiseks vajalikud sidusad looduslikud alad, st hoonestamist ja tarastamist lubada vaid Emmaste–Tohvri riigitee ääres ja kinnistute põhja ning kirdesuunalised alad peaksid jääma ehitustegevusest puutumata.
12	Hirmuste küla	Olemasoleva puhkekoha ja lautrikoha arendamiseks avalikes huvides.	Olemasoleva lautrikoha ja puhkekoha arendamine	Vähendust ei saa käsitleda üldise puhke-, teenindus- või hoonestusala arendamise võimalusena. Kaalutav võib olla üksnes olemasoleva puhkekoha ja lautrikoha väga väikesemahuline korrastamine, mille eesmärk on vähendada hajusat mõju ja suunata kasutust, mitte suurendada arenduskoormust. Enne mis tahes ehitusõiguse või rajatiste kavandamist tuleb projekteerimise etapis teha täpsustav kaitsealuste taimede inventuur, elupaigatüüpide ja vääriselupaiga piiride ning seisundi täpsustus, samuti Natura eelhindamine ja vajadusel asjakohane hindamine.
13	Kassari küla	Sääretirbi puhkekoha arendamine avalikes huvides.	Sääretirbi puhkekoha arendamine	Ehitustegevus on lubatav vaid olemasoleva avaliku puhkekoha väga väikesemahuliseks korrastamiseks, mille eesmärk on külastuskoormuse suunamine ja loodusväärtuste kaitse. Vähendust ei tohi käsitleda üldise ehitus-, parkimis- või teenindusala arendamise võimalusena. Enne konkreetsete rajatiste kavandamist tuleb teha kaitsealuste taimede täpsustav inventuur, vööt-põõsalinnu elupaigakasutuse hinnang. Planeeringus tuleb välistada uued hooned (lubatud väiksemahuline, hästi suunatud avalik puhketaristu), ulatuslik parkimine, tee laiendamine, püsivalgustus ja tarastamine kaitstavate väärtuste arvelt.

14	Mudaste küla	Lautri ja puhkekoha arendamine avalikes huvides.	Avaliku juurdepääsuga laiemalt kasutatava lautrikoha arendamine, st parkimisvõimaluse, tualeti, prügikogumise, püügivahendite hoiustamise koha jmt rajamise võimaldamine.	EKV vähendamine on kaalutav ainult piiratud ulatuses ja juhul, kui lautrikoha arendamine on olemasoleva kasutuse korrastamisele suunatud. Vähendust ei saa käsitleda üldise ehitus- või puhkeala arendamise võimalusena. Vajalik on teha täpsustav botaaniline inventuur sobival vegetatsiooniperioodil ning määrata rand-kesakanni tegelik kasvukoha ulatus.
15	Paope küla	Olemasoleva puhkekoha arendamine avalikes huvides.	Avaliku puhkeala kavandamine riigimaal aitab vähendada kaldaäärsete alade kontrollimatut tallamist laiemal alal ning isetekkeliste piknikukohtade vohamist.	Vähendust ei tohiks käsitleda üldise hoonestus- või teenindusala arendamise võimalusena. Lahendus peab säilitama suurema osa alast loodusliku kõlvikuna, hoidma rohevõrgustiku koridori toimivana, kasutama olemasolevaid pinnasteid ja radu ning koondama parkimise, jäätmekäitluse ja võimalikud sanitaarlahendused võimalikult väikesele ja selgelt piiritletud alale. Välistama peab ulatusliku kõvakattega pindade lisandumise, uute sõiduteede rajamise, rohevõrgustiku koridori tarastamise ning loodusliku taimkatte tarbetu kahjustamise.
16	Kalana küla	Puhkeala arendamine, parkimise, jäätmekäitluse jne seotud ehitiste vajadus		Lubatud on ehitised puhkeala kasutuse korrastamiseks ja avaliku kasutuse ohjamiseks, näiteks väikesemahulise välikäimla, prügikogumiskoha, külastajate suunamise ja olemasoleva parkimise korrastamise eesmärgil. Vähendust ei tohiks käsitleda üldise hoonestus-, parkimis- või teenindusala arendamise võimalusena. Enne konkreetsete rajatiste kavandamist tuleb teha kaitsealuste taimede ja nõmme-tähniksinitiiva elupaiga täpsustav inventuur. Tuleb välistada uued teed, parkla laiendamine, püsivalgustus, kõvakattega alad, tarastamine ja rajatiste paigutamine kaitsealuste liikide isendite kasvukohtadesse. Põhirõhk peab olema olemasoleva külastuskoormuse suunamisel ja loodusväärtuste kaitsel.
20	Hellamaa küla	Olemasoleva asustusmustri jätkamine.	Atraktiivses piirkonnas varasema üldplaneeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi ulatuse ühtlustamine ja väljakujunenud asustusmustri jätkamine, st väikesed elamud paigutuvad teest eemale, kadastiku ja põllumaa piirile. Piirkonnale iseloomulikule rannikumaastikule avatud vaadete säilitamiseks	Vähendamine on lubatud täpselt piiritletud ruumilahendusega, mis jätkab olemasolevat asustusmustrit, ei liigu sellest ranna suunas, kasutab olemasolevat ligipääsu ning välistab reaalsuses lisaks otsese kaitsealuste liikide kasvukohtade kahjustamise.

			avarale põllumaale ehitamise vältimine.	
32	Värssu küla	Olemasoleva asustusmustri jätkamine.	Atraktiivses piirkonnas varasema üldplaneeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi ulatuse ühtlustamine ja väljakujunenud asustusmustri jätkamine, st väikesed elamud paigutuvad teest eemale, kadastiku ja põllumaa piirile. Piirkonnale iseloomulikule rannikumaastikule avatud vaadete säilitamiseks avarale põllumaale ehitamise vältimine. Vähendamist toetab olemasoleva asustusmustri jätkamise eesmärk ning püsikattega kõrvalmaantee lähedus. Samuti ei kattu ala korduva ega 10 aasta üleujutusalaga ning kõlvikuliselt on ala peaaegu täielikult mitte-looduslikul kõlvikul.	
33	Värssu küla	Olemasoleva asustusmustri jätkamine.	Atraktiivses piirkonnas varasema üldplaneeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi ulatuse ühtlustamine ja väljakujunenud asustusmustri jätkamine, st väikesed elamud paigutuvad teest eemale, kadastiku ja põllumaa piirile. Piirkonnale iseloomulikule rannikumaastikule avatud vaadete säilitamiseks avarale põllumaale ehitamise vältimine. Ala nr 33 puhul toetavad EKV vähendamise kaalumist järgmised asjaolud: • vähendus on seotud väljakujunenud asustusmustri jätkamisega; • ala on 99,6% ulatuses mitte-looduslikul kõlvikul; • kaitsealuste liikide leiukohtade ja natura elupaikadega kattumist ei esine; • ala ei kattu korduva ega 10 aasta üleujutusalaga; • olemasolev kruuskattega tee paikneb alaga vahetus kontaktis.	
36	Kalana küla	Olemasoleva olukorra säilitamine	Olemasoleva tiheasustusega ala piires seni kehtinud planeerimispõhimõtete säilimine ja kehtivate detailplaneeringute	Alal esinevad kaitsealused taimeliigid aas-karukell (Pulsatilla pratensis) ja tumepunane neiuvaip (Epipactis atrorubens) ja müürkevadik (Draba

		tiheaustusega ala kadumisel.	elluviidavuse tagamine. Tihedalt arendatud piirkonnas ehituskeeluvööndi ulatuse säilitamine senisel kujul, vaatamata tiheasustusega ala kaotamisele. Tegu on juriidilise staatuse muutumisega. Ala nr 36 puhul toetavad EKV vähendamise kaalumist järgmised asjaolud: • vähendus on põhjendatud senise olukorra säilitamisega tiheasustusega ala kadumisel (EKV vähendamise alal asub osadel kinnistutel juba hoonestus); • tegemist on juriidilise staatuse muutumisega, mitte uue arendusvajadusega (alal on mitmed varasema Keskkonnaameti kooskõlastusega kehtestatud detailplaneeringud); • alal on olemas ulatuslik teede võrk ja teed eraldavad reaalselt EKV vähendamise ala rannaalast; • ala nr 36 ei kattu korduva üleujutusalaga ega kord 10 aasta või ka 100 aasta jooksul toimuda võiva üleujutuse alaga.	muralis), kuid liigi alamkirjed liikide esinemist alal ei näita (EKV vähendamise alal asub osadel kinnistutel juba hoonestus, sh kaitsealuste taimeliikide määratud kasvukohtade piires). Enne konkreetse ehitusõiguse realiseerimist on vajalik teha täpsustav taimkatte inventuur sobival vegetatsiooniperioodil.
44	Kärdla linn	Tiheasustusega alal ehitatud keskkonnas, avalikes huvides.	Maakonna keskuses südalinnas paiknev hoonestatud piirkond, osaliselt kaldakindlustused, laialt tehiskeskkond. Külgneb Valli tänavaga, mille äärde võib lubada avalikku teenust toetavaid ja linnaelu rikastavaid tegevusi ja nende jaoks vajalikke hooneid. Osaliselt maakondliku tähtsusega kultuurikeskuse krundil, tiheda kasutusega avaliku hoone ja keskväljaku vahelisel alal. ala on valdavalt ehitatud ja mitte-looduslikus keskkonnas, on vähendus kooskõlas säästliku maakasutuse põhimõttega, kuna see suunab kasutust juba suuresti muudetud alale.	

50	Tahkuna küla	Olemasoleva külastuspaiga teenusbaasi laiendamine avalikes huvides.	Ala asub suure külastatavusega objekti kõrval ning külgneb sellele ainsa juurdepääsuteega. Oluline on olemasolevas sihtpunktis võimaldada erinevate teenuste lisandumist, tugevdades turismimajandust, kuid samal ajal vähendades külastajate kontrollimatut valgumist laiemale alale kaldal. Olemasolev asustus on juba merele lähemal. Ala nr 50 puhul toetavad EKV vähendamise kaalumist järgmised asjaolud: eesmärk on seotud olemasoleva külastuspaiga teenusbaasi laiendamisega avalikes huvides ja põhjenduse järgi on piirkonnas kasvav ja paratamatu külastajatevoog, mille ohjamine vajab teenuseid, EKV vähendamise alal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide, hoiuala, Natura elupaigatüüpide ega rohevõrgustiku otsest kattuvust, ala ei kattu korduva ega 10 aasta üleujutusalaga ning ligipääs on olemas olemasoleva kruuskattega tee kaudu.	
51	Kalana küla	Puhkekoha arendamine avalikes huvides, teenuste säilimine.	Kehtiva tiheasustusega ala kaotamisel vähendatakse ehituskeeluvööndit seni kehtinud kaugusele kaldast, eesmärgiga säilitada tänane kehtivates planeeringutes näidatud situatsioon ja ehitusjoon mere suhtes.	Vähendust ei tohi käsitleda üldise ehitus- või teenindusala arendamise võimalusena. Lubatav saab olla üksnes väikesemahuline, olemasolevat kasutust korrastav ja looduskaitseliselt allutatud lahendus, mis ei kahjusta kaitsealuste liikide isendite kasvukohti, vääriselupaika, Natura elupaigatüüpe, rohevõrgustiku tugiala ega projekteeritavate kaitstavate objektide eesmärke. Enne konkreetsete rajatiste või ehitusõiguse kavandamist tuleb teha kaitsealuste taimede inventuur ning nõmme-tähniksinitiiva ja väiketülli elupaigakasutuse hinnang. Tuleb välistada välistada uued hooned, parkimine, kõvakattega alad ja teede laiendamine Natura elupaigatüüpidel, vääriselupaigas ja kaitsealuste liikide kasvukohtades. Samuti tuleb välistada tarastamine ja suuremahuline püsivalgustus.
53	Pärna küla	Ajaloolise asustusmustri jätkamine riigiteest maa poole.	Ühena kahest regulaarse praamiliiklusega kaetud sadamast on piirkond oluliseks külastuskeskkonna sõlmpunktiks. Ala jääb tiheda liiklusega riigiteest maa poole. Vähenduse taotluse alast ca pool kuulub	Edasises etappides tuleb valida ehitusalad, mis paiknevad olemasoleva asustusmustri seisukohalt põhjendatud asukohas, eelistatult olemasoleva tee (Emmaste – Tohvri maantee) läheduses. Vajalik on kaitsealuste taimestiku

			omavalitsusele. Sadama läheduses avalikkusele suunatud teenuste mitmekesistamise võimaldamiseks ja elukondlike hoonete rajamiseks oluline ala.	täpsustav inventuur ning ehitusõiguse andmine üksnes sellises ulatuses, kus oluline ebasoodne mõju neile on välistatud.
133	Soonlepa küla	Olemasoleva asustusmustri jätkamine.	Atraktiivses piirkonnas uute hoonestusalade võimaldamine kohapealseid olusid arvestades mõistlikule asukohale, sarnaselt lähipiirkonnas olemasolevatele hoonetele. Ala on inimese poolt aktiivses hoolduses, madalast kaldaalast eraldab ajalooline kiviaed. Rannaga seotud looduskooslused ei ole hõlmatud. EKV vähendamine põhjendatav, kuna jääb mitte-loodusliku kõlviku piiresse, ei hõlma rannaga seotud looduskooslusi ning välistab kaitsealuste taimede kasvukohtade, Väinamere hoiuala ja Natura 2000 alade kaitse-eesmärkide kahjustamise.	
134	Kärdla linn	Sotsiaalkeskuse ja avaliku linnapargi sidumine.	Maakonna keskuseks oleva linna tihedalt hoonestatud piirkonnas, kus ajalooliselt on hooned paiknenud jõe kaldale suhteliselt lähedal. Sellist hoonestusmustrit on säilinud mõlemal pool jõge, kus paiknevad olemasolevad hooned. Märgitud alal on eelnevalt olnud hooned, mis on lihtsalt amortiseerimise tõttu lammutatud. Maa kuulub omavalitsusele. Piirkonda arendatakse avalikes huvides, uuendades sotsiaalteenust, mille juures on oluline kasutada olemasolevat krundi pinda võimalikult efektiivselt ning võimaldada ühe asutuse jaoks vajalikud hooned rajada samale krundile. Linnapargis on oluline kultuuritegevuse jätkumine ja avalike sündmuste kvaliteedi tõstmine, samuti tuleb soodustada pargis erinevate tegevuste lisandumist.	Järmistes etappides tagada, et 10 aasta üleujutusega kattuvad osad jäetakse ehitusest vabaks või kujundatakse haljas-, viibe-, puhke- või sademevee puhverdusruumina. Võimalik hoonestus või muu intensiivsem kasutus tuleb suunata olemasolevate tänavate lähedale ja üleujutusohust väljapoole.
135	Kärdla linn	Kärdla Keskväljakuäärse hoonestuse/asustusmustri jätkamine	Maakonna keskuseks oleva Kärdla linna keskväljakule, st kogu saare kõige tihedamas linnalises piirkonnas tuleb võimaldada erinevate teenuste koondumist. Jõe kaldal on ajalooliselt hooned olnud suhteliselt vee piiri lähedal. Ka taotletaval alal on olemasolevad hooned. Nendele jätkuks	

			võimaldada mõne hoone lisamist, millega tekib keskväljakut ääristav hoonete front, mis aitab keskust rikastada erinevate teenustega, tugevdades selliselt kogu maakonda. EKV vähendamine olemasolevate andmete põhjal põhjendatav, kuna ala on valdavalt ehitatud ja mitte-looduslikus keskkonnas, on vähendus kooskõlas säästliku maakasutuse põhimõttega, kuna see suunab kasutust juba suuresti muudetud alale ja aitab tihendada Kärdla kesklinna.	

11.3 Väljakujunenud ehitusjoone määramine

Varem väljakujunenud ehitusjoon on tiheasustusega alal olemasolevate hoonete paiknemine mingi joonobjekti suhtes, näiteks jõekallas, tee vmt ning nende objektide joondumise järgi tuletatud lihtsustatud joon, millele võib joondada ka olemasolevate hoonete vahele uusi hooneid.

Looduskaitseseadus sätestab, et ehituskeeld ei rakendu tiheasustusega ala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele või olemasoleva ehitise laiendusele.

Väljakujunenud ehitusjoon on määratud Kärdla linnas Nuutri ja Liiva jõgede kallastele olemasolevate hoonete paiknemise järgi ning on kantud üldplaneeringu põhijoonisele. Kohtades, kus ehituskeeluvööndit pole vähendatud ning väljakujunenud ehitusjoont ei ole määratud, tuleb ehitusõiguse andmisel igakordselt hinnata selle olemasolu ja paiknemist.

12 Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõju tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev katkematu süsteem, mis koosneb tugialast ja tugialasid ühendavatest rohevõrgustiku koridoridest. Rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid on elurikkuse kaitse ja säilimine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine ning rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine. Rohevõrgustiku üldiste kasutustingimuste määramisega tagatakse võrgustiku toimivus.

Üldplaneeringus täpsustati Hiiumaa maakonnaplaneeringus esitatud rohevõrgustiku tugialasid ja koridore. Rohevõrgustiku piiride määramisel arvestati üldplaneeringu täpsusastmega, kõlvikulise koosseisu, 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 ning seetõttu lisati täiendavaid rohekoridore. Rohevõrgustiku koridoride paiknemise täpsustamisel püüti vältida olemasolevate majapidamiste, lagedate põldude ja suuremate liikluspindade haaramist koridoridesse ning võimalusel eelistati võrgustiku paiknemist riigile kuuluvatel maadel. Samuti lisati rohevõrgustiku sidususe parandamiseks koridoridena vooluveekogude kaldaid, mis on looduslikult mitmekesised ning asustusest vähem

puudutatud. Rohevõrgustiku piirjooni täpsustati riiklikult kaitstavate alade vaatest. Planeeritud rohevõrgustik ning riiklikult kaitstavate alade paiknemine on esitatud joonistel Joonis 15 ja Joonis 16.

Allpool on esitatud rohevõrgustiku toimimist tagavad tingimused. Kui konkreetse juhtumi korral on näha, et esitatud tingimust ei ole võimalik täita, tuleb teha kaalutlusotsus kaasates otsuse tegemisse elustikueksperdi(d).

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

- rohevõrgustiku koridoridele ehitamisel peab koridori alaga risti suunas säilima vähemalt 50 m laiune katkematu looduslik koridori riba (vahekaugus nt hoonete, sh kuni 20 m^2 ja kuni 5 m kõrgete väikeehitiste, tarastatud õuealade jms vahel). Seejuures võib järgmine seesuguse vähenemisega koht olla minimaalselt 200 m kaugusel esimesest. Uute arenduste kavandamisel tuleb leida koha järgi sobivaim lahendus, st ehitisi ja aiaga piiratud alasid lähestikku koondades või pigem teineteisest kaugemale paigutades;
- rohevõrgustiku tugialadel ehitamisel peab katkematu tugiala laius olema vähemalt 200 m;
- rohelise võrgustiku alal ei tohi uus aiaga piiratav õueala suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine;
- rohevõrgustiku avatud alasid võib kasutada loomade karjatamiseks. Metsloomade liikumise soodustamiseks avada elektrikarjus või karjaaia läbikäigud ajal, kui karjatamist parasjagu ei toimu;
- metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade[18] osatähtsus rohelise võrgustiku igal tugialal ei langeks alla 80%[19]. Kassaris tuleb rohevõrgustiku toimimise parandamiseks looduslike alade osakaalu suurendada;
- looduslike niitude säilimiseks jätkata nende traditsioonilist majandamist – niitmist, karjatamist, puu- ja põõsasrinde harvendamist. Vastunäidustatud on looduslike rohumaade ülesharimine, väetamine ja mürkkemikaalidega pritsimine, samuti metsaistutamine ja niiskusrežiimi muutmine;
- kui konkreetse juhtumi korral on näha, et tingimust ei ole võimalik täita, tuleb vallavalitsusel/volikogul teha kaalutlusotsus kaasates otsuse tegemisse asjakohased eksperdid.

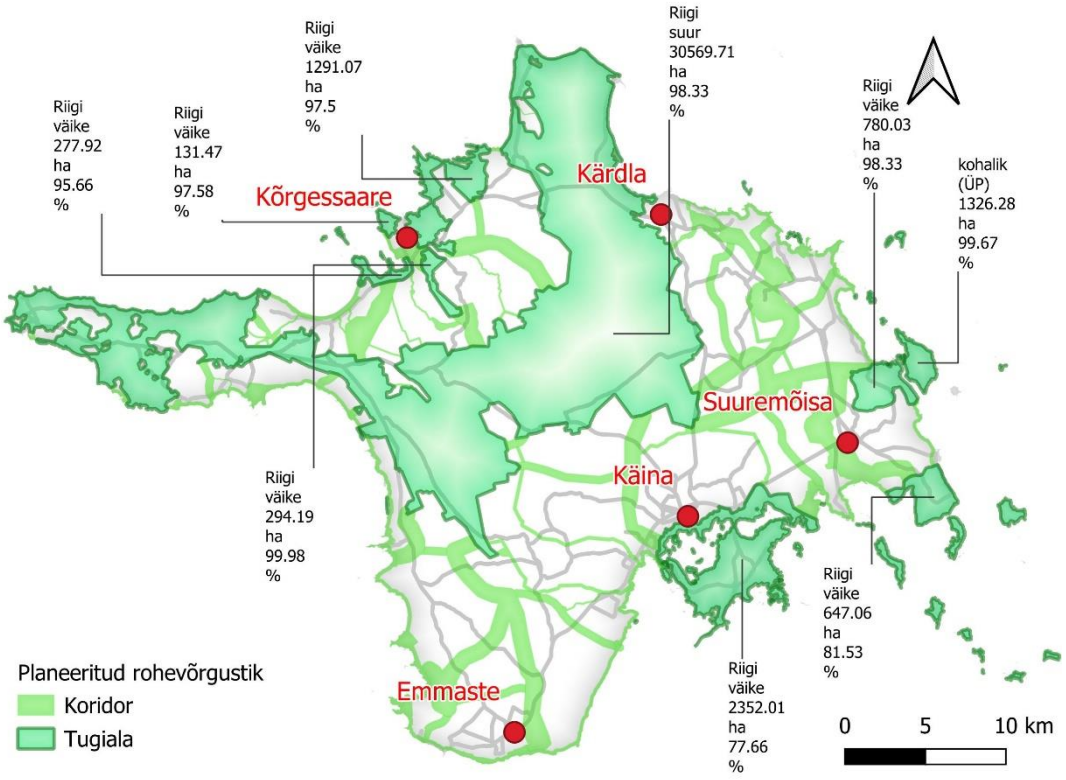
Juhul, kui rohevõrgustik ei kattu väärtusliku metsamaastikuga, siis kehtivad järgnevad tingimused rohevõrgustikul paiknevate metsade majandamisele:

- Rohevõrgustiku koridoridel majandada raieviisidega, millega ei teki üle 2 ha suuruseid lageraielanke.
- Rohevõrgustiku alal majandamisel võib lageraie langiga piirnevas metsas uue lageraiega alustada kui puittaimestik langil on uuenenud. Uuenenud metsaks üldplaneeringu mõistes loetakse vähemalt 3 m kõrgust puistut ning okaspuu enamusega noorendiku puhul 1,5 m kõrgust puistut.
- Langid sobitada võimalusel maastikku selliselt, et ei tekiks sirgete servadega alasid.

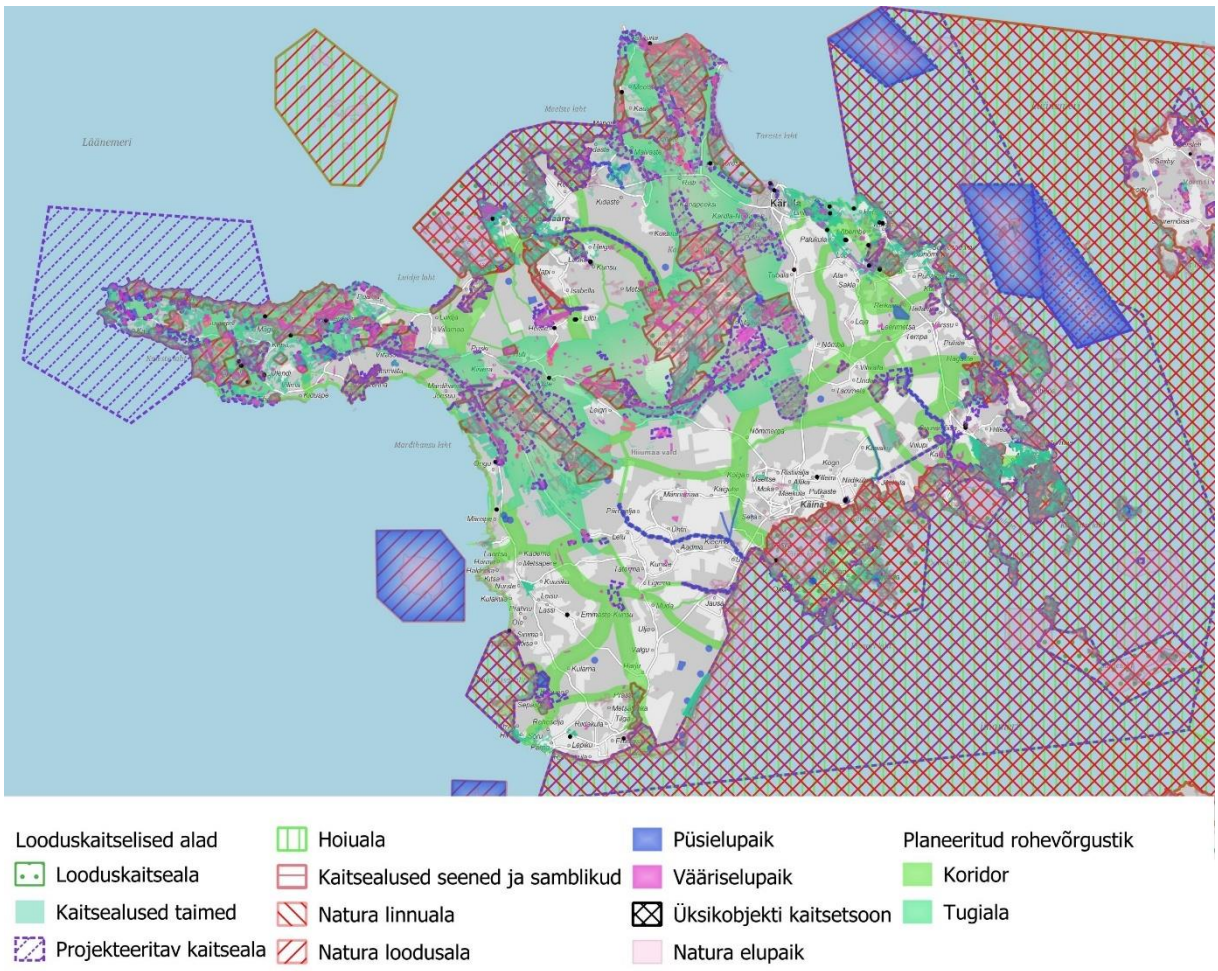
[18] Eesti põhikaardi ETAK andmetes esitatud (jooksvalt uuenevad) kõlvikute alad: E_202_seisuveekogu_a, E_203_vooluveekogu_a, E_304_lage_a, E_305_puittaimestik_a, E_306_margala_a ja E_306_margala_ka. Vastavate kõlvikute liitmisel on võimalik monitoorida muutuseid looduslike alade osakaaludes rohevõrgustikul.

[19] Nõuet peavad (koostöös) järgima kõik looduslike alade ulatust mõjutavaid otsuseid tegevad haldusorganid (nii riigi kui KOV tasandil).

- Raietöid ja raiejäätmete hakkimine on soovitav teostada vaid lindude pesitsemishooaja välisel ajal ehk 15.07-15.04, kaitstavates metsades vastavalt kaitse-eeskirjas toodule (tingimus ei kehti ümarmaterjali kokku- või väljaveole).
- Kõrvalekalded eelpool esitatud tingimustest on lubatud ainult metsaseaduse mõistes koostatud metsakaitseekspertiisi alusel.



Joonis 15. Planeeritud rohevõrgustiku elemendid ning nende looduslike alade pindala ja osakaal.



Joonis 16. Riiklikult kaitstavad alad ning üldplaneeringuga planeeritud rohevõrgustik.

13 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine

Üldplaneeringu põhijoonisele on märgitud avalikud juurdepääsud kallasrajale. Valdavalt on tegu väljakujunenud loodusliku iseloomuga radadega, mis on ajalooliselt olnud kasutuses randa pääsuks ning mis ei eelda ka edaspidi katendi rajamist. Suurel osal Hiiumaa rannikust on tegu riigi omandis olevate aladega kus jalgsi liikumisele ei ole takistusi ning nendes piirkondades ei ole üldplaneeringuga kallasrajale juurdepääse märgitud. Piirkondades kus kaldaäärsetel aladel tuleb kallasrajale pääsemiseks läbida kaitseala, tuleb kasutada olemasolevaid teid ja radu ning vältida uute radade loomist.

Üldplaneeringuga seatakse maaomanikule kohustus lubada kallasrajale suunduvad jalgsi või rattaga liikujad läbi põhijoonisele märgitud asukohtades. Juhul, kui maaomanik asub takistama pääsu kallasrajale, on kohalikul omavalitsusel õigus kaaluda juurdepääsu tagamiseks kas isikliku kasutusõiguse, servituudi või sundvalduse seadmist.

Rannakarjamaadel tuleb karjaaedadest ja karjustest võimaldada läbi- või ülepääs. Karjatatavast alast läbiliikuja viibib seal omal vastutusel ega tohi loomi häirida.

Üldplaneeringuga ei kavandata juurdepääsude toimimiseks ehitustegevusi. Autoga randa pääsud (mis eeldavad tee ehitamist ja korrashoidu) on põhijoonisel esitatud kohalike teede üldise asukohana ning seletuskirjas ptk 5.3.

14 Väärtuslike põllumajandusmaade määramine

Hiiumaa 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 rahvastikuprognoose ja arengusurvet on põllumajandusmaale ehitamine aktuaalne peamiselt Kärdla ja Käina lähiümbruses. Selleks, et tagada väärtuslike põllumassiivide terviklikkus, muldade säilimine ja toidutootmiseks sobiva haritava maa olemasolu, määratakse üldplaneeringus väärtusliku põllumajandusmaaga alad ja sätestatakse arendustegevusele 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);
- mis ei jää planeeringuga määratud tiheasustusega alale.

Väärtuslikul põllumajandusmaal on üldjuhul hoonete ehitamine ja metsastamine keelatud. Erandjuhtudel on siiski ehitustegevus põllumajandusmaadel lubatud, kuid vaja on tagada olemasolevate maaparandussüsteemide jätkuv toimivus. Väärtuslikku põllumajandusmaad võib kasutada taimlana, puukoolina või põõsaste kasvatamiseks. Väärtuslikul põllumajandusmaal võivad kasvada puittaimed kõrgusega üle 1,3 meetri ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti, kui nimetatud põllumajandusmaa on poollooduslikku koosluse esinemisala, marja- ja viljapuuaed või aiandi maa. Poollooduslikku koosluse esinemisalal asuv väärtuslik põllumajandusmaa peab vastama poollooduslikku 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 vajalikud hooned või rajatised (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 põllumajandusmaad 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 väärtuslikke maastikke (ptk 15.1) ja kohaliku omavalitsuse jaoks olulisi väärtuslikke 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 17 ja lisa 3). Väärtuslikud maastikud on kantud üldplaneeringu põhijoonisele.

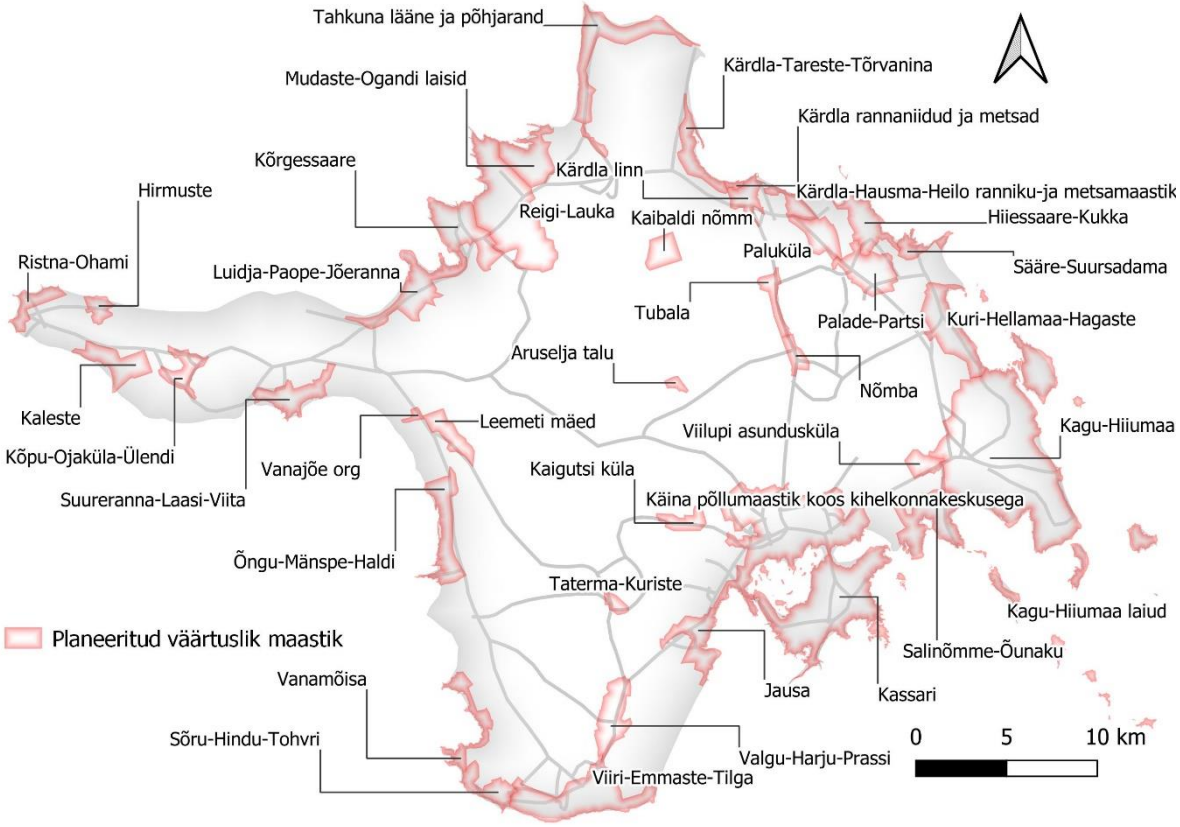
Väärtuslikel maastikel tuleb:

- tundlikus (traditsioonilise ilmega) külamiljöös hoonete ehitamisel ja renoveerimisel arvestada külastruktuuri ning ehitustraditsioonidega;
- hajaasustuses sobitada uued hooned hoolikalt maastikku, võimalusel olemasoleva haljastuse varju, et leevendada uute ehitiste domineerimist maastikul. Tiheasustusega aladel sobitada hooned ümbritseva ehitatud keskkonnaga;
- 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;
- võimalusel 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 Heltermaa ja Lehtma sadama maa-alal);
- vältida paigaldamist maantee ja külateede äärde (välja arvatu alla 300 m^2 ehitisealuse pindala ja alla 4 m kõrgusega rajatiste puhul, mis ei riku olulisi maastikuvaateid);
- maardlate avamisel ja laiendamisel väärtuslikel maastikel arvestada maastiku tüüpi, väärtuslikke objekte, vaatamisväärsusi ja vaateid ning paigutada teenindavad rajatised viisil, mis säilitab maksimaalselt maastiku väärtused; kaitstavatele loodusobjektidele avalduv mõju tuleb vajaduse korral eraldi hinnata;

- vältida ajalooliste külateede ümberehitust ja õgvendamist;

Maakasutuse muutmisel ja maastikuhoolduse kavandamisel tuleb võimalusel (soovitused):

- 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.



Joonis 17. Planeeritud väärtuslikud maastiku (piirid kantud üldplaneeringu põhijoonisele).

15.1.1 Kauni vaatega kohad

Üldplaneeringu põhijoonisele on kantud kauni vaatega kohad. Kauni vaatega kohad on kergesti ligipääsetavad ning sellised, kus maanteelt avaneb merevaade või neeme tipust, tule- või vaatetornist avaneb avar vaade merele või ümbrusele. Kauni vaatega kohad jäävad enamasti väärtuslike maastike piiridesse ning nende puhul kehtivad analoogsed nõuded ja soovitused. Kauni vaatega kohtades tuleb vältida tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, elektriliinide jms domineerivate tehniliste rajatiste püstitamist seda eriti olulisse vaatesektorisse või vaatekoha ja mere vahele.

15.2 Väärtuslikud metsamaastikud

Väärtuslike metsamaastike määratlemine 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 lubatud üksikute majapidamiste rajamine, kui on täidetud kõik muud ehituseks vajalikud tingimused ega kahjustata väärtuslikele metsamaastikele seatud eesmärke. Väärtuslikel metsamaastikel on oluline tagada väärtuste järjepidev püsimine, mistõttu on vajalik tundlik lähenemine seal asuvate metsade majandamisele. Eeltoodust tulenevalt ei ole nendes metsades majandamisel majanduslik kasu ja kiirus esmatähtsad. Väärtuslikel metsamaastikel rakendatakse püsimetsakasvatust, kus eesmärgiks on puistu erivanuseline ja eriliigiline struktuur ning suurte alade lagedaks raiumise vältimine. Majandada tuleb väikeste häilude kaupa, mis tähendab, et igal ajahetkel võiks leiduda uuenemisel olevaid häile, tugevalt harvendatud osi ja harvendamata metsatukki. Metsauuendusele (maapinna ettevalmistamine ja uute puittaimede istutamine) võib puududa vajadus teha kulutusi. Minimaalsel määral reguleeritakse loodusliku uuenemise käigus kasvama hakanud puid, et saavutada nõnda tulevikumetsa soovitud liigiline koosseis ja struktuur. Oluline on metsakasvataja loov lähenemine ja hea koostöö raiet teostavate masinajuhtidega.

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).

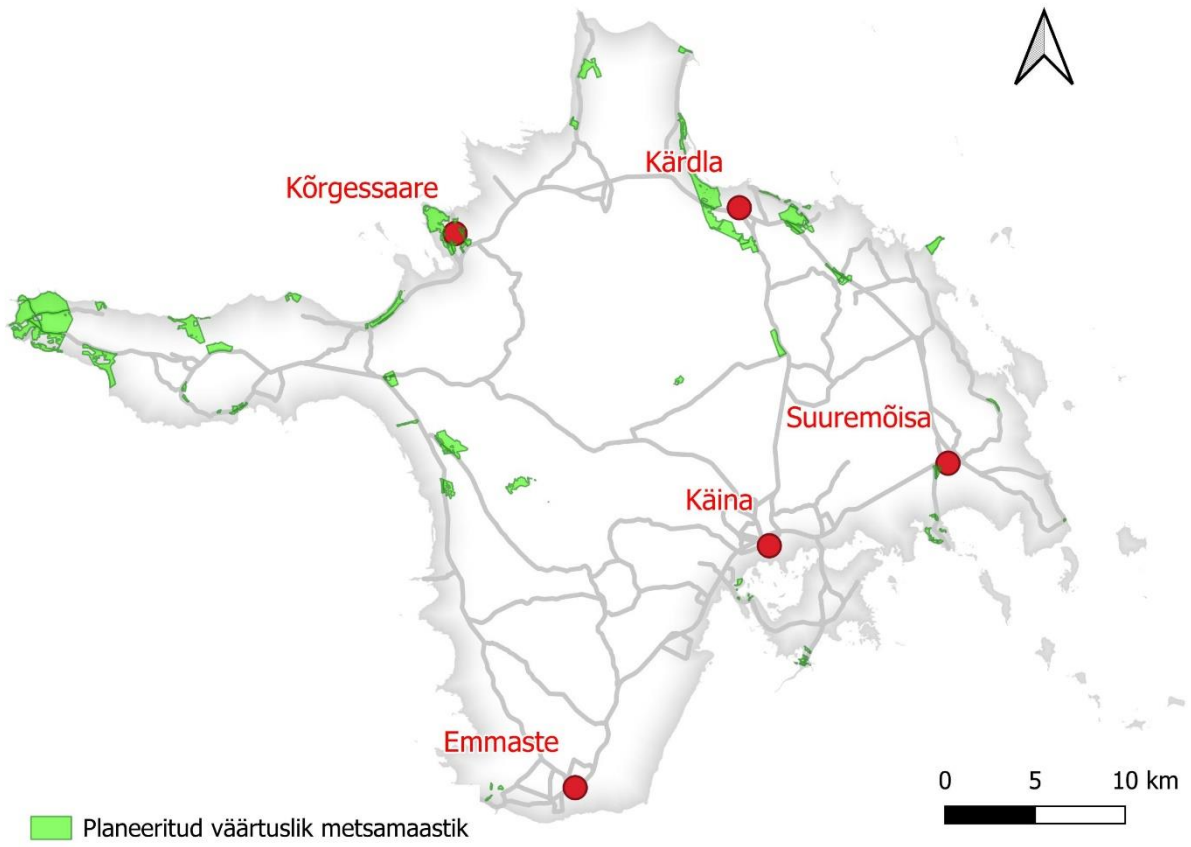
Viimasest tulenevalt määratleti väärtuslike metsamaastikena:

- olulised metsamassiivid, mille osas on eeldatavalt kõrgem avalik huvi;
- matkaradade, puhkekohtade ja kalmistute lähedusse jäävad metsa-alad;
- miljööväärtuslikele aladele jäävad metsad, mis on osaks väärtuslikust miljööst.

Väärtuslikel metsamaastike alal metsa majandamise tingimused:

- raieküpse metsa majandamine toimub raietega, millega lagedaks raiutava ala ulatused (häilud) ei ole suuremad kui 0,3 ha. Häilud ja nende kuju valida vastavalt puistu omadustele ja kasvukohatüübile püüdes seejuures vältida sirgeid piirjooni. Väiksemate lagedate alade lubamine metsamassiivis on eesmärgiga soodustada loodusliku uuenduse teket, tagades loomulikule järelkasvule piisava valguse ning toitainete kättesaadavuse;
- lagedate häilude suurus ei tohi ületada 0,3 ha, need ei tohi asetseda kõrvuti ning lagedaid häile ei tohi alal olla rohkem kui 25% uuendamiseks sobivatest puistutest;
- püsimetsa harvendamine on lubatud, eelkõige eesmärgiga tagada paremad kasvutingimused elujõulisematele puudele, kuid ka soodustada loodusliku uuenduse teket, tagades loomulikule järelkasvule piisava valguse ning toitainete kättesaadavuse;
- raiete perioodilisus on alal soovituslikult 15-30 aastat. Järgmise raievõtte aja otsustab metsakasvataja lähtuvalt looduses tekkinud situatsioonist. Eesmärgiks on puistu erivanuseline ja eriliigiline struktuur ning et lagedate ja uuenemisel olevate alade kõrval leiduks ka harvendamata metsatukki;

- Keskkonnaamet teavitab kohalikku omavalitsust antud alale esitatud metsateatisest ja selle sisust (kui kohalik omavalitsus ei ole 7 päeva jooksul esitanud oma seisukohta, siis loetakse, et täiendavat seisukohta ei ole);
- Soovitav on raietöid ja raiejäätmete hakkimine teostada vaid lindude pesitsemishooaja välisel ajal ehk 15.07-15.04, kaitstavates metsades vastavalt kaitse-eeskirjas toodule (tingimus ei kehti ümarmaterjali kokku- või väljaveole);
- laoplatsid tuleb korrastada 1 kuu jooksul peale materjali äravedu, raidmed tuleb hajutada selliselt, et taimestik suudaks kasvuperioodil sellest läbi kasvada;
- raielankidele ja kokkuveoteedele ei tohi jätta sügavamaid roopaid kui 30 cm ehk raie teostamiseks tuleb eelistada kuiva perioodi või aega mil maapind on külmunud. Samuti on võimalik hajutada kokkuveoteid selliselt, et koormust ühele asukohale vähendada;
- elurikkuse soodustamiseks tuleb säilitada väga vanu ja huvitava võrakujuga puid, osalt ka jalal kuivanud puid, kui need ei kujuta endast ohtu teedel liiklejatele;
- eelpool määratletud tingimused ei rakendu seaduslikul alusel toimuva raadamise (nt kaevandamisloa alusel) korral;
- kõrvalekalded eelpool esitatud tingimustest on lubatud ainult metsaseaduse mõistes koostatud metsakaitseekspertiisi alusel.



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

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 alal tuleb arvestada rohelise võrgustiku eesmärke (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.

Uute maardlate kavandamisel tuleb igakordselt hoolega kaaluda kuidas kavandatav tegevus muudab piirkonnas elukeskkonda ja vältida uute maardlate avamist enne kui piirkonnas olevate maardlate ressursid on ammendumas, st maavaravaru jätkub liiva ja kruusa osas eeldatavalt vähem kui kümneks aastaks ning lubja- ja dolokivi osas vähem kui viieteistkümneks aastaks.

Uute kaevandatavate alade piirnemisel elamutega tuleb selgitada välja võimaliku keskkonnamõju esinemine ja ulatus (vastavavalt vajadusele keskkonnamõju hindamise läbiviimine; müra, tolmu ja vibratsiooni mõõtmine või modelleerimine jne) ning rakendada asjakohased meetmed kaasnevate keskkonnamõjude vältimiseks või leevendamiseks, vajadusel nende rakendamine ulatuslikumale alale kui 100 meetrit elamust. Uusi kaevandusi soovitavalt mitte kavandada eluhoonetele lähemale kui 0,5 km.

Maapõue ja maavara kaitse põhimõtted on määratud maapõueseaduses ning sellest lähtuvalt tuleb maardlatega kattuvatel aladel, kui maavara pole ammendunud, ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga ehitiste ja rajatiste kavandamisel küsida 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 maardlatega. Kuivõrd kaevandamislubade menetlused toimuvad olenemata planeeringulistest suunistest, siis maardlate ja mäetööstusega seonduvates otsustusprotsessides tuleb iga kord lähtuda ajakohasest maavarade registriinfost, mida haldab Eesti Geoloogiateenistus. 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 tugiinfona. Kultuurimälestiste ja nende piiranguvööndite aktuaalne seis kajastub kultuurimälestiste registris (register.muinas.ee) ja seda tuleb enne iga järgmist etappi (detailplaneeringu algatamine, projekteerimistingimuste andmine, ehitusloa andmine jms) registrist üle kontrollida. Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku 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 põlvedele

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 kultuurkihi ilmsiks tulekul on oluline tööd katkestada, jätta leid leiukohta ning teavitada sellest Muinsuskaitseametit. Projekteerimistingimuste andmisel ja projekti koostamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga. Kinnismälestise piires tööde teostamiseks peab taotlema kinnismälestisel 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 kavandatavates 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.

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.

Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramisega soovitakse esile tõsta hooneid ja piirkondi kus hooned, hoovid, arhitektuursed detailid on ühele ajastule iseloomulikud ning koos moodustavad miljööd loova terviku. Eesmärk on tõsta nii omanike kui kogukonna teadlikkust igapäevases elukeskkonnas olevatest väärtustest ning anda soovitusi nende muutmiseks nii, et väärtused säiliksid kauem ning ajas kasvaksid.

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 ja järgitakse lisas 8 toodud soovitusi.

Tingimused miljööväärtuslikul alal:

- Miljööväärtuslikul alal on lubatud muudatused miljööväärtust tagava hoone esialgsest 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 (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) ja reklaamid paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone terviklikku välisilmet; tehnilised seadmed paigaldada soovitavalt maapinnale (välja arvatud tiheasustusalal päikesepaneelid, vt ptk 7.3.3).
- 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 arhitektuurselt/kujunduslikult kokku sobituma miljööväärtusliku alaga.
- Miljööväärtuslikule alale uute hoonete kavandamisel on vaja koostada piirkonda sobivuse analüüs, milles tuleb välja tuua kuidas planeeritav lahendus arvestab piirkonna loodus- ja kultuurimiljööga. Uued hooned ei tohiks pindalalt oluliselt erineda lähipiirkonna tüüpiliste hoonete suurusest.
- Miljööd loovate hoonete lammutamise soov tuleb põhjalikult kaaluda, et kergekäeliselt mitte hävitada niigi õhukest kultuurikihti ning võimaldada pärandi säilimist tulevastele põlvkondadele. Kui kandvatest konstruktsioonidest on säilinud enam kui 60% on lammutamisele eelistatud hoone rekonstrueerimine.
- Igasuguse hoone välisilmet mõjutava ehitustegevuse kavandamisel (sh ka akende ja uste väljavahetamisel), ka siis kui ei ole nõutav ehitusteatis või ehitusluba, tuleb plaanitava tegevuse eskiislahendus kooskõlastada vallavalitsusega. Koostöös vallavalitsusega arutada läbi, kuidas vana ja uue aja kihistused kokku sobitada, et tagada ehitustegevuse käigus miljööväärtuslikul alal väärtuste säilimine. Uute äri- ja ühiskondlike hoonete kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist.
- Miljööväärtust kandva hoone ehitusprojekti juurde võib vallavalitsus nõuda väärtuslike elementide jooniseid nende välimuse ja mahu mõistmiseks piisavas detailsuses (avatäidete kuju ja jaotus, räästa detailid, laudise profiil, korstnapitsi kuju, tänavapoolsete piirete joonised jm).

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, uksed) ja fassaadidetailide kujundus (sh vihmaveelahendus);
- 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 koos väärtustega esitatud tabel 6-s.

Tabel 6. Planeeritud miljööväärtuslikud alad.

Nimi	Väärtus
Emmaste miljööväärtuslik hoonestusala	Lokaalne väärtus paiga ajaloo kandjana. Miljööväärtus osaliselt säilinud struktuuri, ajalooliste hoonete ja mõisapargi näol. Hariduselu kandjana oluline roll rahva kohamälus ja identiteedis. Mõisa peahoone, kuivati, tall-tõllakuur, kelder ja töölismaja on teelt hästi vaadeldavad. Nende korrastamisel kasutada restaureerivat lähenemisviisi.
Hellamaa küla miljööväärtuslik hoonestusala	Piirkonnale iseloomulik talude kompleks koos tuulikuga. Olulise kooskäimiskoha vahetus läheduses, teelt hästi vaadeldav. Väärtuseks pärandtehnoloogiliste võtetega ehitatud ajaloolised hooned, nende maht ja asetus, teelt avanevad vaated.
Kärdla linna Hiiu tn miljööväärtuslik ala	Märgitud lõigul väärib esiletõstmist hoonete mahud, paiknemine tänava suhtes (ühtne ehitusjoon) ja üldine arhitektuurikäsitlus. Hooned suhteliselt väikesed, puitlaudisega fassaad, viilkatus, katuseuugid, sarnane räästajoon, katusehari tänavaga paralleelne.
Jausa küla miljööväärtuslik hoonestusala	Klassikaline ahelküla, hooned suhteliselt väikeste vahedega kahel pool teed, tee ääres haljastus, õuedes põlispuud. Elamud suhteliselt väikesed, viilkatustega (40-45 kraadi), laudisega fassaadid, väikeseruuduliste akendega verandad. Ajaloolised kõrvalhooned. Hooned ääristavad taluhoovi, paigutus tee suhtes juhuslik. Säilitada ajaloolist hoonestust, nende algupärast välisilmet ja vaadeldavust külateelt. Uus arhitektuur ei tohiks muutuda domineerivaks.
Kaleste küla miljööväärtuslik hoonestusala	Traditsioonilise ilmega väikeküla, ümbritsetud metsaga. Säilinud vanemad taluhooned ja küla keskne avatud maastik, mida läbib külatee, hooned üksteisest hoomataval kaugusel, tee suhtes paigutuvad juhuslikult, hoonete vahel heinamaalapp või väike puistu. Uued hooned paigutada teest eemale
Kassari saare Esiküla miljööväärtuslik hoonestusala	Sumbküla, kus elamud jäävad enamasti hoovi sügavusse ja mõne abihoone tagakülg külatee äärde. Meeleolukas külatänav, kus on rohkelt kiviaedu, mida tuleks taastada ja säilitada, samuti vaated hoovidesse. Puitfassaadid, viilkatused (40-45 kraadi), enamasti 6-ruuduga puitaknad.
Kõpu küla miljööväärtuslik hoonestusala	Kompaktne, üsna tihedalt kahel pool teed paiknevate põlistaludega küla. Hoonete paigutus tee suhtes juhuslik. Säilinud mitmed arhailised hooned ja traditsioonilisi ehitusvõtteid kasutades loodud detailid. Hoovid teelt hästi vaadeldavad. Puitfassaadid, viilkatused (40-45 kraadi), enamasti 6-ruuduga puitaknad.
Kõrgessaare sadama tee miljööväärtuslik hoonestusala	Kahel pool teed paiknevad korraga ehitatud stalinistlikud elamud moodustavad ühtse ja tervikliku ansambli, peegeldades üht ajalooperioodi. Olulised detailid on kuue ruuduga aknad, massiivsed astmelised karniisid, ümmargused pööninguaknad, fassaadil märgitud aastaarv, esifassaadi rõhutav kolmnurkviil. Rekonstrueerimisel koostada kõigi hoonete jaoks ühine projekt (välja arvatud Sadama 1 väiksem korterelamu), et säilitada sarnane iseloom ka peale renoveerimist.
Käina aleviku kirikuküla miljööväärtuslik ala	Kunagise kirikuküla tuumik, keskuse ajalooline asukoht. Miljööala piiresse jäävad ka riiklike kultuurimälestistena kirik ja vallamaja, moodustades koos nendega selgemini hoomatava ajaloolise terviku. Väärtusi kannavad hoonete mahud (sh viilkatus), materjalid, detailid (sh verandad, akende kuju ja jaotus, räästalahendus, laudise profiil jmt) ja paiknemine tänava suhtes.
Kärdla linna Oja tänava miljööväärtuslik hoonestusala	1950-ndatel sarnaste tüüpprojektide järgi ehitatud elamud paigutuvad tänava suhtes samale ehitusjoonele, neil on sarnane räästa- ja harjajoon, mis on tänavaga paralleelsed.
Kärdla linna Uus tänav miljööväärtuslik hoonestusala	Sadakond aastat tagasi vabrikutööliste elamutega hoonestatud ala, mis suures osas on säilitanud algse iseloomu. Väärtuslikuks peetakse hoonete mahtu, paiknemist tänava suhtes (ehitusjoon), kõrgeid viil- ja kelpkatuseid, avade suurust ja jaotust, eeskodasid ja verandasid, laudise profiili, otsaviilude ja räästalahendusi, pööninguaknaid, paekivisoklit, haljaspiirdeid.
Kärdla linna Pika - Tiigi tänava	Tegemist on kunagise kalevivabriku ja Kõrgessaare mnt vahelise alaga, mille vanim hoonestus pärineb vabriku hiilgeaegadest 19.saj. lõpus. Väärtusena käsitletakse varaseid vabrikuelamuid, mis on väikesed viilkatusega hooned, pikiküljega tänava poole.

Nimi	Väärtus
miljööväärtuslik hoonestusala	Väärtuslikud on hoone maht, katuse harja- ja räästajoon, vintskapid, uugid, eeskojad, verandad, fassaadilaudis, akende kuju, rütm ja jaotus, puitlippaiad ja haljaspiirded.
Kärdlas linna Rookopli korterelamute miljööväärtuslik hoonestusala	Viiest korterelamust (hruštšovkast) koosnev ansambel linna peatänava ääres. Oluliseks väärtuseks on mahud ja proportsioonid, avade paigutus ja jaotus, katusekalle, räästalahendus. Rekonstrueerimisel tuleb välja töötada ühtsed renoveerimisvõtted ja lahendused, mida kõigi hoonete puhul järgida. Oluline on tagada ühtne välisilme ja vorm.
Kärdlas linna Kalda-Rookopli tänava miljööväärtuslik hoonestusala	Ala hõlmab Sadama - Rookopli - Rootsi - Kraavi – Kalda tänavaid. Tegemist on Kärdla vanima asustusalaga, kus enne kalevivabriku rajamist paiknesid rootslaste talud. Väärtusena käsitletakse hoonete mahtu ja paiknemist tänava suhtes, katuse harja- ja räästajoont, fassaadi- ja otsaviilulaudist, piirdelaudu, avade suurust ja jaotust, eeskodasid ja verandasid, põgusaid vaateid hoovi, lippaeda ja haljaspiirdeid.
Kärdlas linna Sadama tänava miljööväärtuslik ala	Selle nimi on Sadama tn MV ala. Kirjeldus: Sadama tn paarisnumbrilisel küljel on Kärdla vanimasse kihistusse kuuluvad väikesed elamud. Säilitamist väärib tänavaäärne hoonefront (kasvõi abihoonetena), avade rütm, katuseräästa ja -harja kõrgus.
Kärdlas, Ümarmäe tänava miljööväärtuslik hoonestusala	1950-ndatel sarnaste tüüpprojektide järgi ehitatud sarnase mahuga hooned paigutuvad samale ehitusjoonele, neil on sarnane räästa- ja harjajoon, tänavaga paralleelne. Säilitada/tagada ühtne arhitektuur, harmoniseeruvad värvilahendused.
Kärdla linnas Hiiu tänava miljööväärtuslik hoonestusala (Tormi ristmikust Eha tänavani)	Märgitud lõigul väärib esiletõstmist hoonete mahud, paiknemine tänava suhtes (ühtne ehitusjoon) ja üldine arhitektuurikäsitlus. Hooned suhteliselt väikesed, puitlaudisega fassaad, viilkatus, katuseuugid, sarnane räästajoon, katusehari tänavaga paralleelne.
Külaküla miljööväärtuslik hoonestusala	Elamud paiknevad teest eemal, hoovid ja haljastus avanevad külateele. Hooned suhteliselt väikesed ja viilkatusega (40-45 kraadi), puitfassaadid, enamasti 6-ruuduga puitaknad.
Lepiku küla miljööväärtuslik hoonestusala	Elamud paiknevad teest eemal, hoovid ja haljastus avanevad külateele. Hooned suhteliselt väikesed ja viilkatusega (40-45 kraadi), puitfassaadid, enamasti 6-ruuduga puitaknad. Hooned paigutuvad tee suhtes juhuslikult. Väärtuseks säilinud külastruktuur, ajaloolised hooned ja neile avanevad vaated, samuti heinamaade ja põlispuude vahelduv rütm.
Moka küla miljööväärtuslik hoonestusala	Kompaktne ja ühtse ilmega küla, kus on nii 19.saj rehielamud kui 20.saj taluhäärberid koos hästi säilinud kõrvalhoonetega. Elamud paigutuvad teest eemal, avades vaated hoovidele. Hoonetel viilkatused (40-45 kraadi), puitfassaadid, enamasti 6-ruuduga puitaknad. Hoonete paigutus tee suhtes juhuslik. Miljööd täiendavad kiviaiad.
Nõmme küla miljööväärtuslik hoonestusala	Ahelküla, kus hooned paiknevad kahel pool teed, vaheldumisi haljastatud aladega. Elamud paigutuvad teest eemal, avades vaated hoovidele. Hooned suhteliselt väikesed ja viilkatusega (40-45 kraadi), puitfassaadid, enamasti 6-ruuduga puitaknad. Hooned paigutuvad tee suhtes juhuslikult.
Salinõmme küla miljööväärtuslik hoonestusala	Küla keskosa hoonestamata, talud paiknevad enamasti heinamaa ja mere vahel. Säilitada keskosas avatust, kus keskel asuvad põllud ja heinamaad ning servades majapidamised, mille avanevad kaugvaated. Hooned viilkatusega (40-45 kraadi), puitfassaadid. Tee ajaloolisel asukohal.
Tohvri - Hindu - Sõru miljööväärtuslik hoonestusala	Piki rannikut kulgev vana tee pakub ilusaid vaateid merele ja taluhoovidesse. Reheselja küla kompaktne hoonestus, mille keskel olulise maamärgina pritsikuur. Traditsioonilised piirdeaiad, põlispuud taluhoovides, kadakased rannakarjamaad. Säilitada vaated merele ja hoonete ning hoovide vaadeldavus külateelt. Hooned suhteliselt väikesed ja viilkatusega (40-45 kraadi), puitfassaadid, enamasti 6-ruuduga puitaknad. Hooned paigutuvad tee suhtes juhuslikult.

Nimi	Väärtus
Vahtrepa küla miljööväärtuslik hoonestusala	Tüüpiline ahelküla, kus hooned paiknevad kahel pool käänulist külateed suhteliselt lähestikku. Miljööd loovad ka kiviaiad ja haljastus ning vaated hoovidesse. Hooned suhteliselt väikesed ja viilkatusega (40-45 kraadi). Puitfassaadid.
Ülendi küla miljööväärtuslik hoonestusala	Traditsioonilise ilmega ahelküla, kus ühel pool talude kobar, teisel pool teed künkal Ristipõllu põlistalu. Väärtustena tuleb käsitleda külateed ajaloolises asukohas, kiviaedu, ajaloolisi hooneid, külastruktuuri, vaateid hoonetele ja hoovidesse ning säilinud põldude mustrit. Hooned suhteliselt väikesed ja viilkatusega (40-45 kraadi), puitfassaadid. Hooned paigutuvad tee suhtes juhuslikult.
Kaigutsi küla miljööväärtuslik hoonestusala	Säilinud algupärane põlistalude kogum ja selgelt loetav kunagine külastruktuur, mida ilmestab tee ääres paiknev pukktuulik. Miljööd loovad ajaloolised rehielamud koos päranditundlikult restaureeritud abihoonetega, hoonete paigutus ning avanevad vaated hoovialale.
Saarnaki miljööväärtuslik hoonestusala	Silmapaistvalt autentsena säilinud talukompleks, kus väärtusi kannavad hoonete maht ja materjalikasutus, detailid, kiviaiad. Mäeotsa/Rehe/Saarnaki välibaas/Paargu/Vesiotsa kinnistud

Väärtuste selgemaks esiletoomiseks ning konkreetsemate juhiste määramiseks nende rekonstrueerimisel on omavalitsuse tellimusel koostatud täpsustav uuring „. Hiiumaa miljööväärtuslike hoonestusalade ja väärtuslike üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimused“, mis analüüsib väärtusi objektide või sarnaste piirkondade kaupa ning esitab analüüsile tuginevad ettepanekud ja tingimused olemasolevate väärtuste säilimiseks. Vaata üldplaneeringu lisa 7.

17.4 Kohaliku tähtsusega väärtuslike üksikobjektide määramine

Kohaliku tähtsusega väärtuslikud üksikobjektid on toodud tabel 7-s ning nende puhul tuleb järgida miljööväärtuse peatükis ja üldplaneeringu lisa 7 (miljööväärtuslike hoonestusalade ja väärtuslike üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimused) kirjeldatud põhimõtteid. Mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti lammutamise ja ümberehitamise küsimusse tuleb kaasata Muinsuskaitseamet. Hooned hoida võimalusel kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve.

Tabel 7. Planeeritud väärtusliku üksikobjektid.

Nr	Nimi	Klass	Seisukord	Aadress	Asustusüksus
15	Elamu	Elamu	rahuldav, eraomand	Aia tn 20	Kärdla linn
16	Elamu	Elamu	rahuldav, eraomand	Rookopli tn 4	Kärdla linn
17	Elamu	Elamu	rahuldav, eraomand	Tiigi tn 32	Kärdla linn
19	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Vabaduse tn 35	Kärdla linn
21	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Metsa tn 22	Kärdla linn
22	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Kalda tn 7	Kärdla linn
24	Elamu	Elamu	rahuldav, eraomand	Linnumäe tn 2	Kärdla linn
25	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 6	Kärdla linn

26	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Paju tn 4	Kärdla linn
31	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Valli tn 4	Kärdla linn
34	Elamu	Elamu	rahuldav, eraomand	Uus tn 10	Kärdla linn
36	Kaksikelamu	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 28 ja 28a	Kärdla linn
37	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Kraavi tn 7	Kärdla linn
38	Elamu	Elamu	rahuldav, eraomand	Rookopli tn 10	Kärdla linn
43	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Uus tn 14	
46	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Vabaduse tn 42	Kärdla linn
53	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 22	Kärdla linn
55	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Mere tn 4	Kärdla linn
56	Elamu	Elamu	hea, valla omand	Vabaduse tn 47	Kärdla linn
57	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 58	Kärdla linn
59	Elamu	Elamu	Rahuldav, eraomand	Tiigi tn 34	Kärdla linn
66	Elamu	Elamu	rahuldav, eraomand	Pikk tn 3	Kärdla linn
67	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Pikk tn 12	Kärdla linn
68	Elamu	Elamu	halb, eraomand	Kalamaja tn 3	Kärdla linn
69	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Tiigi põik 2	Kärdla linn
70	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Kalda tn 9	Kärdla linn
100	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Hiiu mnt 31	Selja küla
112	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Hiiu mnt 24	Käina alevik
113	Hoone Hiiu mnt 13	Elamu	hea, eraomand	Hiiu mnt 13	Käina alevik
120	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Hiiu mnt 20	Käina alevik
124	Kapten Saarna maja Luguse külas	Elamu	hea, eraomand	Tohvri	Luguse küla
146	Elamu	Elamu		Hiiu mnt 15	Käina alevik
148	Elamu koos kõrvalhoonega	Elamu		Hiiu mnt 3	Käina alevik
153	Elamu	Elamu	rahuldav, eraomand	Heltermaa mnt 25	Kärdla linn
155	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Sadama tn 1	Kärdla linn
156	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Uus tänav 11	Kärdla linn
157	Kahepereelamu	Elamu	hea, eraomand	Uus tn 26	Kärdla linn

158	Kahepere tööliselamu	Elamu	hea, eraomand	Uus tn 20	Kärdla linn
159	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Rootsi tn 4	Kärdla linn
160	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Aia tn 8	Kärdla linn
161	Elamu	Elamu	hea, eraomand	Tiigi tn 26	Kärdla linn
162	Elamu	Elamu		Pikk tn 38	Kärdla linn
47	Kauplus, elamu	Ettevõtlus või tööstushoone	hea, eraomand	Tiigi tn 5	Kärdla linn
52	Endine lastesõim	Ettevõtlus või tööstushoone	hea, eraomand	Uus tn 22	Kärdla linn
63	Endine saun-võõrastemaja	Ettevõtlus või tööstushoone	halb, eraomand	Vabaduse tn 13	Kärdla linn
64	Haigla	Ettevõtlus või tööstushoone	hea, riigoomand	Rahu tn 2	Kärdla linn
77	Malvaste koolihoone	Ettevõtlus või tööstushoone	halb, eraomand	Majade	Malvaste küla
78	Männamaa küla tuulegeneraatori hoone	Ettevõtlus või tööstushoone	rahuldav, eraomand	Matseni	Männamaa küla
79	Männamaa keskusehoone	Ettevõtlus või tööstushoone	halb, eraomand	Klubi	Männamaa küla
116	Käina vana apteek Papli 4	Ettevõtlus või tööstushoone	halb, eraomand	Papli tn 4	Käina alevik
119	Käina EPT keskus ja tootmishoone	Ettevõtlus või tööstushoone	hea/rahuldav, valla omand	Mäe tn 2	Käina alevik
128	Heltermaa kõrtsihoone	Ettevõtlus või tööstushoone	hea, eraomand	Soolalao	Heltermaa
129	Kõrgesaare kalatehas	Ettevõtlus või tööstushoone	Halb, eraomand	Kalatehase	Kõrgessaare alevik
131	Suuresadama tolliait	Ettevõtlus või tööstushoone	rahuldav	Ogaliku	Suuresadama küla
132	Jausa vesiveski	Ettevõtlus või tööstushoone	Hea, korrastataud kogukondlike algatuste raames	Veski	Jausa küla
137	Orjaku sadama ait	Ettevõtlus või tööstushoone		Sadama	Orjaku küla
147	Endine postkontor	Ettevõtlus või tööstushoone		Hiiu mnt 7	Käina alevik
149	Remonditöökoda	Ettevõtlus või tööstushoone		Mäe plats 19	Käina alevik
150	Ühtri koolihoone	Ettevõtlus või tööstushoone	hea, eraomand	Reinu	Ühtri küla
151	Palade kool	Ettevõtlus või tööstushoone	Hea, munitsipaalomand	Palade kool	Palade küla
152	Külama kool	Ettevõtlus või tööstushoone		hea, eraomand	Ühtri küla

154	Elamu, endine tolliladu	Ettevõtlus või tööstushoone	Väga hea, eraomand	Uus 26b	Kärdla linn
3	Aadma mõisa ait	Mõisahoone	hea, eraomand	Ankru	Aadma küla
2	Hiiessaare tuletorn	Navigatsioonimärk	hea, riigiomand	Hiiessaare tuletorn 625	Hiiessaare küla
7	Haldreka päevamärk	Navigatsioonimärk	hea, riigiomand	Haldreka päevamärk 690	Haldreka küla
8	Sõru liitsihi tulepaagid	Navigatsioonimärk	Heia, riigi omand	Sõru tulepaak 702	Hindu küla
9	Sõru liitsihi tulepaagid	Navigatsioonimärk	hea, riigi omand	Sõru tulepaak 701	Hindu küla
133	Orjaku tuulik	Navigatsioonimärk	Hea, eraomand	Veskitamme	Luguse küla
135	Orjaku liitsihi tulepaak	Navigatsioonimärk	hea, Transpordiamet	Orjaku tulepaak 711	Orjaku küla
136	Emmaste alumine tuletorn	Navigatsioonimärk	Emmaste tulepaak 691		Lepiku küla
163	Orjaku liitsihi tulepaak	Navigatsioonimärk	hea, Transpordiamet	Orjaku tulepaak 712	Orjaku küla
4	Mäeltse palvela	Palvela	hea, eraomand	Mäeltse palvela	Allika küla
10	Ühtri palvela	Palvela	hea, eraomand	Palvela	Ühtri küla
18	EELK kogudusemaja	Palvela	hea, eraomand	Pikk tn 26	Kärdla linn
32	Kärdla nelipühi palvemaja	Palvela	hea, eraomand	Käina mnt 13	Kärdla linn
81	Emmaste-Nurste baptisti palvemaja	Palvela	hea, eraomand	Palvemaja	Nurste küla
85	Palade priikoguduse palvemaja	Palvela	hea, eraomand	Palvela	Palade küla
92	Hagaste baptisti palvemaja	Palvela	hea, eraomand	Hagaste palvela	Puliste küla
103	Hilleste baptisti palvemaja	Palvela	hea, eraomand	Piiko	Hilleste küla
104	Jausa priikoguduse palvemaja	Palvela	rahuldav, eraomand	Palvela	Jausa küla
108	Pühalepa vennastekoguduse palvemaja	Palvela	hea, eraomand	Palvela	Pühalepa küla
121	Külama priikoguduse palvemaja	Palvela	hea, eraomand	Palvela	Külama küla
123	Luguse priikoguduse palvemaja	Palvela	hea, eraomand	Palvela	Luguse küla

138	Kiduspe baptisti palvemaja	Palvela	Rahuldav, eraomand	Kiduspe palvela	Kiduspe küla
139	Lauka baptisti palvemaja	Palvela	Rahuldav, eraomand	Käina tee 12	Lauka küla
125	Luguse jõe vana sild	Sild	rahuldav, eraomand	Veski	Luguse küla
134	Kärdla trummid	Sild	Hea, KOV-i omand		Kärdla linn
14	Taluõu	Talu	hea, eraomand	Peedu	Lõbembe küla
74	Taluõu	Talu	hea, eraomand	Nigula	Lõpe küla
82	Taluõu	Talu	hea, eraomand	Põllumaa	Nõmme küla
86	Taluõu	Talu	rahuldav, eraomand	Hindre	Paluküla
87	Taluõu	Talu	hea, eraomand	Väike-Küti	Paluküla
101	Taluõu	Talu	hea, eraomand	Matse	Selja küla
105	Nuudi talu rehielamu Kaigutsi külas	Talu	hea, eraomand	Nuudi	Kaigutsi küla
106	Peetri talu rehielamu Kaigutsi külas	Talu	hea, eraomand	Peetri	Kaigutsi küla
107	Taluõu	Talu	hea, eraomand	Matsu	Sääre küla
140	Talu	Talu	rahuldav, eraomand	Punni	Kiduspe küla
141	Saraldi talu	Talu	rahulda, eraomand		Kiduspe küla
142	Rehielamu	Talu	rahuldav, eraomand	Vana-Jürna	Tiharu küla
143	Talu	Talu	Hea	Aruselja	Leigri küla
144	Mihkli taluhäärber	Talu	Hea	Mihkli	Kaigutsi küla
145	Madina taluhäärber	Talu	Hea	Mardina	Jausa küla

17.5 Looduslikud pühapaigad

Looduslikud pühapaigad on olulise inimmõjuta rahvapärimuslikud ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud paigad või asjad. Need on olulised rahvapärimuskultuuri ning kohaliku identiteedi kandjad. Tegemist on eriilmeliste objektidega, milleks võivad olla metsad või puuderühmad, üksikud puud, kivid, allikad, jõed, ojad, koopad või erinevad maastikuvormid nagu künkad, orud või lohud. Ajaloolise loodusliku pühapaiga peamiseks tunnuseks on suulise rahvapärimuse olemasolu, mis kõneleb pühakspidamisest, ohvrite toomisest, palvetamisest ja ravitsemisest. Üldplaneeringu koostamisel hinnati olemasolevaid pühapaikasid kirjeldavaid andmestikke ning kohalik kaitse määrati objektidele, mis on säilinud ning mille osas ei taga riiklik kaitse objekti säilimist. Üldplaneeringuga määratud kohaliku tähtsusega pühapaigad on esitatud tabel 8-s.

Tabel 8 Kohaliku tähtsusega pühapaigad.

Nr põhijoonisel	Nimetus	Küla
1	Loitsukivi	Heiste küla
2	Vanapagana jälgedega kivi	Reheselja küla
3	Kivi, kus ei lastud magada	Leisu küla
4	Trepikivi	Reheselja küla
5	Leevälja ohvrikivi	Lõpe küla
6	Palade Silmaallikas	Partsi küla

18 Riigikaitseliste ehitiste ja riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine

Kaitseministri määrus näeb ette, et riigikaitselise ehitise piiranguvööndi ulatus määratakse võimaluse korral planeeringus. Üldplaneeringus määratakse riigikaitselise ehitisena kavandamisel olev Kapasto lasketiir ja määratakse piiranguvöönd 2000 m (Lasketiiru katastriüksuse piirist) mis on esitatud põhikaardil. Üldplaneeringus on alusandmetena kajastatud Hiiu maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneeringuga planeeritud laskeharjutuste ala merel ning Hiiu maakonnaplaneeringuga kavandatud laskekoht Ülendi külas. Edasistes menetlustes tuleb arvestada et atmosfääriõhu kaitse seaduse alusel ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitselise tegevusega tekitatud müra. Seetõttu ei kehti keskkonnaministri poolt vastu võetud müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid sätestatud müra normtasemed riigikaitselise tegevusega tekitatud mürale.

Müratundlike objektide kavandamisel lasketiiru lähedusse tuleb objekti kavandajal rakendada müra leevendavaid meetmeid.

Riigikaitselistel maa-aladel ja kaitsevööndites tuleb järgida õigusaktidega sätestatud ohutusnõuded ning alade kasutaja kohustub teavitama kavandatavast tegevusest lähialade elanikke ja maa-alade kasutajaid, et tagada ohutus ja elanike informeeritus võimalikust lühiajalise müra tekkest.

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

19 Puhke- ja virgestusalade asukoha 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;

- Kärdla matkarada;
- Vanajõe oru õpperada;
- Vanajõe oru õpperada;
- Ristna õpperada;
- Leemeti matkarada;
- Tihu õpperada;
- Paluküla terviserada;
- Hiiumaa matkatee;
- Soera talu metsanduslik õpperada.

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. Üldplaneering näeb ette Hiiumaa Heltermaa-Ristna-Sarve matkatee ühendamise lõigus Suuremõisa-Määvli. Arendatav lõik seob ühtlasi ka kergliiklusteede võrgustiku suunal Suuremõisa – Nõmba.

20 Müra normtasemete kategooriate määramine

Üldplaneering määrab mürakategooriad vastavalt maakasutuse juhtotstarbele tabel 1-s. Täpsed müra normtasemed (piir- ja sihtväärtused) on määratud õigusaktis[20].

Müra 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 müritaset 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, mistõttu võib info olla ajas muutuv ning tuleb vajadusel üle kontrollida asjakohasest registrist. Maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alal ja maaparandussüsteemi eesvoolul on maaomanikul maaparandusseadusest tulenev hoiukohustus. Maaparandussüsteemi maa-alal ja selle

[20] Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müritaseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid

eesvoolu kaitsevööndis ei ole lubatud tegevused, mis võivad kahjustada maaparandussüsteemi toimimisvõimet.

Maaparandusseaduses märgitud juhtudel tuleb maaparandussüsteemide maa-alal ja eesvoolu kaitsevööndis kavandatavad tegevused kooskõlastada Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonnaga (või muu seda valdkonda reguleeriva ametkonnaga, millele on antud MaRu kohustused üle).

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

Üldplaneering määrab tulevikuvisioonina 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 tulevikuvisioon on parim teadmine ja nägemus, kuid selle üldistusastmest (ennekõike kogu valla ruumiliste suundumuste kavandamine) tulenevalt ei ole see piisavaks aluseks kohesele maasuhete ringivaatamisele.

Viimasest tulenevalt lahendatakse kõik maasuhteid puudutav üldplaneeringu elluviimise perioodil lähtuvalt objekti täpsustatud lahendusest ning konkreetse objekti rajamise eelsest omandiõiguste situatsioonist. Täpsustatud lahedusena 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.

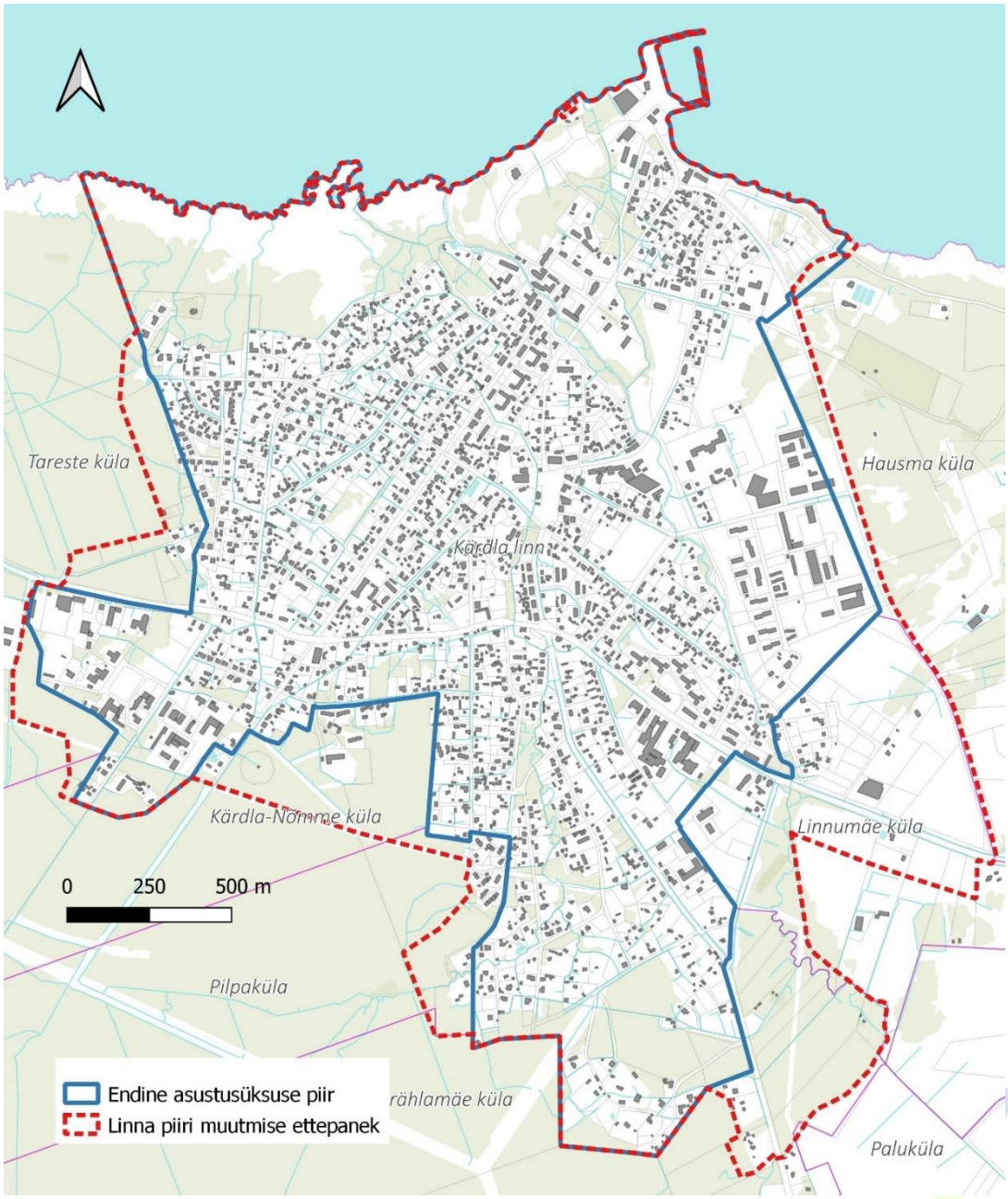
Juhul, kui üldplaneeringus üldiselt planeeritud objekti elluviimisele asumisel selgub ülekaalukast avalikust huvist lähtuv vajadus piirata eraomandi õigusi või asuda täpselt selgunud ulatuses eraomandi võõrandamisele (sh omaniku tahte vastaselt) viiakse läbi vastav haldusmenetlus, mis vastab kinnisasja 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 Kärdla linna asustusüksuse piiri, ühtlustades linna ja ptk 3 määratud tiheasustusega ala ulatused.

Kärdla linnapiiri laiendamisel (vt joonis 19) lisatakse linna koosseisu piirkonnad, mis perspektiivselt moodustavad linnaga ühtse terviku ja milles esinevad linnalise ala tunnused. Samuti üldplaneeringu koostamise ajal on selge arendussurve täiendavate elamukruntide loomise järele ning seetõttu on põhjendatud Kärdla linnalise asustuse piiri laiendamine. Paljudel juhtudel on linna koosseisu arvatavatel aladel juba kehtestatud detailplaneeringud, mis näevad ette elamuarendusi ja tihedama asustuse struktuuri või on need alad varasemate üldplaneeringute kohaselt olnudki määratud elamuehituseks.

Asustusüksuste vahelise piiri muutmine on üldplaneeringust eraldiseisev protsess ja viiakse läbi vastavalt Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusele ning asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alustele ja korrale vastavalt.



Joonis 19. Kärdla linna 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, kujad, 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 täpsusastmest 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.

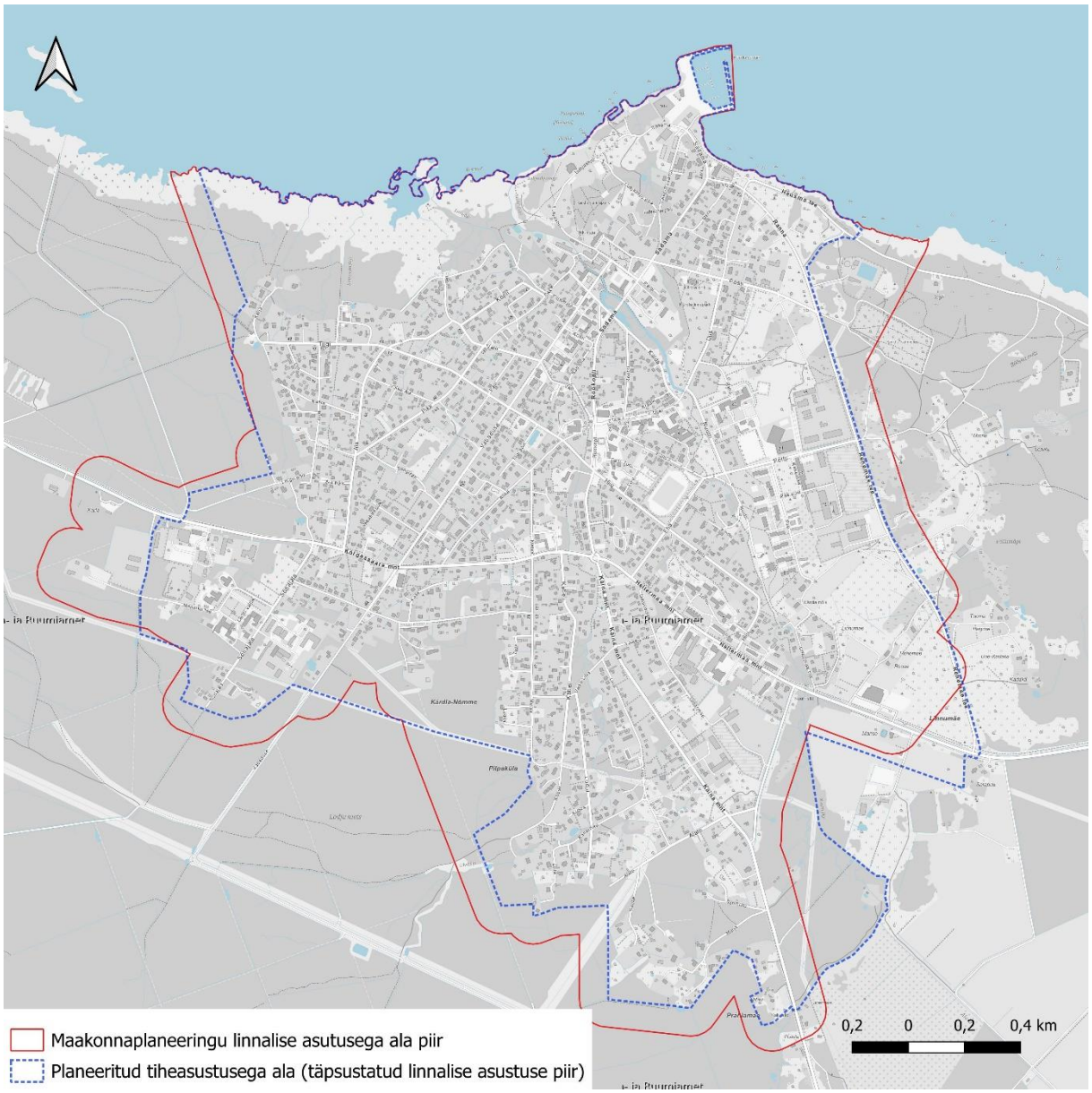
25.3 Väärtuslike põllumajandusmaade täpsustamine

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. Üldplaneeringu täpsem asustuse ja maakasutuse käsitlus on võimaldanud täpsemalt mõista millistes piirides on asustuse areng linnaliku iseloomuga. Mitmetele looduslikele metsaaladele (Lodju, Rehemäe ja Prähllamäe mets) ei ole üldplaneeringu vaatest linnaliku asutuse kavandamine mõistlik. Samas on Linnumäe piirkonnas näha arendussoove, mis realiseeruvad linnaliku asustusena. Kuna maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse ala piir esitatud üldistatult

ning sellega ei kaasne otseseid tingimusi, siis üldplaneering ei näe vajadust muuta seda piiri maakonnaplaneeringu materjalides.



Joonis 20. Linnalise asutusega ala piiri täpsustamine.

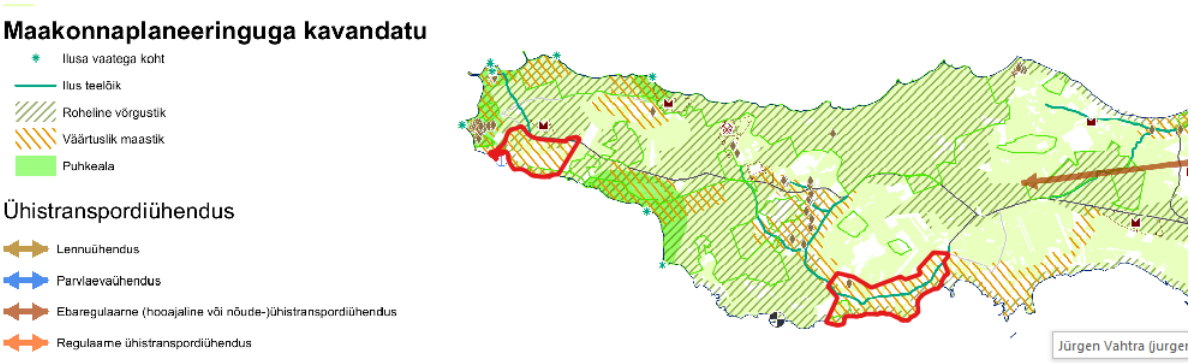
25.5 Elektrituulikute arendusalade ja tingimuste täpsustamine

Üldplaneeringuga täpsustati elektrituulikute arendusala ja arenduspiirkonna piire ning tingimusi edasiseks arendamiseks (vt ptk 7.37.3.1). Seoses tuuleenergia tehnoloogia arenguga, on kasvanud tuulikute mõõtmed ja efektiivsus, mis võimaldavad samalt maa-alalt rohkem tuult toota. Kui maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu koostamisel lähtuti elektrituulikutest, mille kogukõrgus on 150 m siis tänaseks küündivad kavandatavate elektrituulikute kõrgused 290 meetrini. Samuti on vahepealse ajaga muutunud elektrituulikute kavandamisel arvestatavad vahekaugused tundlikest aladest või objektidest.

26 Maakonnaplaneeringu muutmine

26.1 Väärtuslikud maastikud

Väärtuslike maastike piirid ja tingimused täpsustati vastavalt lisas 3 esitatud kordusinventuurile. Inventuuri tulemusena ei vastanud väärtuslike maastike nõuetele 2 maakonnaplaneeringu järgset väärtuslikku maastikku. Väärtuslike maastike nimekirjast arvati välja kaks – Kalana ja Kiduspe külamaastikud Kõpu poolsaarel. Maakonnaplaneeringut muuta eemaldades Kalana ja Kiduspe väärtuslikud maastikud seletuskirjast ning põhijooniselt (vt)Kalana on täielikult kaotanud oma traditsioonilise ilme ja muutunud suvituskülaks. Planeeringutega on kaetud suur hulk väikekrunte nii riigimetsas kui endistel talumaadel ja isegi rannaalal sadamast lääne pool. Uusi ehitisi tuleb järjest juurde. Ka Kiduspe on kaotanud oma traditsioonilise ilme ja muutumas suvituskülaks. Uusi elamuid tuleb järjest juurde ja põllumajanduslik maakasutus pea täielikult puudub. Oluliselt muudeti piire Kärdla – Hausma – Heilo ja Sääre – Suursadama maastikul. Sealsed elamuehituseks planeeritud endised põllumaad ja osa külamaastikest arvati väärtusliku maastiku piiridest välja.



Joonis 21. Maakonnaplaneeringu põhijoonise muudatus - punase joonega piiritletud alalt eemaldada väärtusliku maastiku tähistus.

27 Üldplaneeringus kasutatud mõisted

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.

AVALIK RUUM - avalik ruum Hiiumaa üldplaneeringu mõistes on ala, mis on olenemata selle omandivormist igaühele kas kogu ööpäeva või kokkulepitud aegadel kasutatav.

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

ELUKONDLIK HOONE – sisekliima tagamisega ja aastaringseks elamiseks sobiv hoone. Elukondlikuks hooneks ei loeta alla 20 m^2 ja alla 5 m kõrgust aiamaja, kuuri, garaaži jms sisekliima tagamiseta ning tehnovõrkudeta asjade hoidmise hoonet, mille eesmärgiks ei ole inimeste majutamine.

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

HÄIL - Häil on puistu võrastikus olev väike tühik (läbimõõduga umbes 25–50 m), mis tekib puude väljalangemisest või rühmiti väljaraiumisest.

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

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

KERGLIIKLUS – mõiste kergliiklus all on mõeldud tänavaid ja teid, kus lisaks jalakäija, robotliikuri ja kergliikuriga liikumisvõimalustele on loodud ohutud ja sujuvad liikumisvõimalused ka jalgrattaga, kergliikuriga, pisimopeediga või kaherattalise mopeediga liiklemiseks liiklusseaduse kohase jalgratta- ja jalgtee, jalgrattaraja või jalgrattatee kujul.

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

KORTERELAMU - mitmest korterist koosnev elamu.

LAUTER - lauter on looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata. Lauter ei hõlma rajatisi. Vajadusel võib veeskamise ja randumise hõlbustamiseks looduslikke materjale vähesel määral ümber paigutada.

MAAPARANDUSSÜSTEEM - ehitiste kogum, mis aitab loodussõbralikult tagada sobilikku mulla niiskustaset põllu- ka metsamajandamisel (maatulundusmaal). Valdavalt koosneb maaparandussüsteem rajatistest: eesvool, kuivenduskraavid, dreenid, kaevud, truubid jne. Kindlasti koosneb maaparandussüsteem reguleerivast võrgust ja enamasti ka eesvoolust.

MAAÜKSUS - maatükk (maaüksus) – maa või veeala piiritletud osa

MITTEELUKONDLIK HOONE – on hoone, mis ei ole elukondlik hoone.

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA - miljööväärtuslik 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.

PÜSIMETSAKASVATUS – metsa valikraietega mõõdukalt majandamise viis, kus kasvatatakse kasvukohale omaseid kõiki puuliike, hoitakse järjepidevalt kõrgmetsa ja säilikpuid ning kus metsast raiutakse välja üksikuid puid või loodusliku järelkasvu soodustamiseks väikeseid puugruppe (häile).

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

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

ROHEVÕRGUSTIK - Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõju tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev katkematu süsteem, mis koosneb tugialast ja tugialasid ühendavatest rohekoridoridest. Rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid on elurikkuse kaitse ja säilimine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine ning rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine.

ROHEVÕRGUSTIKU LOODUSLIKUD ALAD - Rohevõrgustiku alal paiknevad Eesti põhikaardi ETAK andmetes esitatud (jooksvalt uuenevad) kõlvikud (E_202_seisuveekogu_a, E_203_vooluveekogu_a, E_304_lage_a, E_305_puittaimestik_a ja E_306_margala_a).

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

ROHEVÕRGUSTIKU 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.

TIHEASUSTUSALA – linna, alevi, aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala

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 - piirkond, kuhu on koondunud erinevad teenused ning 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.

VÄLJAKUJUNENUD EHITUSJOON - Varem väljakujunenud ehitusjoon on tiheasustusega alal olemasolevate hoonete paiknemine mingi joonobjekti suhtes, näiteks jõekallas, tee vmt ning nende objektide joondumise järgi tuletatud lihtsustatud joon, millele võib joondada ka olemasolevate hoonete vahele uusi hooneid.

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.

ÜHISKONDLIKU KASUTUSEGA HOONE – hoone, milles pakutakse avalikku teenust.

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

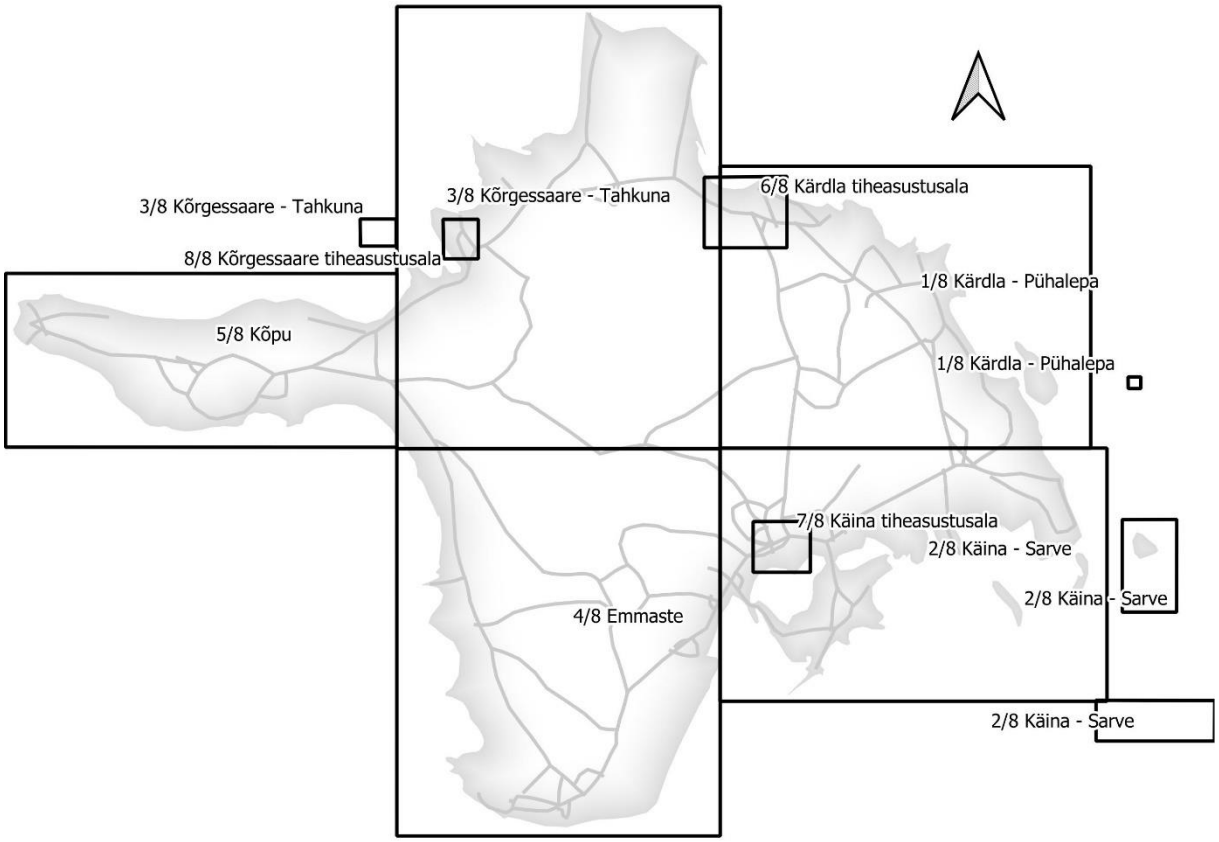
28 Üldplaneeringu joonised

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 22. Üldplaneeringu põhijooniste jaotus.

29 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“ (GisPlan OÜ, 2020);
- Lisa 5. Kärdla avaliku ruumi visioon (KINO maastikuarhitektid ja Kristiina Hellström, 2023);
- Lisa 6. Üldplaneeringu alusuuring „Tuuleenergia kasutuselevõtu uuring“ (AB Artes Terrae OÜ 2024);
- Lisa 7. Hiiumaa miljööväärtuslike hoonestusalade ja väärtuslike üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimused üldplaneeringu juurde (Leele Välja, Ruumiaeg OÜ 2026).