

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

Tellija: KÄINA VALLAVALITSUS
Registrikood: 75011211
Hiiu mnt 28, Käina alevik,
Käina vald, Hiiumaa 92101
Esindaja: Omar Jõpiselg, Vallavanem
+372 4622888
omar.jopiselg@kaina.hiiumaa.ee

Töö nr. 14 - 36

Detailplaneeringu algatamise otsus:
18. juuni 2014.a. nr. 40
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
21. aprill 2016.a. nr. 95
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 2017.a. nr.

KASSARI ELAMUALA DETAILPLANEERING

Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa



Vaade Mäealuse teele Kassariotsa teelt

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärdla, märts 2017.a.

KÖITE KOOSEIS

1. KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI	3
2. SELETUSKIRI	
2.1 Seletuskirja üldosa	4
2.2 Lähtesituatsioon	4
2.3 Kassari saare üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine.....	6
2.4 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	8
2.5 Planeeringu järgse krundi tabel	8
2.6 Olulisemad arhitektuurinõuded	9
2.7 Planeeringuala tehnilised näitajad	10
2.8 Tehnovõrkude lahendus	10
2.9 Tehnovõrkude koridorid	11
2.10 Tulekaitse abinõud	11
2.11 Keskkonnakaitsenõuded	12
2.12 Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	14
2.13 Piirkonna turvalisus	14
2.14 Planeeringu realiseerimine	15
3. JOONISED	
3.1 Asukoha skeem M 1 : 10000	16
3.2 Tugiplaan M 1 : 1000	17
3.3 Kruntimise plaan M 1 : 2000.....	18
3.4 Põhiplaan M 1 : 1000	19
4. LISAD	
4.1 Fotod planeeringuala hetke olukorrast.	
4.2 Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.	
4.3 Käina Vallavalitsuse korraldus 14. mai 2014.a. nr. 77 „Kassari elamuala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.	
Lisa 1. „Kassari elamuala detailplaneeringu lähteseisukohad“.	
Lisa 2. „Kassari eskiisplaan“.	
4.4 Käina Vallavolikogu otsus 18. juuni 2014.a. nr. 40 „Kassari elamuala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.	
Lisa. Eelhinnang „Käina vallas Kassari külas Kassari elamuala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse koht“.	
4.5 Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 222201“ 11. august 2014.a.	
4.6 Kassari elamuala detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu protokoll 27. oktoober 2014.a.	
4.7 Keskkonnaameti kiri 24. märts 2015.a. nr. HLS 6-5/15/2840-3 „Kassari elamuala detailplaneeringu kooskõlastamata jätmise“.	
4.8 Maanteeameti kiri 16. aprill 2015.a. 15-2/15-00029/108 „Kassari külas Alma kinnistule juurdepääsust“.	
4.9 Käina Vallavolikogu otsus 21. aprill 2016.a. nr. 95 „Kassari elamuala detailplaneeringu vastvõtmine“.	
4.10 Kassari elamuala detailplaneeringu avalik arutelu protokoll 18. juuli 2016.a.	
4.11 Kooskõlastused eraldi lehtedel.	

KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Päästeameeti Lääne Päästekeskus Galina Kiviit Inseneritehniline büroo	Nr. K-GK/4-2, 22.01.2015.a.	Kooskõlastatud.	Põhiplaanil. Koopia puhul lisade järel, eraldi lehel.	-
2.	Maanteameet Martten Leiten Projektijuht planeeringute menetlemise talituse juhataja üi.	Nr. 15-2/15-00028/122, 06.03.2015.a.	Võttes alluseks Planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 16, § 17 lg 3 p 3 ja Teeseaduse § 5, § 13, § 19 lg 2, § 25 lg 2, § 36, § 37, Tee projekiteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303), KOOSKÖLASTAB Maanteameet DAGOpen OÜ töö nr 14-42 "Kassari elamuala detailplaneering".	Lisade järel, eraldi lehel.	-
3.	Keskkonnaamet Kaja Lotman juhataja Hiiumaa Lääne Saare regioon	Nr. 6-2/16/321, 08.01.2016.a.	Kooskõlastab Keskkonnaamet Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-42, väljatrükk 07.12.2015) koos eespool nimetatud märkusega maaüksuse „Positsioon 17“ sihtotstarbe kohta.	Lisade järel, eraldi lehel.	Keskkonnaamet on seisukohal, et maaüksuse „Positsioon 17“ kaitsealuse maa sihtotstarbe määramine ei ole kooskõlas Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 ning palub sellele maaüksusele määrata maatulundusmaa sihtotstarve. Palume ka joonis nr 3 parandada ning kõikjale märkida maaüksuse „Positsioon 17“ katastrijärgseks sihtotstarbeks maatulundusmaa.
4.	Puruvana ja Viitsiku kinnistute omanik Rita Lepik	08.03.2015.a.	Kooskõlastan Käina vallas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-36).	Lisade järel, eraldi lehel.	-
5.	Kuke ja Allimäe kinnistute omanik Margus Kandelin	27.03.2015.a.	Kooskõlastan Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-36).	Lisade järel, eraldi lehel.	-
6.	Tiina kinnistu omanik Liina Orle	28.03.2015.a.	Kooskõlastan Käina vallas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-36).	Lisade järel, eraldi lehel.	-
7.	Elektrilevi OÜ Saarte regioon Enn Truuts Tehnovorkude spetsialist	Nr. 3516026544, 14.04.2016.a.	Projekti kooskõlastus nr. 3516026544.	Lisade järel, eraldi lehel.	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.
8.	Tella Eesti AS Vello Leega Projekti kooskõlastaja	Nr. 26289595, 19.04.2016.a.	Projekti kooskõlastus nr 26289595.	Lisade järel, eraldi lehel.	-

2. SELETUSKIRI

2.1. SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus
Planeeringualana mõistetakse Käina vallas Kassari külas asuvaid Kaljukressi (katastritunnus 36802:003:0338, registriosaga nr 1270133/, olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100%), Kuke (katastritunnus 36802:003:0299, registriosaga nr 1235333/, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%), Kuldrohu (katastritunnus 36802:003:0340, registriosaga nr 1263433/, olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100%), Allmäe (katastritunnus 36802:003:0039, registriosaga nr 855033/8550, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%), Käokeele (katastritunnus 36802:003:0339, registriosaga nr 1262733/, olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100%), Puruvana (katastritunnus 36802:003:0312, registriosaga nr 443333/4433, olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100%), Tiina (katastritunnus 36802:003:2550, registriosaga nr 42933, olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100%), Vitsiku (katastritunnus 36802:003:0311, registriosaga nr 443333/4433, olemasoleva sihtotstarbega kaitsealune maa 80% ja maatulundusmaa 20%) kinnistuid.
- Planeeringu eesmärgid
Planeeringu eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks, vajadusel maaüksuste ümberkruntimine, määrata kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

2.2. LÄHTESITUATSIOON

- Lähtematerjali loetelu:
 1. Käina Vallavalitsuse korraldus 14. mai 2014. a. nr. 77 „Kassari elamuala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.
Lisa 1. „Kassari elamuala detailplaneeringu lähteseisukohad“.
Lisa 2. „Kassari eskiisplaan“.
 2. Käina Vallavolikogu otsus 18. juuni 2014. a. nr. 40 „Kassari elamuala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
Lisa. Eelhinnang „Käina vallas Kassari külas Kassari elamuala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse koht“.
 3. Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 222201“ 11. august 2014. a.
 4. Keskkonnaameti kiri 24. märts 2015 nr HLS 6-5/15/2840-3
 5. Maanteeameti kiri 16. aprill 2015. a. 15-2/15-00029/108
 6. Hadwest OÜ poolt november 2013. a. koostatud „Kassari elamuala geodeetiline alusmöödistus“ geodeetiline alusplaan M 1:1000, töö nr. T-13-297.
 7. Dagopen OÜ poolt aprill 2014. a. koostatud „Allikamäe ja Kassari elamuala eskiisplaanid“ Kassari eskiisplaan M 1:1000, töö nr. 14-09.
 8. Käina valla ehitusmäärus.
 9. Käina valla osa Kassari saare üldplaneering.
- Olemasoleva ruumi kirjeldus



- planeeritavad kinnistud

Planeeritavad kinnistud asuvad Kassari saarel Kassari külas Vaemla-Kassari riigimaanteest lõuna pool.

Maa-ala jääb osaliselt riigimaantee kaitsetsooni ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse.

Maaüksus asub Käina lahe – Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis ja Kassari sääre sihtkaitsevööndis ning Natura 2000 võrgustiku alal. Maa-ala läbib Elektrilevi OÜ'le kuuluv elektrimaakaabelliin.

Planeeritav ala piirneb põhjast Vaemla-Kassari riigimaanteega nr 12123, põhjanurgast Rannamere, põhjast Alma, põhja-läänest Salme, Põlluotsa, läänest riigi reservmaa piiriettepanek AT1003040013, Kersti, lõunast riigi reservmaa piiriettepanek AT1108220029, Ranna-Kadaka, idast Öuna, Nõtke, Maria-Aadama kinnistuga. Planeeringuala keskel asuvad Seeba ja Liisu kinnistud.

• Kehtivad piirangud ja kitsendused

Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;
- Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (registrikood: KLO1000508);
- Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvöönd (registrikood: KLO1100141);
- Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari sääre sihtkaitsevöönd (registrikood: KLO1100232);
- Natura 2000 Väinamere linnualal (EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (EE0040002);
- Ranna piiranguvöönd (laius Läänemere rannal on 200 m 1 m samakõrgusjoonest);
- Ranna ehituskeeluvöönd (laius Läänemere rannal on 200 m 1 m samakõrgusjoonest);
- Ranna veekaitsevöönd (Läänemere rannal ulatus 20 m 1 m samakõrgusjoonest);
- Kallasrada (laius lamekaldal 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist);
- Maantee kaitsevööndi piir on 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Kohaliku maantee kaitsevööndi piir on 20 m mõlemale poole sõiduraja telge;
- 0,4 kV ja 10 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m).

Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriohutuseseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr. 19 26. märts 2007.a.).
3. Tegevus tee kaitsevööndis on reguleeritud Ehitusseadustiku § 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning § 72. Tegevus tee kaitsevööndis.
4. Maaüksus asetseb osaliselt Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal, kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
5. Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linnu-, looduslal kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
6. Maaüksuse randadel kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseeseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
7. Juurdepääsuks Positsioon 1 kinnistule seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 2 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
8. Juurdepääsuks Positsioon 2 kinnistule seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 1 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
9. Juurdepääsuks Seeba ja Positsioon 5 kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 4 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
10. Juurdepääsuks Kersti ja riigi reservmaa piiriettepanek AT1108220029 kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 7 kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
11. Juurdepääsuks Positsioon 8 ja Positsioon 9 kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 10 kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
12. Juurdepääsuks Positsioon 12, Positsioon 14 ja Positsioon 15 kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 13 kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
13. Juurdepääsuks Positsioon 14 ja Positsioon 15 kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 12 kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.
14. Kinnistut läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
15. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
16. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadusest ja Käina valla ehitismäärusest.

- Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus
Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringust (kehtestatud Käina Vallavolikogu 27. märts 2003. a. otsusega nr 32).
Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala hajaasustusosalal, millele lisatingimusi ei seata.

2.3. KASSARI SAARE ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringust, kus planeeritav maa-ala asub soovituslikus ehituspiirkonnas, milles on ära toodud maa-ala kasutuse juhtfunktsioonidena elamumaa, suvilate maa ja maatulundusmaa.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt põhiplaani joonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada elamu ja abihoonete rajamist üldplaneeringujärgsele elamu ja suvilate alale lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhiplaanile muudatused sisse üldplaneeringusse.

Kassari elamuala detailplaneeringu ala jääb osaliselt ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Looduskaitseaduse § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kuna Kassari saare üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, siis käesoleva Kassari elamuala detailplaneeringus arvestatakse ehituskeeluvööndi piiri 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). 1 m samakõrgusjoonest arvestatuna jäävad planeeritavad maaüksused Positsioon 2, Positsioon 3, Positsioon 4, Positsioon 5, Positsioon 8, Positsioon 9, Positsioon 10, Positsioon 11, Positsioon 13 ja Positsioon 17 kogu ulatuses ning maaüksused Positsioon 1, Positsioon 6, Positsioon 7, Positsioon 12 ja Positsioon 14 osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Arvestatud eeltoodud taotletakse käesoleva detailplaneeringuga Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist vastavalt põhijoonisele.

Looduskaitseadus § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Läänemerd ega selle kallast, kuna hoonestusala ja mere vahele jääb ca 215 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist;
- ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletavad alad asuvad Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis. Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a määrusega nr 148, § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikulme säilitamine. Kaitse-eeskirja 14 lg 1 punkti 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks. Kaitse-eeskirja § 17 sätestab, et enne kaitse-eeskirja jõustumist Kassari, Esiküla ja Orjaku piiranguvööndites kehtestatud üldplaneeringus või detailplaneeringus määratud kohtades on ehitamine lubatud, arvestades kaitse-eeskirja § 5 punktides 5-7 sätestatud.

Planeeritaval Allmäe kinnistul esinevad keskkonnaregistri andmetel kaitstavatest elupaigatüüpidest rannaniidud (1630*). Allmäe kinnistul on võimalus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea ja kaljukressi esinemiseks. Lisaks on Allmäe kinnistule jääval rannaniidul registreeritud II kaitsekategooriasse kuuluva taimeliigi, emaputke (*Angelica palustris*) kasvukoht. Emaputke kaitse on ka üheks Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks. Looduskaitseaduse § 55 lõike 7 kohaselt on keelatud II kaitsekategooria taimeliikide kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine.

Lähtudes Keskkonnaameti kirjust 24. märts 2015 nr HLS 6-5/15/2840-3 on käesoleva detailplaneeringuga jagatud Allmäe kinnistu kaheks maaüksuseks (Positsioon 8 ja Positsioon 17), millest ehitusõigusega maaüksusele on määratud elamumaa sihtotstarve ja teisele maaüksusele, mis hõlmab kogu rannaniitu, säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarve.

Arvestatud eeltoodut, et rannaniidule ega selle lähipiirkonda tegevusi ei kavandata ning säilitatakse senine maatulundusmaa sihtotstarve, ei kahjusta käesoleva detailplaneeringu elluviimine tõenäoliselt Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärke ega seisundit. Samuti ei mõjuta kavandatu kaitstava emaputke seisundit.

Teistel Kassari elamualale jäävatel maaüksustel ei esine nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe. Samas on mitmetel maaüksustel võimalus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea ja kaljukressi esinemiseks. Kuna kavandatavatele hoonestusaladele jääb nimetatud liikide konkreetsest kasvualast vaid väike osa ning nende liikide säilimine peaks suures osas olema tagatud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari sääre sihtkaitsevööndis, Käina sihtkaitsevööndis, Taguküla sihtkaitsevööndis ja Vaemla sihtkaitsevööndis, ei ohusta kavandatav tegevus nende liikide säilimist selles elupaigas;

- ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ehitamine, tehnovõrgud jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevaid teid ja radu, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne;

- ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.

Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav;

- ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

Looduskaitseseadus § 40 lg 1. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest ja lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Maa-alal on inventeeritud kaitsealuseid elupaigatüüpe, kuid ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamisega seotud maa-aladele kavandatav tegevus ei ohusta vastavalt Keskkonnaameti kirja 24. märts 2015 nr HLS 6-5/15/2840-3 järgi nende liikide säilimist selles elupaigas.

Planeeritav maa-ala on enamuses kaetud kõrghaljastusega.

Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on vajalik üksikute kadakate/puude raie planeeritavate hoonestusalade juures, mis selgub täpsemalt hoone projekteerimise ja ehitamise käigus. Hoone aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune murukate eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeritavate elamukruntide maapinna kõrgus jääb vahemikku +0.46 planeeringuala idaosas kuni +11.75 planeeringuala loodeosas. Planeeritav maa-ala on suhteliselt lauge tõusuga loodesuunas.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest planeeritavad hoonestusalad on merest oluliselt kaugemal võimaldades efektiivselt kasutada rannaäärset maa-ala.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.

Planeeritavatel maaüksustel on valdavateks kõlvikuteks määratud metsamaa ja muu maa. Hoonestuse püstitamise järgselt tekib juurde õuema kõlvik ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas – väheneb metsamaa ja muu maa pind.

Kuna planeeritav maa-ala on suur, siis ei ole kruntide kõlvikute piiride ja pindalade vähene muutumine mõne protsendi ulatuses vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletaval alal asuvad kohalik maantee ja olemasolevad juurdepääsuteed, mida saab kasutada neid laiendades ja rekonstrueerides, ning tehnovõrgud.

Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos avaliku kasutusega tee rekonstrueerimisel (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja need tegevused ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseeaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal, millele pole kehtiva üldplaneeringuga lisatingimusi seatud.

Lähim elamu asub ca 40 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb osaliselt looduslik kõrghaljastus.

Planeeringuga on kavas korrastada piirkonna liiklusskeemi määrates planeeringuala läbiva tee avalikuks kasutuseks. Tee on muu hulgas vajalik naaberkruntidele juurdepääsuteena. Infrastruktuuri ja teedevõrgu korrastamine ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele positiivse mõjuga ja leevendab ala kasutusintensiivsuse suurenemisest tingitud negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

2.4. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks, vajadusel maaüksuste ümberkruntimine ja määrata kruntidele ehitusõigused ning hoonestusalad. Plaanil kujutatud ruumilahendus on tinglik ja täpsustatakse ehitusprojektidega.

Planeeringualale on lubatud rajada ehitisi (nt. teed, tehnovõrgud), mille ehitamiseks ei ole nõutav ehitisluba ning mille ehitamiseks ei ole (täiendav) detailplaneeringu koostamine nõutav.

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

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

Elamumaa hoonete kompleksid on lubatud kavandada maksimaalselt 400 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile.

Planeeritud eluhoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

Hoonestusalale võib püstitada üksikelamule ja abihoonetele lisaks ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgeid väikeehitisi, mille ehitamiseks ei ole täiendav detailplaneeringu koostamine nõutav. Väikeehitise ehitisealune pind ei tohi summeerituna ületada krundile määratud maksimaalset üksikelamule ja abihoonetele määratud ehitisealust pindala.

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

Parkimine on lubatud oma krundil.

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

2.5. PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala m ²	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest (nr)
1.	Positsioon 1	2547	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0339
2.	Positsioon 2	2579	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0339
3.	Positsioon 3	1700	Tee ja tänava maa-ala, LT 100%	Transpordimaa (007; L) 100%	36802:003:0339
4.	Positsioon 4	5216	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0339 36802:003:0312
5.	Positsioon 5	3917	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0339 36802:003:0312
6.	Positsioon 6	2353	Tee ja tänava maa-ala, LT 100%	Transpordimaa (007; L) 100%	36802:003:0339 36802:003:0311
7.	Positsioon 7	10571	Looduslik maa, HL 100%	Kaitsealune maa (010; H) 100%	36802:003:0311
8.	Positsioon 8	7239	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0299 36802:003:0340 36802:003:0039
9.	Positsioon 9	11776	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0340
10.	Positsioon 10	4864	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0299 36802:003:0340
11.	Positsioon 11	3935	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0299
12.	Positsioon 12	6000	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0299 36802:003:0338

13.	Positsioon 13	1413	Kultuuri- ja puhkerajatise maa, PK 100%	Üldkasutatav maa (017; Üm) 100%	36802:003:0299
14.	Positsioon 14	4819	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0338
15.	Positsioon 15	5979	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0338
16.	Positsioon 16	5617	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa (001; E) 100%	36802:003:0338
17.	Positsioon 17	6774	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa (011; M) 100%	36802:003:0039

2.6. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

Hoonestusallale võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Hoone planeerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga ning tagada siseruumides EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine nõuded.

2.6.1 Planeeritud elamukruntide ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	-	3
Lubatud suurim ehitisealune pind	-	400 m ²
Lubatud suurim maapealne suletud brutopind	-	250 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	-	8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	-	2
Katused:	kalded	- 35° - 45°
	materjalid	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), eterniit, roog, värvitud plekk
	tüüp	- viilkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv
Nähtav soklios		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad		- kivi- ja/või puitaed
Tulepüsisusklass		- TP-3
Kasutusviis		- I kasutusviis

Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata Positsioon 11 ja Positsioon 16 maaüksustele ehitusõigust.

Kui Tiina kinnistule soovitakse rajada uusi hooned väljaspoole olemasolevat õueala, siis tuleb lähtuda Looduskaitseaduse § 40.

Maaüksusele Positsioon 7 on rajatiste püstitamine lubatud üksnes kaitseala valitseja nõusolekul.

2.6.2 Puittaimede haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritaval maa-alal kasvab puittaimestik tihedalt ehk tegemist on metsaga. Domineerivaks puuliigiks on mänd ja mõned üksikud lehtpuud. Puude kasvutihedust võiks selgitada sellega, et nad kasvavad tihedas valguskonkurentsis ja nendele puudele ei ole tehtud hooldust. Metsa all kasvab peamiselt kadastik ja võsa. Vaatamata sellele, et enamus puude asukoht tundub süstemaatiliseks, on siiski alust eeldada, et puud on hakanud kasvama spontaanselt ja ei ole istutatud.

Planeeritud kruntidel peab väljaspool hoonestusallasid ja juurdepääsuteid säilitama olemasoleva kõrg- ja madalhaljastuse. Planeeritud kruntide hoonestusaladel lageraie teostamine ei ole lubatud. Hoonestusaladele tuleb koostada projekteerimise staadiumis täpsem geodeetiline uurimistöo ning näidata koostatavas ehitusprojektis säilivad ja raiutavad üksikpuud. Hoonestusalal säilitada ka ilusamad kadakad. Valitud üksikuid lehtpuid või -põõsaid võib alles jätta. Säilitama peab võimalikult palju ka looduslikku alustaimestikku. Hoonestusalal säilivatel puudel võib peenikesi kuivi oksa (d < 5 cm) laasida, kuid jämedad kuivanud ja kõverad oksad pigem kaunistavad vanemat mändi. Võimalusel tuleks puude ümbrus võsast puhastada, kuna sellisel juhul pääseb puude võimsus ja dekoratiivsus paremini esile. Hoonestusalal tuleb puid säilitada võimalikult palju, likvideerida võib neid juhul, kui jäävad planeeritavate hoonete ette, samuti kui hoonet teenindavate kommunikatsioonide kavandamisel alternatiivseid võimalusi ei ole (näiteks kanalisatsioonisüsteemi rajamisel).

Hoonete projekteerimisele peab eelnema väärtuslike puude kaardistamine. Enne ehitamist tuleb väärtuslikumad ja säilitatavad puud märgistada (näiteks punase lindiga). Kindlasti jälgida ehituse käigus, et kaevetööde teostamisel arvestataks säilitatavate puude juurte ulatusega, et neid mitte vigastada. Säilitada ei tohiks puid, millel tehakse kaevetöid võra all, kuna sellisel juhul kahjustatakse suure tõenäosusega puu juuri ning puu võib muutuda tormitundlikuks ja ohtlikuks nii ühepoolsete juurte läbikaevamise tõttu kui ka mädanike tõttu. Seega proovida säilitada, aga kui jää juur (>10 cm) saab viga, siis pigem maha võtta.

Hoonestusalal on uute ehitiste naabruses võimalik mändi säilitada ca 3 m kaugusel, sest männil on sellisel pinnasel sügav

juurestik. Kui kaugel võrast see juurestik täpselt asub, on raske ennustada, aga jämedate juurte läbikaevamisel muutub puu tomitundlikuks ja ohtlikuks.

Kuigi praeguses seisus on kõrghaljastust alal üsna palju, siis juhul kui tekib vajadus rajatavate hoonete ümber ka uut haljastust rajada, siis tasuks selleks kasutada neid liike, mis alal juba praegu kasvavad. Hästi sobivad näiteks puudest mänd ja pöösastest kadakas. Mänd üldiselt hoonetele viga ei tee, millest eelduvalt võib istutada neid ka hoone ligidale.

Hoonete lähedusse ei tohiks kavandada puid, mille liigiomane kasvukõrgus on väga suur.

2.7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Planeeritava maaüksuste suurus kokku | - 8,7 ha |
| 2. Ehitisealune pind kokku | - 4030 m ² |
| 3. Planeeritud maaüksusi | - 17 |
| 4. Planeeritud ehituskrunte | - 11 |

2.8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Elektrivarustus

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt 11. augustil 2014. a. Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni poolt väljastatud „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 222201“ alusel.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga nähakse ette Mäealuse alajaama, fiidrite F1 ja F4 maakaablilt. Maakaablitele planeerida jaotuskilbid. Planeeringus ühildatakse teedega soovitatavalt elektriliinide koridorid toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- "Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks").

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskrundil tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate uute hoonete varustamine veega on planeeritud lahendada igale krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

Veevarustuse paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele, mille ümber sanitaarkaitseala Veeseaduse § 28 lõike 3 alusel ei moodustata, kehtivad veevõtukoha hooldusnõuded - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16. detsember 1996 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine“.

Perspektiivselt ühendatakse piirkonna ühise veevarustuse väljaehitamisel väljaehitatud veevõrk ühtsesse valla veevõrku ja rajatud puurkaev suletakse nõuetekohaselt.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaarti“ andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, kus puhastamata heitvee pinnasesse immutamine ei ole lubatud. Kaitsmata põhjaveega aladel võib heitvett juhtida pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeringulahendus näeb ette planeeritud hoonestuse heit- ja reovete kogumise reovee kogumismahutisse.

Alternatiivse lahendusena on lubatud planeeritavate hoonete kanaliseerimine lahendada heit- ja reovete juhtimisega läbi bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse enne puhastit pumpla, mis võimaldab peenra pinda tõsta. Bioloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Projekteerimise staadiumis tuleb teha täiendavad pinnase uuringud (näiteks proovikaevamised) ning hinnata alternatiivse lahendusena bioloogilise omapuhasti ja imbväljaku sobivust planeeritud maa-alale.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Perspektiivselt ühendatakse piirkonna ühiskanalisatsioonitoru väljaehitamisel väljaehitatud kanalisatsioonivõrk ühtsesse valla kanalisatsioonivõrku ja rajatud omapuhasti koos imbväljaku likvideeritakse nõuetekohaselt.

Perspektiivse ühisvee- ja kanalisatsioonitorustiku trassi algus ja lõpp selgitatakse välja hilisemas tööprojekti staadiumis, tuginedes geodeetilistele ja geoloogilistele uurimistöodele. Olemasolevate torude rekonstrueerimise vajadus selgitatakse välja sõltuvalt kinnistute tegelikust veetarbimisest.

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. määrusest nr. 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“.
- Riigikogu 10. veebruari 1999.a. seadusest „Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012 määrusega nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.
- Riigikogu 10. veebruari 1999. a. seadusest „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“.

Puurkaevude ja heitvete käitlemise süsteemide kujad ja hooldusalad on kantud detailplaneeringu Põhiplaanile, mis ei ulatu kruntide piiridest väljapoole ega tekitada piiranguid naaberkinnistutele.

Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

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

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 09. jaanuaril 2013. a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

2.9. TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest.

Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega. 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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

2.10. TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a. määrusest nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti standardist EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus, Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Hooned planeeritaval alal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelamutel I kasutusviis.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatel arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritavale alale võib rajada kuni 10 elamut koos abihoonetega.

Tulekustutusvesi saadakse planeeringualale krunt nr 13 rekonstrueeritava tee äärde planeeritud tuletõrje veevõtukohast, arvutusliku suurusega 108 m³. Tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m (EVS 812-6:2012) ja väliskustutusvee min. normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3h.

Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt EVS 812-6:2012 ning kuulub läbi vaatamisele Päästeameti Lääne Päästkeskusega.

Lähim olemasolev veevõtukoht asub Orjaku sadamas ca 3 km kaugusel.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud rajada plats min. 12x12 m tuletõrjeauto manööverdamiseks

ja min. 3,0 m laiused juurdepääsuteed olemasolevatelt kohalikult maanteelt ja avalikuks kasutamiseks määratud teelt.

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

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja kooskõlastamisele Päästemeeti Lääne Päästkeskusega.

2.11. KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitsealal (edaspidi kaitseala) (VV määrus nr. 148 17. mai 2007. a.), mis on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana (VV 05.08.2004 korraldus nr 615).

Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega (Keskkonnaministri määrus nr. 24 22. aprill 2004. a).

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja (edaspidi KE) § 1 punkt 1 järgi on kaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta:

1) Kassari saare ja Käina lahe äärseid poollooduslikke kooslusi ning Käina lahte ja muid olulisi lindude rändepeatus- ning pesitsuspaiku;

2) elupaigatüüpe, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta nimetab I lisas. Need elupaigatüübid on: veealused liivamadald (1110)³, liivased ja mudased pagurannad (1140), laiad madaldalad (1160), esmased rannavallid (1210), väikesaared ning laiud (1620), rannaniidud (1630*), kadastikud (5130), lood (6280*), puisniidud (6530*), vanad loodusmetsad (9010*), vanad laialehised metsad (9020*), puiskarjamaad (9070) ning soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080*);

3) liike, keda nõukogu direktiiv 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta nimetab I lisas. Nendest liikidest üks kuulub I kaitsekategooria liikide hulka, naaskelnokk (*Recurvirostra avosetta*) on II kaitsekategooria liik ning randtiir (*Sterna paradisaea*) ja jõgitiir (*Sterna hirundo*) on III kaitsekategooria liigid;

4) taimeliiki, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ nimetab II lisas, – emaputke (*Angelica palustris*), mis on ühtlasi III kaitsekategooria liik, samuti II lisast puuduvat I kaitsekategooria liiki ja tema elupaiku.

Looduskaitseeaduse § 14 lõike 1 järgi ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet, koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid, kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut, anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks, anda projekteerimistingimusi, anda ehitusluba, rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks ega jahiulukeid lisasööta.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala valitseja on Looduskaitseeaduse § 21 lõike 1 alusel Keskkonnaamet.

Planeeringuala asub osaliselt Kassari sääre sihtkaitsevööndis. KE § 10 punkt 2 järgi on sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks ning olemasolevate ehitiste hooldustööd ja Kassari sääre sihtkaitsevööndis tee rajamine kinnistu tarbeks.

Planeeringuala asub osaliselt Kassari piiranguvööndis. KE § 15 järgi on piiranguvööndis keelatud uue maaparandussüsteemi rajamine, maavara kaevandamine, puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine, uuendusraie, välja arvatud turberaie, kusjuures tuleb säilitada koosluse liikide ja vanuse mitmekesisus, biotsiidi ja taimekaitsevahendi kasutamine, välja arvatud põllumaal ja õuemaal.

Kassari elamualal ja maa-ala ümbruses esineb kaitstavate III kategooria taimeliikide kaljukress (*Hornungia petraea*), Tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja emaputk (*Angelica palustris*) kasvuala. Planeeritava alal ja selle mõjupiirkonnas on inventeeritud elupaigatüüp kadastik (5130) ja rannaniit (1630).

Looduskaitseeaduse § 55 lg 8 järgi on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Planeeritavad ehitusalad hõlmavad väga väikese osa taimede inventeeritud kasvualast ning ei ohusta kaitstavate taimeliikide säilimist. Natura 2000 ala kaitse eesmärk on EÜ Nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade kaitse I lisas nimetatud looduslike või poollooduslike elupaigatüüpide soodsa seisundi säilitamise või taastamise jaoks, samuti lähtudes Natura 2000 võrgustiku terviklikkuse saavutamise vajadusest ning silmas pidades ala degradeerumis- ja hävimohtu. Uusi ehitisi ja rajatise ei planeerita inventeeritud elupaigatüüpide (kadastik 5130) ja (rannaniit 1630) aladele. Võib hinnata, et planeeritava tegevusega ei kaasne nende elupaikade ja liikide hävitamist ega olulist kahjustamist, mille kaitseks Käina lahe-Kassari maastikukaitseala on loodud. Planeeringu elluviimine ei mõjuta Natura 2000 elupaigatüüpide soodsat seisundit ega ohusta võrgustiku terviklikkust.

Vastavalt Looduskaitseeaduse § 17 lõikele 1 on poollooduslikul kooslusel vajalik koosluse ilmet ja liigikoosseisu tagav tegevus, nagu niitmine, karjatamine, puu- ja põõsarinde harvendamine ning kujundamine. Et tagada Vitsiku ja Allmäe

kinnistutel (moodustatavad maaüksused Positsioon 7 ja Positsioon 17) olevate poollooduslike koosluste soodne seisund, soovitas Keskkonnaamet 24. märtsi 2015 kirjas nr HLS 6-5/15/2840-3 järgmised soovitusel nende koosluste taastamiseks ja hooldamiseks:

1. Planeeritud maaüksus Positsioon 7 -

- kadastikust raiuda välja kõik männid, nõrgad kadakad ja lehtpuuvõsa;
- viia kadakate katvus 0,3-ni, säilitades elujõulisi kadakaid;
- raie käigus tagada koosluse liigiline mitmekesisus;
- tagada kadakate ja põõsarinde ebaühtlane ning osaliselt grupiline asetus;
- rannaniidult raiuda ära sinna kasvanud puud ja võsa;
- koos taastamisega või taastamisjärgselt alustada karjatamist nii kadastikus kui rannaniidul, et hoida ära ala võsastumine ning suurendada taimestiku liigirikkust;
- rannaniidul peaks karjatamiskoormus olema vahemikus 0,4-1,3 loomühikut hektari kohta ja karjatamise tulemusena peaks vähemalt pool karjatatavast alast olema madalmurune.
- kadastiku karjatamiskoormus peaks olema vahemikus 0,2 – 1,0 loomühikut hektari kohta.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 9 lg 1 punktile 1, mille kohaselt on Kassari sääre sihtkaitsevööndis lubatud poollooduslike koosluste kujundamine vastavalt kaitse-eesmärgile, kusjuures kaitseala valitsejal on õigus esitada nõudmisi tööde teostamise aja ja tehnoloogia, metsamaterjali kokku- ja väljaveo ning koosluse koosseisu ja täiuse osas. Sellest lähtuvalt tuleb kõik Vitsiku kinnistul tehtavad koosluste taastamis- ja hooldustööd kooskõlastada Keskkonnaametiga.

2. Planeeritud maaüksused Positsioon 17 -

- rannaniidult raiuda ära sinna kasvanud puud ja võsa;
- raieid teha väljaspool lindude pesitsusaega 16. juulist kuni 14. aprillini;
- tööde käigus vältida pinnase purustamist ning rööbaste teket;
- raiejäätmed vedada ära või põletada taastataval alal valguse puudumise tõttu rohurindeta jäänud paikades või maharaiutud põõsaste tüügastel väljaspool tuleohtlikku aega vastavalt tuleohutuse seadusele;
- tõrjuda roogu, et veepiir oleks vaba;
- rannaniitu hooldada karjatamise teel ning rajada selleks tarad;
- rannaniidul peaks karjatamiskoormus olema vahemikus 0,4-1,3 loomühikut hektari kohta ja karjatamise tulemusena peaks vähemalt pool karjatatavast alast olema madalmurune.

Hiiu maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi kuulub planeeringuala osaliselt „Kassari“ I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused.

Järgnevalt on toodud üldiste hooldussoovituste hulgast need, mis on asjakohased käesoleva planeeringu koostamisel:

- säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- säilitada põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid, s.h vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- säilitada väärtuslike looduslike alasid ja maastikuelemente;
- sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- sobitada uusi hooneid, rajatisi ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks.

Kassari väärtusliku maastiku kohta toodud hooldussoovitustest tuleb planeeringu koostamisel silmas pidada, et uute hoonete püstitamisel arvestataks kohalike ehitustraditsioonidega. Sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ning teede ja kommunikatsioonide läheduses asuvad külade kultuurmaad. Planeeringuala oli veel kümmekond aastat tagasi avatud maastik, mille on pärast kasutusest väljalangemist ajapikku aina tihedamalt hõivanud algul kadakad ja nüüd juba männid ja muu puurinne. Ala uuesti intensiivsem kasutuselevõtmine ja ehitustegevus võib mõistliku ja keskkonnatundliku lähenemise korral piirkonna maastikuväärtust pigem kasvatada. Kavandatud planeeringu eesmärk ei ole maakonnaplaneeringus toodud soovitustega vastuolus ja planeerimislahenduses tuleb nende soovitustega arvestada.

Ranna piiranguvöödis, ehituskeeluvööndis ja veekaitsevööndis arvestada Looduskaitse seaduses § 37 - 39 kehtestatud piirangutega.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Teelt tuleva liiklusrüühi summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrus nr. 258 Energiatõhususe miinimumnõuded ning 15 Sotsiaalministri 4.

märtsi 2002. a määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Ühe kinnisaja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m) - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16. detsember 1996.

Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoonete kütmine toimub ahjudega, elektriga või maakütte baasil.

2.12. PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada olemasolevat mahasõitu Vaemla-Kassari-Luguse riigimaanteelt nr 12123, kohaliku maanteed, avalikuks kasutamiseks määratud teed ja planeeritud juurdepääsuteid.

Riigimaantee kaitsevööndi laius on 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast, kohaliku maantee ja avalikuks kasutamiseks määratud tee kaitsevööndi laius on 20 m mõlemale poole sõiduraja telge.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning Maanteeameti ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valdkonna eest vastutav minister riigi huvidest lähtudes. Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavalikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad – Ehitusseadustik § 94.

Juurdepääsuks Positsioon 1 kinnistule seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 2 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.

Juurdepääsuks Positsioon 2 kinnistule seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 1 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.

Juurdepääsuks Seeba ja Positsioon 5 kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 4 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.

Juurdepääsuks Kersti ja riigi reservmaa piiriettepanek AT1108220029 kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 7 kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.

Juurdepääsuks Positsioon 8 ja Positsioon 9 kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 10 kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.

Juurdepääsuks Positsioon 12, Positsioon 14 ja Positsioon 15 kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 13 kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.

Juurdepääsuks Positsioon 14 ja Positsioon 15 kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 12 kinnistule teed kasutavate kinnistute kasuks.

Käesolev detailplaneering lubab sõlmida juurdepääsuks Alma kinnistule juurdepääsuservituudi läbi Positsioon 16 krundi ja kasutades Salme kinnistul olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt, sh. ka riigimaanteelt mahasõidu ümbertõstmise Positsioon 16 krundi poole rekonstrueerimise teel.

Juurdepääsu reaalservituudi täpsemad tingimused lepivad kinnistute omanikud kokku ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse.

Planeeritavate kruntide juurdepääsuteed on näidatud põhiplaani. Sõiduautode parkimine lahendatakse planeeritaval alal kruntide siseselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel.

Krundisestest juurdepääsutee, parkla ja kõnniteede katete lahendus antakse projekteerimise käigus.

2.13. PIIRKONNA TURVALISUS

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

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid.

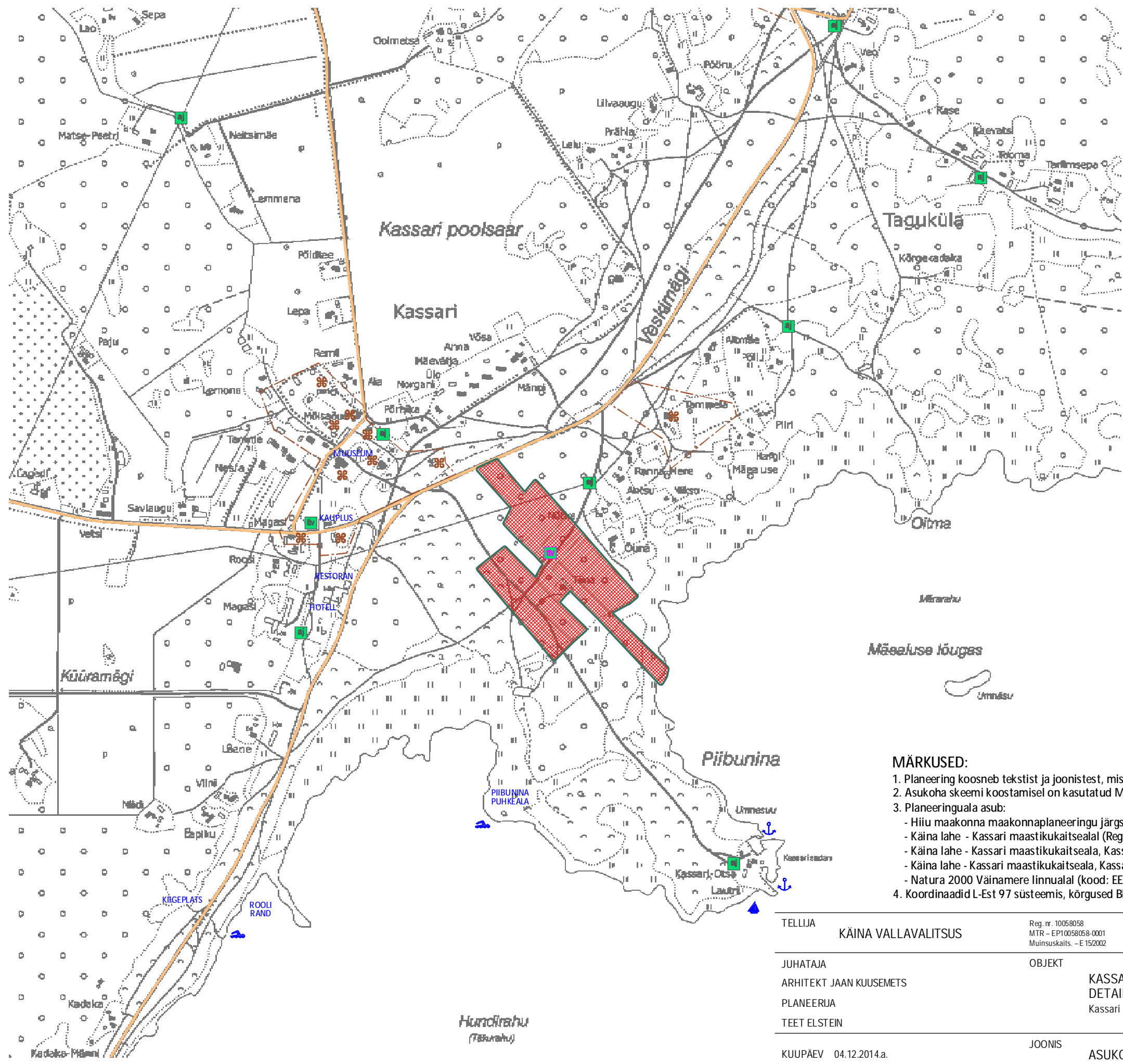
Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonetel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutataks kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoonete ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hooned oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

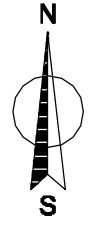
2.14. PLANEERINGU REALISEERIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritud maaüksuste moodustamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Hoone (-te) ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
4. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistöode ja ehitustööde käigus.



M 1 : 1 000 000



TINGMÄRGID:

- PLANEERINGUALA PIIR
- KATASTRIRIIGI PIIR
- MUINSUKAITSEALA PIIR
- MUINSUKAITSE KINNISMÄLESTIS
- RIIGIMAANTEE KÕRVALMAANTEE
- ALAJAAM
- TULETÕRJEVEE VÕTUKOHT
- PLANEERITUD TULETÕRJEVEE VÕTUKOHT
- SADAM
- LAUTRI KOHT
- SUPLUKOH

MÄRKUSED:

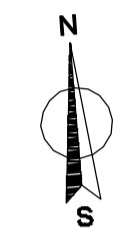
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühte terviku.
2. Asukoha skeemi koostamisel on kasutatud Maa-ameti Eesti põhikaart nr. 62133 rasterkaarti.
3. Planeeringuala asub:
 - Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitsealal (Registrikood: KLO1000508);
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari piiranguvööndis (Registrikood: KLO1100141);
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitseala, Kassari säre sihtkaitsevööndis (Registrikood: KLO1100 232);
 - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (kood: EE0040002).
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.

TELLIJA KÄINA VALLAVALITSUS Reg. nr. 10058058 Sadama 15 Kreutzwaldi 24 tel: 46 32024
 MTR - EP10058058-0001 Kärda 92412 Tallinn 10147 dagopen@dagopen.ee TÖÖ NR. 14 - 36
 Muinsuskaitse - E 152002 Hiiumaa Harjumaa Harjumaa www.dagopen.ee

JUHATAJA OBJEKT KASSARI ELAMUALA
 ARHITEKT JAAN KUUSEMETS DETAILPLANEERING
 PLANEERUJA Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa
 TEET ELSTEIN



KUUPÄEV 04.12.2014.a. JOONIS ASUKOHA SKEEM STAADIUM DP JOONISE NR. 1



TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala kokku ca 9,9 ha)
- PÕHIKAARDILE KANTUD VEKOGU PIIR
- LOODUSKAITSEALA VÄLISPIIR
- KATASTRISUSTE PIIRID
- H HOONE
- MUSTKATTEGA TEE
- KRUISSAKATTEGA TEE
- PINNASTEE
- TEERADA
- PLIITAED
- VÕRKAEED
- VALL, NÕLV
- METS
- KADASTIK, VÕSA
- ROHUMAA
- MURU, HOODATUD ROHUMAA
- OKASPUU (MÄND)
- 10 KV KAABELLIIN
- 0,4 KV KAABELLIIN
- ELEKTRIKILP
- MÕÖDISTAMISVÕRGU PUNKT
- AJUTINE REEPER
- HORIZONTAALID, NÕLVAKRIPSUD
- VALITUD HAJUSKÕRGUSED

- MÄRKUSED:**
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
 2. Tugiplaani koostamisel on kasutatud:
 - Hadwest OÜ poolt november 2013.a. koostatud "Kassari elumuala geodeetiline alusmoodustus" geodeetiline alusplaan M 1:1000, lto n. T-13-297.
 - DAGOpen OÜ poolt aprill 2014.a. koostatud "Allikmäe ja Kassari elumuala eskiisplaanid" Kassari eskiisplaan M 1:1000, lto n. 14-09.
 3. Planeeringuala asub:
 - Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järges Kassari (I klass) väärustusliku maastikuala;
 - Kaina labe - Kassari maastikukaitseseala (Registrikood: KLO1000508);
 - Kaina labe - Kassari maastikukaitseseala, Kassari piiranguvööndis (Registrikood: KLO1100141);
 - Kaina labe - Kassari maastikukaitseseala, Kassari säär-sihtkaitsesööndis (Registrikood: KLO1100 232);
 - Natura 2000 Väinamere linnuala (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: EE0040002).
 4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.

TELLUA	KAINA VALLAVALITSUS	Reg nr. 1008/09 MKS-EPP/0008-001 Müüskat. - E 15202	Saldala 15 Kärda 9012 Hiumaa	Kruusalu 24 Tähtse 10147 Harjumaa	tel. 46 32024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 14 - 36
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUJUSEMETS	PLANEERIA	TEET ELSTEN	OBJEKT	KASSARI ELAMUALA DETAILPLANEERING Kassari küla, Kaina valla, Hiumaa	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO
KUUPAEV	03.12.2014.a.	JOONIS	TUGIPLAAN	STADIUM DP	JOONSE NR. 2	
DAGOpen OÜ aadress: Audestr Building Design Suite Premium, ArchiCAD, Artlark-Studio, AACA/Map 3D, AACA/AD LT ja EcoDesigner 8.0.0.0						

4. LISAD



FOTO 1: Vaade Mäealuse teele ida poolt.



FOTO 2: Vaade Positsioon 4 krundile kirde poolsest nurgast.



FOTO 3: Vaade Positsioon 2 krundile Kassariotsa ja Mäealuse teede ristmikult.



FOTO 4: Vaade Positsioon 4 krundile Kassariotsa ja Mäealuse teede ristmikult.



FOTO 5: Vaade Positsioon 5 krundile, Puruvana kinnistule ehitatav hoone.



FOTO 6: Vaade Positsioon 7 krundile Kassariotsa teelt.

4.2. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon





KÄINA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Käina


14. mai 2014 nr 77

Kassari elamuala detailplaneeringu
lähteseisukohtade kinnitamine

Lähtudes planeerimisseadus § 9, § 10 lõikest 5, Käina Vallavolikogu 27.9.2012.a määrusest nr 1-2/46 „Käina valla ehitismäärus“ § 5 lõikest 2 ja Dagopen OÜ 9.4.2014.a tööst nr 14-09 „Allikamäe ja Kassari elamuala eskiisplaanid“,

annab Käina Vallavalitsus korralduse:

1. Kinnitada Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisadele.
2. Korralduse peale võib esitada Käina Vallavalitsusele vaide halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja §-s 46 tähtaja jooksul.


Omar Jõpiselg
Vallavanem


Helen Härmson
Vallasekretär

Kassari elamuala detailplaneeringu
lähteseisukohad

1. Planeeritav ala hõlmab Käina vallas Kassari külas Kaljukressi (katastritunnus 36802:003:0038, sihtotstarve elamumaa), Kuke (katastritunnus 36802:003:0299, sihtotstarve maatulundusmaa), Koldrohu (katastritunnus 36802:003:0340, sihtotstarve elamumaa), Allmäe (katastritunnus 36802:003:0039, sihtotstarve maatulundusmaa), Käokeele (katastritunnus 36802:003:0339, sihtotstarve elamumaa), Puruvana (katastritunnus 36802:003:0312, sihtotstarve elamumaa) ja Vitsiku (katastritunnus 36802:003:0311, sihtotstarve maatulundusmaa) katastriüksusi. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 8,1 ha.
2. Planeeringu eesmärgiks jagada maa-ala kruntideks (kuni 11 elamukrunti), vajadusel maaüksuste ümberkruntimine, määrata kruntidele ehitusõigus ja ehitusalad, hoonetele esitatavate nõuete sh mahtude ja materjalide määramine, kommunikatsioonide sh elekter, vesi, kanalisatsioon lahendamine, juurdepääsu ja liikluskorralduse lahendamine, sh avalikult kasutatavad teed planeeringu eskiisplaani (lisa 2) kohaselt.
3. Planeeritav maa-ala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Kassari sääre sihtkaitsevööndis ning Natura 2000 võrgustiku alal. Planeeringualal esinevad teadaolevalt III kaitsekategooria taimeliigid kaljukress (*Hornungia petraea*), Tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja elupaigatüüp kadastik (5130). Maa-ala jääb osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse. Maa-ala piirneb riigimaanteega ja jääb osaliselt riigimaantee kaitsetsooni. Kinnistuid läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektrimaakaabelliin. Kruntide ehitusala, ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel tuleb arvestada sellega, et hoonete arhitektuur sobiks maastikku ning võimalikult vähe kahjustaks olemasolevat taimestikku. Võimaluse piires tuleb säilitada ja eksponeerida avatud vaateid.
4. Planeering koostatakse vastavalt kehtivale Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringule. Üldplaneeringu järgselt asub planeeritav maa-ala soovituslikus ehitupiirkonnas, milles on ära toodud maa-alade kasutuse juhtfunktsioonidena elamumaa, suvilate maa ja maatulundusmaa.
5. Detailplaneeringuga on vaja määrata:
 - 5.1. planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
 - 5.2. kruntide ehitusõigus;
 - 5.3. kruntide hoonestusõigus;
 - 5.4. liikluskorraldus ja juurdepääsutee asukoht;
 - 5.5. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
 - 5.6. ehitistevahelised kujad;
 - 5.7. tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad;
 - 5.8. olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele;
 - 5.9. kitsenduste ja servituutide vajadus;
6. Detailplaneering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Päästeametiga, Maanteeametiga, Elion Ettevõtted AS-iga ja Elektrilevi OÜ-ga.



KÄINA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Käina

18. juuni 2014 nr 40

Kassari elamuala detailplaneeringu algatamine
ja keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine

Lähtudes planeerimisseaduse § 9 lõikest 12 ja § 10 lõikest 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33, § 35 lõigetest 1 ja 5, Käina vallavolikogu 27.9.2012.a määruse 1-2/46 „Käina valla ehitusmäärus“ § 3 lg 1 punktist 9 ja kooskõlas Käina Vallavolikogu 27.3.2003.a otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringuga ja arvestades otsuse lisaks olevat eelhinnangut keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta,

Käina Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneering.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Kassari elamuala detailplaneeringule.
3. Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Käina Vallavolikogu (Hiiu mnt 28, Käina alevik, Käina vald, 92101 Hiiumaa), detailplaneeringu koostaja on DAGOpen OÜ (Sadama 15, 92412 Kärkla).
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise aluseks on otsusele lisatud eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju eelhinnangu käigus analüüsitud põhjustel.
5. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsustega saab tutvuda alates 25. juuni 2014.a Käina Vallavalitsuses.
6. Otsuse peale võib esitada Käina Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja §-s 46 tähtaja jooksul.

Üllar Padari
Vallavolikogu esimees

EELHINNANG

Käina vallas Kassari külas Kassari elamuala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Arendajaks on Käina Vallavalitsus (registrikood 75011211). Planeeringu eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks, võtta krundid kasutusele elamumaadena ning määrata kruntide ehitusõigused, hoonestusalad, liikluskorraldus ja muud kitsendused, seal hulgas avalikult kasutatavad teed.

Planeeritav ala (joonis 1) hõlmab Kassari külas asuvaid Kaljukressi (kinnistu registriosa nr 1270133, katastritunnus 36802:003:0338, suurus 2,01 ha, sihtotstarve 100 % elamumaa), Kuke (kinnistu registriosa nr 1235333, katastritunnus 36802:003:0299, suurus 0,72 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Koldrohu (kinnistu registriosa nr 1263533, katastritunnus 36802:003:0340, sihtotstarve 100% elamumaa), Allmäe (kinnistu registriosa nr 855033, katastritunnus 36802:003:0039, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Käokeele (kinnistu registriosa nr 1262733, katastritunnus 36802:003:0339, sihtotstarve 100% elamumaa), Puruvana (kinnistu registriosa nr 443333, katastritunnus 36802:003:0312, sihtotstarve 100% elamumaa), Vitsiku (kinnistu registriosa nr 443333, katastritunnus 36802:003:0311, sihtotstarve maatulundusmaa) maaüksusi. Maa-alale planeeritav avalikult kasutatav tee hõlmab Tiina (kinnistu registriosa nr 429733, katastritunnus 36802:003:2550, sihtotstarve 100% elamumaa), Liisu (kinnistu registriosa nr 364033, katastritunnus 36802:003:2210, sihtotstarve 100% elamumaa), Põlluotsa (kinnistu registriosa nr 105333, katastritunnus 36802:003:1032, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Maria-Aadama (kinnistu registriosa nr 967633, katastritunnus 36802:003:0101, sihtotstarve 100% elamumaa), Nõtke (kinnistu registriosa nr 151433, katastritunnus 36802:003:1410, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Õuna (kinnistu registriosa nr 82333, katastritunnus 36802:003:0720, sihtotstarve 100% elamumaa) kinnistuid.



Joonis 1

Maa-ala jääb osaliselt riigimaantee kaitsetsooni ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse. Maaüksus asub Käina lahe – Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis ja Kassari sääre sihtkaitsevööndis ning Natura 2000 võrgustiku alal. Maa-ala läbib Elektrilevi OÜ'le kuuluv elektrimaakaabelliin. Planeering koostatakse vastavalt kehtivale Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringule, mille kohaselt on tegemist hajaasustusalaga, millele lisatingimusi ei seata.

Planeeringualal esineb teadaolevalt III kaitsekategooria kaljukress (*Hornungia petraea*), Tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*), emaputk (*Angelica palustris*) ning elupaigatüüp kadastik (5130) ja rannaniit (1630).

Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 12 korraldatakse detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), kui see on nõutud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhtudel. KSH tuleb läbi viia detailplaneeringule, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes sama paragrahvi lõigetes 2–4 sätestatust.

Lisaks tuleb vastavalt KeHJS § 33 lõike 1 punktile 4 korraldada KSH strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus kui see on aluseks tegevusele, mis eeldatavalt avaldab olulist mõju Natura 2000 võrgustikule ja vastavalt § 33 lõikele 2 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral hinnata ka siis kui eelnevalt nimetatud planeerimisdokumendis tehakse muudatusi või eelnevalt nimetatud planeerimisdokumendiga kavandatakse tegevust, mille jaoks on vaja tegevusluba.

Antud juhul ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka.

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 on KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud “Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” (edaspidi Määrus), milles on täpsustatud KeHJS § 6 lõikes 2 esitatud tegevusvaldkondade loetelu.

Antud juhul kavandatakse järgmisi tegevusi, mille puhul tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust:

Määruse § 15 punktis 8 toodud tegevus, mis võib üksi või koostoimes teiste tegevustega eeldatavalt oluliselt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes KeHJS § 6 lõikes 2 toodud eelhinnangu andmise nõudest otsustajale, analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 arvestades KeHJS § 33 lõikes 3 kuni 5 toodud kriteeriume eelpool nimetatud kavandatavate tegevuste keskkonnamõju olulisust.

2. Eelhindang

Mõju planeeritavatest tegevustest

Järgnevalt analüüsitakse keskkonnamõju seisukohalt olulisemaid planeeritavate tegevuste keskkonnamõju aspekte eraldi.

1) Mõju Natura 2000 võrgustikule ja maastikukaitsele

Kassari elamuala asub osaliselt Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Kassari Sääre sihtkaitsevööndis (VV 17.05.2007 määrus nr 148 “Käina lahe–Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri”, edaspidi KE). KE § 13 järgi on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Vastavalt KE-le § 14 lg 1 p 5 on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitise püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatise rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Kassari kaitseväärtuslik poollooduslik maastik on välja kujunenud inimtegevuse aktiivsel osavõtul. Viimase paari aastakümne maakasutuse muutumise kaasabil (vähenenud on karjatamisintensiivsus, vähem püsielanikke, rohkem turiste, pendelrändajaid ja suvekülalisi) maastikuilme teiseneb ja praegu peavad kohalikud üheks suuremaks ohuks traditsioonilise avatud maastikupildi kinnikasvamist. Uute maastikusse sobitatud hoonestusalade tekkimine pidurdab koos kaitse-eeskirjas ettenähtud vajalike tegevustega kinnikasvamist ja toetab seega Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärgi saavutamist.

Planeeringu eesmärgiks on moodustada elamukrundid, mis jäävad suurusvahemikku 0,26-1,4 ha. Planeeringuala ümbritsevad sarnased väikesed krundid lähestikku asetsevate hoonestusaladega. Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud maastikuilmega ja loodusega, seega ei häiri looduslikust puu- ja põõsarindest ümbritsetud planeeritav hoonestus olemasolevat hajaasutusele omast maastikupilti.

Kassari elamualal ja maa-ala ümbruses esineb kaitstavate III kategooria taimeliikide kaljukress (*Hornungia petraea*), Tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja emaputk (*Angelica palustris*) kasvuala. Planeeritaval alal ja selle mõjupiirkonnas on inventeeritud elupaigatüüp kadastik (5130) ja rannaniit (1630).

Looduskaitseeaduse § 55 lg 8 järgi on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Planeeritavad ehitusalad hõlmavad väga väikese osa taimede inventeeritud kasvualast ning ei ohusta kaitstavate taimeliikide säilimist.

Natura 2000 ala kaitse eesmärk on EÜ Nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade kaitse I lisas nimetatud looduslike või poollooduslike elupaigatüüpide soodsa seisundi säilitamise või taastamise jaoks, samuti lähtudes Natura 2000 võrgustiku terviklikkuse saavutamise vajadusest ning silmas pidades ala degradeerumis- ja hävimisohtu. Uusi ehitisi ja rajatisi ei planeerita inventeeritud elupaigatüüpide (kadastik 5130) ja (rannaniit 1630) aladele.

Võib hinnata, et planeeritava tegevusega ei kaasne nende elupaikade ja liikide hävitamist ega olulist kahjustamist, mille kaitseks Käina lahe-Kassari maastikukaitseala on loodud. Planeeringu elluviimine ei mõjuta Natura 2000 elupaigatüüpide soodsat seisundit ega ohusta võrgustiku terviklikkust.

2) Mõju väärtuslikule maastikule

22.03.2004 kehtestatud Hiiu maakonna teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused on antud väärtuslike maastike üldised hooldussoovitused, mida tuleks arvestada nii planeeringutes kui igasuguste maastikku muutvate tegevuste kavandamisel, kuna soovitude järgimine aitab säilitada ja suurendada maastike väärtusi. Järgnevalt on toodud üldiste hooldussoovituste hulgast need, mis on asjakohased käesoleva planeeringu koostamisel:

- (1) säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- (2) säilitada põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid; s.h vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- (3) säilitada väärtuslikke looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- (4) sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- (5) sobitada uusi hooneid, rajatisi ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks.

Kassari väärtusliku maastiku kohta toodud hooldussoovitustest tuleb planeeringu koostamisel silmas pidada, et uute hoonete püstitamisel arvestataks kohalike ehitustraditsioonidega. Sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ning teede ja kommunikatsioonide läheduses asuvad külade kultuurmaad.

Planeeringuala oli veel kümnekond aastat tagasi avatud maastik, mille on pärast kasutusest väljalangemist ajapikku aina tihedamalt hõivanud algul kadakad ja nüüd juba männid ja muu puurinne. Ala uuesti intensiivsem kasutuselevõtmine ja ehitustegevus võib mõistliku ja keskkonnatundliku lähenemise korral piirkonna maastikuväärtust pigem kasvatada. Kavandatud planeeringu eesmärk ei ole maakonnaplaneeringus toodud soovitustega vastuolus ja planeerimislahenduses tuleb nende soovitustega arvestada.

3) Planeeringu elluviimiseks on vajalikud tegevusload:

Hoonete ja rajatiste ehitamiseks ja kasutusele võtmiseks on vajalikud ehitusseaduse kohased ehitus- ja kasutusload.

4) Mõju naabritele:

Lähim elamu asub ca 40 m kaugusel planeeritavast õuealast ning nende vahele jääb osaliselt looduslik kõrghaljastus. Planeeringuga on kavas korrastada piirkonna liiklusskeemi määrates planeeringuala läbiva tee avalikuks kasutuseks. Tee on muu hulgas vajalik naaberkruntidele juurdepääsuteena. Infrastruktuuri ja teedevõrgu korrastamine ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele positiivse mõjuga ja leevendab ala kasutusintensiivsuse suurenemisest tingitud negatiivset mõju. Huvilistel on võimalus oma sõna sekka öelda planeeringu avalikus menetlusprotsessis.

3. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Detailplaneeringu ellurakendamiseks ei kaasne tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju. Planeeringus tuleb arvestada Käina lahe – Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjade nõuetega.

ELEKTRILEVI OÜ SAARTE REGIOON

TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS Nr. 222201

Väljastatud: 11.08.2014
Kehtivad kuni: 11.08.2016

1. Tehniliste tingimuste taotleja: **Dagopen OÜ**
Taotleja aadress: **Sadama 15 Kärkla Hiiu maakond 92412**
Taotleja telefon: **462 2660**
Taotleja E-Mail: **dagopen@dagopen.ee, teet@dagopen.ee**
Taotluse esitamise kuupäev ja nr.:
2. Liidetava elektripaigaldise iseloomustus: **Detailplaneering, Tehnilised tingimused detailplaneeringuks**
Käokeele, Puruvana, Kaljukressi, Kuke, Koldrohu ja Allmäe kinnistud Kassari küla Käina vald Hiiu maakond
3. Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:
Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: **11x(3x25A)**
Elektriline aadress:
- | | | | | |
|----------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| <u>Toitealajaam:</u> | <u>Toitefiider:</u> | <u>Jaotusalajaam:</u> | <u>Sektsioon:</u> | <u>Jaotusfiider:</u> |
| KÄINA 35/10 | KASSARI:KNMäealuse:(Hiiu) | | | F1 ja F4 |
| | A | | | |

Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette Mäealuse alajaama, fiidrite F1 ja F4 maakaablilt. Maakaablitele planeerida jaotuskilbid. · Planeeringus ühildada teedega soovitatavalt elektriliini(de) koridor(id) toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). · Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringu kooskõlastus toimub aadressil Energia 4, Pärnu. Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnoorkude graafiline osa ka digitaalkujul *.dwg formaadis andmekandjal või saata aadressil: kooskolastus@elektrilevi.ee Võimalike kitsenduste kohta tuleb tehniliste tingimuste väljastajale saata andmed kitsenduste, kinnistu ja omaniku kohta.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. · Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. · Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

4. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub: **Kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel**

Kinnitaja:

Mati Kütt
Võrgu planeerija

Koostas: Mati Kütt

Telefon: 53268734, 50 86
289

TT 222201



Kassari elamuala detailplaneeringu
lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu.

Protokoll

Käinas
Algus kell 10.00

27.10.2014

Koosolekust võttis osa 4 inimest. Osavõtjate nimekiri on lisatud protokollile. Protokollis Merilin Kaevandes

Avalikul arutelul vaadati üle Kassari elamuala detailplaneeringu lähteseisukohad ja eskiisplaan.

Puruvana kinnistu omanik Rita Lepik tegi ettepaneku, et Pos. 4 krundi läbivalt teelt, millega tagatakse juurdepääs Seeba (36802:003:2202) kinnistule, oleks märgitud juurdepääs ka Puruvana kinnistule. Nimetatud ligipääs oleks alternatiivina Puruvana juba olemasoleva juurepääsuteele. Arutusele tuli ka teema, et Puruvana krundi maa-ala on liigniiske. Seoses sellega tegi Omar Jõpiselg ettepaneku, et olukorda saaks parandada kui krundile rajada tiik, millega saaks lahendada probleem liigse pinnasevee kogunemise osas Puruvana krundile.

Arutusele tuli avalikus kasutuses oleva Kassariotsa teed ääristava haljastuse säilitamine. Kuna tulevikus planeeritavad krundid Pos.1, Pos.2 ja Pos.3 ja olemasolev Puruvana krundile püstitatud ehitised on kohalikule maanteele suhteliselt lähedal, peab säilitama osaliselt teeäärset haljastust, et tagada krundidel privaatsus.

Otsustati Kassari elamuala eskiisplaani teha muudatused ja lisada plaanile Pos. 4 krundi läbivalt teelt juurdepääs Puruvana krundile ja planeerida Puruvana krundile (Pos.5) tiik. Samuti otsustati planeeringu seletuskirjas märkida Kassariotsa teed ääristava haljastuse säilitamine.

Merilin Kaevandes

Kassari elamuala detailplaneeringu avalikust arutelu osavõtjad

27 oktoober 2014 kell 10.00

Nimi	asutus	kontaktandmed
1. Märtin Kaurandis	Käina V	martin.kaurandis@ kaino.kuivasa.e
2. Riita Lepik	Purruvare Vitsiluu	riitas@gravel.com
3. Oskar Jämsel	Käina V	oskar.jamsel@ kaino.kuivasa.e
4. Teit Eltsin	DAGOPEN OÜ	teit@dagopen.ee 46.3.2013
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		



KESKKONNAAMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märke tehtud: 23.03.2015

Keskkonnaametis

Kehtib kuni: 23.03.2020

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 19, LKS § 53 lg 1

Omar Jõpiselg
Vallavanem
Käina Vallavalitsus
Hiiu mnt 28
92101 Käina

Teie 05.02.2015 nr 8-42/59

Meie 24.03.2015 nr HLS 6-5/15/2840-3

Kassari elamuala detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Austatud härra Jõpiselg

Olete esitanud Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-42, väljatrükk 03.12.2014, edaspidi ka *Detailplaneering*).

Keskkonnaametile esitatud Kassari elamuala detailplaneering hõlmab Käina vallas Kassari külas asuvaid Kaljukressi (katastritunnus 36802:003:0338, sihtotstarve elamumaa 100%), Kuke (katastritunnus 36802:003:0299, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Koldrohu (katastritunnus 36802:003:0340, sihtotstarve elamumaa 100%), Allmäe (katastritunnus 36802:003:0039, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Tiina (katastritunnus 36802:003:2550, sihtotstarve 100% elamumaa), Käokeele (katastritunnus 36802:003:0339, sihtotstarve elamumaa 100%), Puruvana (katastritunnus 36802:003:0312, sihtotstarve elamumaa 100%) ja Vitsiku (katastritunnus 36802:003:0311, sihtotstarve kaitsealune maa 80% ja maatulundusmaa 20%) kinnistuid.

Kassari elamuala detailplaneeringu eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks, vajadusel maaüksuste ümberkruntimine, määrata kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete ja vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmise. Detailplaneeringu ala jääb Kassari saare üldplaneeringus määratud soovituslikku ehituspiirkonda. Planeeringualale jäävatest kinnistutest kaks on hoonestatud.

Vitsiku kinnistu paikneb suures osas Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari sääre sihtkaitsevööndis ning osaliselt (Kassariotsa tee alla jääv maa) Kassari piiranguvööndis. Ülejäänud kinnistud asuvad tervikuna Kassari piiranguvööndis. Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a määrusega nr 148, § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja § 8 lg 1 punkti 1 kohaselt on Kassari sääre sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk rannaniitude, kadastike, loopealsete ja kaitsealuste liikide elupaikade säilitamine ning taastamine, endistel puisniitudel ja puiskarjamaadel kasvavate

metsakoosluste kaitse ja kujundamine ning vanade loodusmetsade ja madalaveeliste rannikuelupaikade kaitse.

Looduskaitseeaduse § 14 lg 1 punkti 5 ning Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 5 punkti 4 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. Kaitse-eeskirja § 10 lg 2 punktide 1 ja 2 kohaselt on sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning Kassari sääre sihtkaitsevööndis tee rajamine kinnistu tarbeks. Kaitse-eeskirja 14 lg 1 punkti 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks. Kaitse-eeskirja § 17 sätestab, et enne kaitse-eeskirja jõustumist Kassari, Esiküla ja Orjaku piiranguvööndites kehtestatud üldplaneeringus või detailplaneeringus määratud kohtades on ehitamine lubatud, arvestades kaitse-eeskirja § 5 punktides 5-7 sätestatud.

Looduskaitseeaduse § 21 lõike 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasoleva 8 kinnistu baasil 16 uut maaüksust. Moodustatavatest maaüksustest 12-le määratakse elamumaa sihtotstarve, kahele transpordimaa, ühele kaitsealuse maa ja ühele üldkasutatava maa sihtotstarve. Kõikidele elamumaa sihtotstarbega maaüksustele, välja arvatud maaüksused „Positsioon 11“ ja „Positsioon 16“, määratakse Detailplaneeringuga hoonetusala ja ehitusõigus. „Positsioon 11“ ja „Positsioon 16“ maaüksustele Detailplaneeringuga ehitusõigusi ei määrata. Elamumaa sihtotstarbega maaüksustel on maksimaalne lubatud ehitiste arv 3 ja lubatud suurim ehitisealune pind 400 m². Kõikidele elamukruntidele rajatakse Detailplaneeringu lahenduse kohaselt oma puurkaev ning heitvete omapuhasti koos imbsüsteemiga.

Juhime Teie tähelepanu Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitsemeetmed“ § 6 lg 1 punktile 4, mille kohaselt peab omapuhasti paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Kuna antud planeeringuga kavandatud ehitustiheduse juures on keeruline seda nõuet tagada, soovime kaaluda piirkonda reoveekogumisala määramist ja ühiskanalisatsiooni rajamist.

Vitsiku kinnistul esinevad keskkonnaregistri andmetel nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide kadastikud (5130) ja rannaniidud (1630*). Nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks. Viidatud poollooduslike koosluste levikupiire on võimalik vaadata Maa-ameti geoportaali looduskaitse kaardirakenduses, aktiveerides selleks poollooduslike koosluste kaardikihi (otselink: <http://geoportaali.maaamet.ee/est/Kaardiserver/Looduskaitse-Natura-2000-p92.html>). Lisaks kasvavad sellel alal III kaitsekategooria taimeliigid tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukress (*Hornungia petraea*). Looduskaitseeaduse § 55 lõike 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Detailplaneeringu kohaselt moodustatakse olemasolevast Vitsiku kinnistust kaks maaüksust, millest üks (Detailplaneeringus maaüksus „Positsioon 7“) jääb kogu ulatuses Kassari sääre sihtkaitsevööndisse ja selle sihtotstarbeks määratakse 100% kaitsealune maa. Teine moodustatav maaüksus („Positsioon 6“), mis hõlmab avaliku kasutusega Kassariotsa tee alla jääva maa, jääb Kassari piiranguvööndisse ja selle sihtotstarbeks määratakse 100% transpordimaa.

Kuna Detailplaneeringuga Kassari sääre sihtkaitsevööndisse uusi ehitisi ei kavandata ning sihtkaitsevööndisse jääva maa sihtotstarvet ei muudeta, ei kahjusta Detailplaneeringu ellu-

viimine tõenäoliselt Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari sääre sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärke ega seisundit.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 10 lg 2 punktide 1 ja 2 kohaselt on sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning Kassari sääre sihtkaitsevööndis tee rajamine kinnistu tarbeks. Sellest tulenevalt palume Detailplaneeringu punkti 2.5. täiendada märkega, et maaüksusel „Positsioon 7“ on rajatiste püstitamine lubatud üksnes kaitseala valitseja nõusolekul.

Allmäe kinnistul esinevad keskkonnaregistri andmetel kaitstavatest elupaigatüüpidest rannaniidud (1630*). Allmäe kinnistul on võimalus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea ja kaljukressi esinemiseks. [REDACTED]

Et tagada olemasoleval Allmäe kinnistul esinevate loodusväärtuste säilimine, peame vajalikuks säilitada aladel, kus need loodusväärtused esinevad, praegune maatulundusmaa sihtotstarve. Sellest tulenevalt palume Detailplaneeringuga jagada maaüksus „Positsioon 8“ kaheks maaüksuseks, millest ehitusõigusega maaüksusele määratakse elamumaa sihtotstarve ja teisel maaüksusel, mis hõlmab kogu rannaniidu, säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarve.

Tingimusel, et rannaniidule ega selle lähipiirkonda tegevusi ei kavandata ning säilitatakse senine maatulundusmaa sihtotstarve, ei kahjusta Detailplaneeringu elluviimine tõenäoliselt Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärke ega seisundit. Samuti ei mõjuta selle tingimuse täitmisel Detailplaneeringuga kavandatu kaitstava emaputke seisundit.

Teistel Kassari elamualale jäävatel maaüksustel ei esine nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe. Samas on mitmetel maaüksustel võimalus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea ja kaljukressi esinemiseks. Kuna kavandatavatele hoonestusaladele jääb nimetatud liikide konkreetsest kasvualast vaid väike osa ning nende liikide säilimine peaks suures osas olema tagatud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari sääre sihtkaitsevööndis, Käina sihtkaitsevööndis, Taguküla sihtkaitsevööndis ja Vaemla sihtkaitsevööndis, ei ohusta kavandatav tegevus nende liikide säilimist selles elupaigas.

Vastavalt looduskaitseaduse § 17 lõikele 1 on poollooduslikul kooslusel vajalik koosluse ilmet ja liigikoosseisu tagav tegevus, nagu niitmine, karjatamine, puu- ja põõsarinde harvendamine ning kujundamine. Et tagada Vitsiku ja Allmäe kinnistutel (moodustatavad maaüksused „Positsioon 7“ ja „Positsioon 8“) olevate poollooduslike koosluste soodne seisund, anname järgmised soovitusel nende koosluste taastamiseks ja hooldamiseks:

1. „Positsioon 7“ -

- kadastikust raiuda välja kõik männid, nõrgad kadakad ja lehtpuuvõsa;
- viia kadakate katvus 0,3-ni, säilitades elujõulisi kadakaid;
- raie käigus tagada koosluse liigiline mitmekesisus;
- tagada kadakate ja põõsarinde ebahühtlane ning osaliselt grupiline asetus;
- rannaniidult raiuda ära sinna kasvanud puud ja võsa;
- koos taastamisega või taastamisjärgselt alustada karjatamist nii kadastikus kui rannaniidul, et hoida ära ala võsastumine ning suurendada taimestiku liigirikkust;

- rannaniidul peaks karjatamiskoormus olema vahemikus 0,4-1,3 loomühikut hektari kohta ja karjatamise tulemusena peaks vähemalt pool karjatatavast alast olema madalmurune.
- kadastiku karjatamiskoormus peaks olema vahemikus 0,2 – 1,0 loomühikut hektari kohta.

Samas juhime tähelepanu Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 9 lg 1 punktile 1, mille kohaselt on Kassari sääre sihtkaitsevööndis lubatud poollooduslike koosluste kujundamine vastavalt kaitse-eesmärgile, kusjuures kaitseala valitsejal on õigus esitada nõudmisi tööde teostamise aja ja tehnoloogia, metsamaterjali kokku- ja väljaveo ning koosluse koosseisu ja täiuse osas. Sellest lähtuvalt tuleb kõik Vitsiku kinnistul tehtavad koosluste taastamis- ja hooldustööd kooskõlastada Keskkonnaametiga.

2. „Positsioon 8“ –

- rannaniidult raiuda ära sinna kasvanud puud ja võsa;
- raietöid teha väljaspool lindude pesitsusaega 16. juulist kuni 14. aprillini;
- tööde käigus vältida pinnase purustamist ning rööbaste teket;
- raiejäätmed vedada ära või põletada taastataval alal valguse puudumise tõttu rohurindeta jäänud paikades või maharaiutud põõsaste tüügastel väljaspool tuleohtlikku aega vastavalt tuleohutuse seadusele;
- tõrjuda roogu, et veepiir oleks vaba;
- rannaniitu hooldada karjatamise teel ning rajada selleks tarad;
- rannaniidul peaks karjatamiskoormus olema vahemikus 0,4-1,3 loomühikut hektari kohta ja karjatamise tulemusena peaks vähemalt pool karjatatavast alast olema madalmurune.

Palume nimetatud taastamise ja hooldamise soovitusel lisada Kassari elamuala detailplaneeringusse.

Kassari elamuala detailplaneeringu ala jääb osaliselt **ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse**, mille ulatus on määratud looduskaitseaduse § 35 lõigetega 3¹ ja 4 ning § 38 lg 1 punktiga 1.

Looduskaitseaduse § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Looduskaitseaduse § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusel. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad Kassari elamuala piirkonna rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kassari üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb Kassari elamuala detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). 1 m samakõrgusjoonest arvestatuna jäävad Detailplaneeringu maaüksused „Positsioon 2“, „Positsioon 4“, „Positsioon 5“, „Positsioon 8“, „Positsioon 9“, „Positsioon 10“, „Positsioon 11“ ja „Positsioon 13“ kogu ulatuses ning maaüksused „Positsioon 3“, „Positsioon 6“ ja „Positsioon 12“ osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 7 kohaselt kohaldatakse ehitamisele kaitsealal ehituskeeluvööndis looduskaitseaduse 6. peatükis sätestatud, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 14 lg 1 punkti 5 kohaselt on Kassari, Esiküla ja Orjaku piiranguvööndites ehitise püstitamine lubatud õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatise rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks, arvestades käesoleva määruse § 5 punktides 4–7 sätestatud ehk siis kaitseala valitseja nõusolekul. Kaitse-eeskirja § 17 sätestab, et enne käesoleva määruse jõustumist Kassari, Esiküla ja Orjaku piiranguvööndites kehtestatud üldplaneeringus või detailplaneeringus määratud kohtades on ehitamine lubatud, arvestades käesoleva määruse § 5 punktides 5-7 sätestatud. Seega kaitse-eeskiri ütleb, et enne kaitse-eeskirja jõustumist Kassari, Esiküla ja Orjaku piiranguvööndites kehtestatud üldplaneeringus või detailplaneeringus määratud kohtades on ehitamine lubatud kaitseala valitseja nõusolekul ka väljaspool õuemaid. Kaitse-eeskirja rakendussäte on erand üksnes kaitse-eeskirja § 14 lõike 1 õuemaale ehitamise normile. Kuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskiri ehitamist ehituskeeluvööndis ei kajasta, kohaldub ehituskeeluvööndile looduskaitseseadus, sh seadusest tulenev üleujutusala regulatsioon.

Looduskaitseseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseseaduse § 38 lõikes 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene.

Looduskaitseseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Siinkohal peab Keskkonnaamet vajalikuks märkida, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul. Keskkonnaamet saab otsustada nõusoleku andmise või nõusoleku andmisest keeldumise üle pärast põhjendatud taotluse ja vastu võetud detailplaneeringu esitamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Käesoleva Detailplaneeringuga ei taotleta ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, samas on enamuse hoonestusaladest planeeritud ehituskeeluvööndisse. Palume Kassari elamuala detailplaneeringut täpsustada ja parandada, lähtudes looduskaitseseaduse § 35 lõigetega 3¹ ja 4 ning § 38 lg 1 punktiga 1 sätestatud ranna ehituskeeluvööndi ulatusest ning § 34 toodud ranna või kalda kaitse eesmärkidest.

Lähtudes eeltoodust ja Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 5 punktist 4, looduskaitseseaduse § 14 lg 1 punktist 5, § 38 lõikest 3 ning § 21 lõike 1 ja Keskkonnaameti peadirektori 08. mai 2014. a käskkirja nr 1-4.1/14/242 „Regioonide põhimääruste kinnitamine“ punktiga 1.2. kinnitatud Hiiu-Lääne-Saare regiooni põhimääruse punkti 2.2. alusel **jätab Keskkonnaamet kooskõlastamata Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-42, väljatrükk 03.12.2014) ning palub selle pärast paranduste ja täienduste sisseviimist esitada uuesti Keskkonnaametile kooskõlastamiseks.**

Käina Vallavolikogu on oma 18. juuni 2014. a otsusega nr 40 algatanud Kassari elamuala detailplaneeringu ja jätnud algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*).

Juhime Teie tähelepanu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 6, mille kohaselt tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta Keskkonnaametilt ja kõigilt teistelt asutustelt, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab.

Keskkonnaamet on tutvunud Kassari elamuala detailplaneeringule lisatud ning Käina Vallavolikogu otsuse lisaks oleva eelhinnanguga KSH vajalikkuse kohta. Keskkonnaamet nõustub KSH mittealgatamisega, kuid edaspidi palume keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 6 tulenevalt küsida Keskkonnaameti seisukohta enne KSH algatamise või mittealgatamise otsuse tegemist.

Samas juhime Teie tähelepanu ka keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikele 6, mille kohaselt teatatakse KSH algatamise või algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates väljaandes Ametlikud Teadaanded ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes ning liht- või tähtkirjaga käesoleva seaduse § 33 lõikes 6 nimetatud asutusele. KSH algatamise või algatamata jätmise teade peab sisaldama vähemalt nimetatud seaduse § 35 lõikes 5 nimetatud teavet.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaja Lotman
juhataja
Hiiu-Lääne-Saare regioon

Teadmiseks: marek.pold@kki.ee

Meeli Kesküla 463 6832, meeli.keskyla@keskkonnaamet.ee
Kaie Sarv 463 6836, kaie.sarv@keskkonnaamet.ee
Anu Saue 463 6835, anu.saue@keskkonnaamet.ee
Kai Vahtra 463 6822, kai.vahtra@keskkonnaamet.ee



MAANTEEAMET

Käina Vallavalitsus
Hiiu mnt 28
92101 Käina
Hiiu maakond

Meie 16.04.15 nr 15-2/15-00029/108

Kassari külas Alma kinnistule juurdepääsust

Maanteeameti poole on pöördunud Kassari külas asuva Alma kinnistu omanik sooviga rajada mahasõit Vaemla – Kassari – Luguse maanteelt Alma kinnistule (katastritunnusega 36802:003:0106) elamumaa sihtotstarbele. Alma kinnistu kõrval asuva Kaljukressi kinnistu kohta on koostamisel Kassari elamuala detailplaneering. Nimetatud töö Maanteeameti poolt 06.03.2015 kirjaga nr 15-2/15-00028/122 kooskõlastatud versioonis on jäetud andmata ehitusõigus ning lahendamata juurdepääs Kaljukressi kinnistust eraldatavale elamumaa sihtotstarbega maatükile, mis paikneb riigimaantee ääres, Alma kinnistu kõrval.

Teeseadusest ja Maanteede projekteerimismääruse punkti 5.2.1. lõikest 3 lähtuvalt ei saa Maanteeamet anda nõusolekut Alma kinnistule eraldi mahasõidu rajamiseks, kuna V klassi maanteel on vähim rajatavate mahasõitude omavaheline kaugus 150 meetrit ja uut mahasõitu lähemale kui 150 m olemasolevast mahasõidust rajada ei või.

Avalikult kasutatavale teele juurdepääsule kohaldatakse Teeseaduse § 4 lg 2 järgi Asjaõigusseadust. Asjaõigusseaduse § 156 lg 1 sätestab, et omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Et nii Kaljukressi kinnistust eraldatava maaüksuse kui ka Alma kinnistu juurdepääs vajab lahendamist ning detailplaneeringu koostamise protsess ei ole lõppenud, teeb Maanteeamet ettepaneku lahendada mainitud maaüksuste juurdepääs Kassari elamuala detailplaneeringu koosseisus, olemasoleva Salme kinnistu juurdepääsu kaudu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

projektijuht planeeringute menetlemise talituse juhataja ül.

Tiit Harjak

462 2760

Tiit.Harjak@mnt.ee

Pärnu mnt 463a / 10916 Tallinn / 611 9300 / info@mnt.ee / www.mnt.ee
Registrikood 70001490



KÄINA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Käina

21. aprill 2016 nr 95

Kassari elamuala
detailplaneeringu vastuvõtmine

Lähtudes ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikele 1, planeerimisseaduse § 18 lõike 1 (avaldamismärge RT I, 13.03.2014, 97) ja asjaolust, et detailplaneeringule on antud vajalikud kooskõlastused

Käina Vallavolikogu otsustab:

1. Võtta vastu Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneering (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo tööle nr 14-36).
2. Käina Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Otsuse peale võib esitada Käina Vallavolikogule vaide halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja §-s 46 tähtaja jooksul.

Üllar Padari
volikogu esimees

Kassari elamuala detailplaneeringu avalik arutelu.

Protokoll

Käinas
Algus kell 10.00

18.07.2016

Koosolekust võttis osa 4 inimest. Osavõtjate nimekiri on lisatud protokollile. Protokollis Kai Vahtra

Avalikul arutelul vaadati üle Kassari elamuala detailplaneering, mille avalik väljapanek toimus 17.05.2016 kuni 14.06.2016 Käina vallas.

18.05.2016 esitasid Rein ja Angela Mikk (Salme mü omanik; katastritunnus 36802:003:0056) vaide. Sooviti kohalikult omavalitsuselt kinnitust, mis välistaks tulevikus ehituse Kaljukressi maaüksuse (katastritunnus 36802:003:0338) Salme ja Alma kinnistu (katastritunnus 36802:003:0106) vahelisel alal (DP-s Positsioon 16). Samuti esitati vastuväide teeservituudi seadmise kohta Salme kinnistule ligipääsu tagamiseks Kaljukressi ja Alma kinnistutele.

Käina Vallavalitsus vastas nimetatud vaidele kirjalikult 12.07.2016 e-kirjaga nr 8-42/272-1 ja selgitas nimetatud küsimusi. Lisaks toimus 13.07.2016 Käina Vallavalitsuses kohtumine vaide esitajatega. Detailplaneering käsitleb ja arvestab vastuväiteid.

Suuliselt pöördus Käina Vallavalitsuse poole Põlluotsa maaüksuse (katastritunnus 36802:003:1032) omanik Maren Rüütel viidates oma varasemale (16.09.2013) kirjale, kus ta keeldus teemaa eraldamisest Põlluotsa maaüksusest. Käina Vallavalitsus vastas Maren Rüütlile 08.07.2016 e- kirjaga. Detailplaneeringus on ettepanekuga arvestatud – Põlluotsa maaüksus ei paikne planeeringualal.

Kai Vahtra

Osavõtjate registreerimisleht

Kassari elamuala detailplaneeringu avalik arutelu 18. juulil 2016 kell
15.00 Käina vallamajas.

Jrk	Nimi	Asutus	Kontakt
1.	Jüri Öpp	Kõne VV	402, 012@kõne.linn.ee
2.	Kai Vahtre	Käina VV	kai.vahtre@kaina.linn.ee
3.	Tee Elstein	DAGOPEN OÜ	tee@dagopen.ee 46 520 73
4.	Arnar Jõpind	Käina VV	arnar.jopind@kaina.linn.ee 5465600
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			

4.9. KOOSKÕLASTUSED ERALDI LEHTEDEL.

KRUNDI EHITUSÕIGUS

EP ÜSIKELAMU MAA
HL LOODUSLIK MAA
LT TEE JA TÄNAVA MAA-ALA
PK KULTUURI- JA PUHKERAJATISE MAA

SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES		
KÕRGUS MEETRITES	EHITISE- ALUNE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
SUURIM KORRUSELISUS		PARKIMIS- KOHTADE ARV ÖUES
KRUNDI SUURUS		

"KRUNDI NIMETUS"
HOONESTUSALA SUURUS

KASSARI ELAMUALA DETAILPLANEERING, Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa, TÖÖ NR. 14 - 36

KOOSKÕLASTUSED:

1.	KOOSKÕLASTATUD PÄÄSTEAMETI LÄÄNE PÄÄSTEKESKUS INSENERTEHNILINE BÜROO "22" jaanuar 2015 Nr R-PM/4-2 GALINA KIIVIT	2.	
3.		4.	
5.		6.	

MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Plaanil kujutatud ruumilahendus on tinglik ja täpsustatakse ehitusprojektidega.
- Põhiplaani koostamisel on kasutatud:
 - Hadwest OÜ poolt november 2013.a. koostatud "Kassari elamuala geodeetiline alusmõõdistus" geodeetilist alusplaani M 1:1000, töö nr. T-13-297;
 - DAGOpen OÜ poolt aprill 2014.a. koostatud "Allikamäe ja Kassari elamuala eskiisplaani" Kassari eskiisplaani M 1:1000, töö nr. 14-09.
- Planeeringuala asub Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal.
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.

TELLIJA

KÄINA VALLAVALITSUS

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

Sadama 15
Kärkla 92412
Hiiumaa

Kreutzwaldi 24
Tallinn 10147
Harjumaa

tel: 46 320 24
dagopen@dagopen.ee
www.dagopen.ee

TÖÖ NR. 14 - 36

JUHATAJA

ARHITEKT JAAN KUUSEMETS

PLANEERIJA

TEET ELSTEIN

OBJEKT

KASSARI ELAMUALA
DETAILPLANEERING
Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa

DAGOpen
ARHITEKTUURIBÜROO

KUUPÄEV 03.12.2014.a.

JOONIS

PÕHIPLAAN

STADIUM DP

JOONISE NR. 4



MAANTEEAMET

Käina Vallavalitsus
Hiiu mnt 28
92101 Käina

Teie 05.02.2015 nr 8-42/58

Meie 06.03.15 nr 15-2/15-00028/122

**Käina vallas Kassari elamuala
detailplaneeringu kooskõlastamine**

Olete esitanud kooskõlastamiseks Käina vallas, Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu. Riigimaantee 12123 Vaemla – Kassari – Luguse kaitsevööndisse km 5,55 – 5,60 jääb osa Kaljukressi kinnistust katastri tunnusega 36802:003:0338. Riigimaantee kaitsevööndisse hoonestusala ei kavandata.

Võttes aluseks Planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 16, § 17 lg 3 p 3 ja Teeseaduse § 5, § 13, § 19 lg 2, § 25 lg 2, §36, § 37, Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303), KOOSKÕLASTAB Maanteeamet DAGOpen OÜ töö nr 14-42 "Kassari elamuala detailplaneering".

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

projektijuht planeeringute menetlemise talituse juhataja ül.

Tiit Harjak

4622 760

Tiit.Harjak@mnt.ee



KESKKONNAAMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 8.01.2016

Kehtib kuni: 8.01.2021

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 19, LKS § 53 lg 1

Teabevaldaja: Keskkonnaamet

Omar Jõpiselg
Vallavanem
Käina Vallavalitsus
valitsus@kaina.hiiumaa.ee

Teie 18.12.2015 nr 8-42/59-3

Meie 8.01.2016 nr 6-2/16/321

Kassari elamuala detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Omar Jõpiselg

Olete esitanud Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-42, väljatrükk 07.12.2015, edaspidi ka *Detailplaneering*).

Keskkonnaamet jättis oma 24. märtsi 2015. a kirjaga nr HLS 6-6/15/2840-3 kooskõlastamata Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-42, väljatrükk 03.12.2014). Detailplaneering jäeti kooskõlastamata looduskaitseaduse § 38 lõikest 3 tulenevalt - Detailplaneeringuga ei taotletud ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, kuigi enamuse hoonestusaladest planeeriti ehituskeeluvööndisse, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Samuti palus Keskkonnaamet jagada maaüksus „Positsioon 8“ kaheks maaüksuseks, millest ehitusõigusega maaüksusele määratakse elamumaa sihtotstarve ja teisel maaüksusel, mis hõlmab kogu kaitstava rannaniidu, säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarve ning täiendada Detailplaneeringut poollooduslike koosluste hooldussoovituste osas.

Käesolevaga olete esitanud Keskkonnaametile täiendatud Kassari elamuala detailplaneeringu (väljatrükk 07.12.2015), mille alusel taotletakse ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Keskkonnaamet on tutvunud Teie poolt esitatud Detailplaneeringuga ning annab käesolevaga seisukoha selles kavandatud tegevustele.

Keskkonnaametile esitatud Kassari elamuala detailplaneering hõlmab Käina vallas Kassari külas asuvaid Kaljukressi (katastritunnus 36802:003:0338, sihtotstarve elamumaa 100%), Kuke (katastritunnus 36802:003:0299, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Koldrohu (katastritunnus 36802:003:0340, sihtotstarve elamumaa 100%), Allmäe (katastritunnus 36802:003:0039, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Tiina (katastritunnus 36802:003:2550, sihtotstarve 100% elamumaa), Käokeele (katastritunnus 36802:003:0339, sihtotstarve elamumaa 100%), Puruvana (katastritunnus 36802:003:0312, sihtotstarve elamumaa 100%) ja Vitsiku (katastritunnus 36802:003:0311, sihtotstarve kaitsealune maa 80% ja maatulundusmaa 20%) kinnistuid.

Kassari elamuala detailplaneeringu eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks, vajadusel maaüksuste ümberkruntimine, määrata kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete ja vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega. Detailplaneeringu Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

ala jääb Kassari saare üldplaneeringus määratud soovituslikku ehituspiirkonda. Planeeringualale jäävatest kinnistutest kaks on hoonestatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringut, muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Detailplaneeringu põhiplaani joonisele.

Kogu planeeringuala jääb **Käina lahe-Kassari maastikukaitsealale**. Vitsiku kinnistu paikneb suures osas Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari sääre sihtkaitsevööndis ning osaliselt (Kassariotsa tee alla jääv maa) Kassari piiranguvööndis. Ülejäänud kinnistud asuvad tervikuna Kassari piiranguvööndis. Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a määrusega nr 148, § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja § 8 lg 1 punkti 1 kohaselt on Kassari sääre sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk rannaniitude, kadastike, loopealsete ja kaitsealuste liikide elupaikade säilitamine ning taastamine, endistel puisniitudel ja puiskarjamaadel kasvavate metsakoosluste kaitse ja kujundamine ning vanade loodusmetsade ja madalaveeliste rannikelupaikade kaitse.

Looduskaitseaduse § 14 lg 1 punkti 5 ning Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 5 punkti 4 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. Kaitse-eeskirja § 10 lg 2 punktide 1 ja 2 kohaselt on sihtkaitsevööndis keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatiste rajamine või tootmisotstarbeta ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks, olemasolevate ehitiste hooldustööd ning Kassari sääre sihtkaitsevööndis tee rajamine kinnistu tarbeks. Kaitse-eeskirja 14 lg 1 punkti 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks. Kaitse-eeskirja § 17 sätestab, et enne kaitse-eeskirja jõustumist Kassari, Esiküla ja Orjaku piiranguvööndites kehtestatud üldplaneeringus või detailplaneeringus määratud kohtades on ehitamine lubatud, arvestades kaitse-eeskirja § 5 punktides 5-7 sätestatut.

Looduskaitseaduse § 21 lõike 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasoleva 8 kinnistu baasil 17 uut maaüksust. Moodustatavatest maaüksustest 12-le määratakse elamumaa sihtotstarve, kahele transpordimaa, kahele kaitsealuse maa ja ühele üldkasutatava maa sihtotstarve. Kõikidele elamumaa sihtotstarbega maaüksustele, välja arvatud maaüksused „Positsioon 11“ ja „Positsioon 16“, määratakse Detailplaneeringuga hoonestusala ja ehitusõigus. „Positsioon 11“ ja „Positsioon 16“ maaüksustele Detailplaneeringuga ehitusõigusi ei määrata. Elamumaa sihtotstarbega maaüksustel on maksimaalne lubatud ehitiste arv 3 ja lubatud suurim ehitisealune pind 400 m². Kõikidele elamukruntidele rajatakse Detailplaneeringu lahenduse kohaselt oma puurkaev ning heitvete omapuhasti koos imbsüsteemiga. Perspektiivselt ühendatakse planeeringuala ühise veevarustuse ja kanalisatsiooni väljaehitamisel valla ühtsesse vee- ja kanalisatsioonivõrku ning juba rajatud puurkaevud suletakse ning omapuhastid koos imbväljakutega likvideeritakse. Maaüksusele „Positsioon 13“ rajatakse avaliku kasutusega laste mänguväljak. Lisaks rajatistele on sinna lubatud ehitada üks hoone ehitisealuse pinnaga kuni 30 m².

Vitsiku kinnistul esinevad keskkonnaregistri andmetel nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide kadastikud (5130) ja rannaniidud (1630*). Nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks. Viidatud poollooduslike koosluste levikupiire on võimalik vaadata Maa-ameti geoportaali looduskaitse kaardirakenduses, aktiveerides selleks poollooduslike koosluste kaardikihi (otselink: <http://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardiserver/Looduskaitse-Natura-2000-p92.html>).

Lisaks kasvavad sellel alal III kaitsekategooria taimeliigid tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukress (*Hornungia petraea*). Looduskaitseaduse § 55 lõike 8 kohaselt on keelatud III

kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Detailplaneeringu kohaselt moodustatakse olemasolevast Vitsiku kinnistust kaks maaüksust, millest üks (Detailplaneeringus maaüksus „Positsioon 7“) jääb kogu ulatuses Kassari sääre sihtkaitsevööndisse ja selle sihtotstarbeks määratakse 100% kaitsealune maa. Teine moodustatav maaüksus („Positsioon 6“), mis hõlmab avaliku kasutusega Kassariotsa tee alla jääva maa, jääb Kassari piiranguvööndisse ja selle sihtotstarbeks määratakse 100% transpordimaa.

Kuna Detailplaneeringuga Kassari sääre sihtkaitsevööndisse uusi ehitisi ei kavandata ning sihtkaitsevööndisse jääva maa sihtotstarvet ei muudeta, ei kahjusta Detailplaneeringu elluviimine tõenäoliselt Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari sääre sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärke ega seisundit.

Detailplaneeringut on täiendatud vastavalt Keskkonnaameti 24. märtsi 2015. a kirjale nr HLS 6-6/15/2840-3 ning lisatud on märkus, et maaüksusel „Positsioon 7“ on rajatiste püstitamine lubatud üksnes kaitseala valitseja nõusolekul. Samuti on Detailplaneeringusse lisatud Keskkonnaameti poolt antud soovitusel alal esinevate poollooduslike koosluste taastamiseks ja hooldamiseks.

Allmäe kinnistul esinevad keskkonnaregistri andmetel kaitstavatest elupaigatüüpidest rannaniidud (1630*). Allmäe kinnistul on võimalus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea ja kaljukressi esinemiseks. [REDACTED]

Detailplaneeringut on täiendatud vastavalt Keskkonnaameti 24. märtsi 2015. a kirjale nr HLS 6-6/15/2840-3 [REDACTED]

[REDACTED] Samas palus Keskkonnaamet säilitada eraldataval maaüksusel maatulundusmaa sihtotstarve, kuid Detailplaneeringu seletuskirja punkti 2.5 kohaselt määratakse maaüksuse „Positsioon 17“ sihtotstarbeks kaitsealune maa.

Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ § 2 ütleb, et katastriüksusele tuleb määrata sihtotstarve, mis vastab õigusaktidega sätestatud või planeeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele. Nimetatud määruse § 6 kohaselt on kaitsealune maa riigi kaitse all olev ja riigi kaitse all olevate objektide juurde kuuluv maa, millel majandustegevus on õigusaktidega keelatud.

Maaüksus „Positsioon 17“ jääb kogu ulatuses Kassari piiranguvööndisse ning ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 31 lõike 1 kohaselt on kaitseala piiranguvööndis majandustegevus lubatud, arvestades looduskaitseaduses sätestatud erisusi. Samuti ei keela looduskaitseaduse §-d 37 ja 38 kogu majandustegevust ranna piiranguvööndis ja ehituskeeluvööndis, vaid seavad piirangud ja tingimused teatud tegevustele, sh ehitamisele, arvestades vee ja pinnase kaitsmise vajadust. Seega ei ole maaüksusel „Positsioon 17“ majandustegevus õigusaktidega keelatud.

Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määruse nr 155 kohaselt on maatulundusmaa põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal. Maal, kus esineb rannaniitude elupaigatüüp, on põllumajanduslik potentsiaal. Rannaniidule on seejuures soovitatav tagada põllumajanduslik kasutus

– hooldada ala karjatamise teel. Maatulundusmaa sihtotstarve vastab selle maa puhul õigusaktidega sätestatud maakasutuse otstarbele.

Keskkonnaamet on seisukohal, et maaüksusele „Positsioon 17“ kaitsealuse maa sihtotstarbe määramine ei ole kooskõlas Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 ning palub sellele maaüksusele määrata maatulundusmaa sihtotstarve.

Detailplaneeringu joonisel nr 3 „Kruntimise plaan“ on maaüksuse „Positsioon 17“ sihtotstarbeks ühes tabelis märgitud elumumaa (E), teises tabelis kaitsealune maa (H) ning joonisel vastab värv (tumedam roheline) maatulundusmaa sihtotstarbele. Palume ka joonis nr 3 parandada ning kõikjale märkida maaüksuse „Positsioon 17“ katastrijärgseks sihtotstarbeks maatulundusmaa.

Teistel Kassari elamualale jäävatel maaüksustel ei esine nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe. Samas on mitmetel maaüksustel võimalus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea ja kaljukressi esinemiseks. Kuna kavandatavatele hoonestusaladele jääb nimetatud liikide konkreetsest kasvualast vaid väike osa ning nende liikide säilimine peaks suures osas olema tagatud Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari sääre sihtkaitsevööndis, Käina sihtkaitsevööndis, Taguküla sihtkaitsevööndis ja Vaemla sihtkaitsevööndis, ei ohusta kavandatav tegevus nende liikide säilimist selles elupaigas.

Kassari elamuala detailplaneeringu ala jääb osaliselt **Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse**, mille ulatus on määratud looduskaitseaduse § 35 lõigetega 3¹ ja 4 ning § 38 lg 1 punktiga 1.

Looduskaitseaduse § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Looduskaitseaduse § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad Kassari elamuala piirkonna rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kassari üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb Kassari elamuala detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). 1 m samakõrgusjoonest arvestatuna jäävad Detailplaneeringu maaüksused „Positsioon 2“, „Positsioon 3“, „Positsioon 4“, „Positsioon 5“, „Positsioon 8“, „Positsioon 9“, „Positsioon 10“, „Positsioon 11“ ja „Positsioon 13“ kogu ulatuses ning maaüksused „Positsioon 1“, „Positsioon 6“, „Positsioon 7“, „Positsioon 12“ ja „Positsioon 14“ osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõikes 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lõikes 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist maaüksustel „Positsioon 1“, „Positsioon 2“, „Positsioon 4“, „Positsioon 5“, „Positsioon 8“, „Positsioon 9“, „Positsioon 10“, „Positsioon 12“ ja „Positsioon 13“ hoonestusalade ning juurdepääsuteede rajamiseks.

Looduskaitseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud

asustusest. Siinkohal peab Keskkonnaamet vajalikuks märkida, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul. Keskkonnaamet saab otsustada nõusoleku andmise või nõusoleku andmisest keeldumise üle pärast põhjendatud taotluse ja vastu võetud detailplaneeringu esitamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Maaüksustele „Positsioon 2“ ja „Positsioon 4“ kavandatud puurkaevud jäävad väljapoole hoonestusalasid, mille ulatuses ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse. Samuti jäävad väljapoole hoonestusalasid enamike maaüksuste omapuhastid ja imbsüsteemid ning osaliselt ka planeeritud elektriliinid ning perspektiivsed ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni rajatised. Planeeritud puurkaevude, vee- ja kanalisatsioonirajatiste ning elektriliinide puhul on tegemist tehnovõrkude ja –rajatistega, mille ehitamine ehituskeeluvööndis on lubatud, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Lähtudes eeltoodust ja Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 5 punktist 4, looduskaitseaduse § 14 lg 1 punktist 5 ning § 21 lõike 1 alusel **kooskõlastab Keskkonnaamet Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-42, väljatrükk 07.12.2015) koos eespool nimetatud märkusega maaüksuse „Positsioon 17“ sihtotstarbe kohta.**

Juhime Teie tähelepanu asjaolule, et käesolevaga antud kooskõlastus ei puuduta Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks tuleb Keskkonnaametile esitada taotlus ja dokumentatsioon vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõikele 4.

Ehituskeeluvööndi vähendamine peab olema kooskõlas looduskaitseaduse § 40 lõikega 1, mida käesoleva kooskõlastuse andmisel pole analüüsitud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaja Lotman
juhataja
Hiiu-Lääne-Saare regioon

Meeli Kesküla 4636832
meeli.keskyla@keskkonnaamet.ee

Käina Vallavalitsusele

Kooskõlastus

08.03.2016

Kooskõlastan Käina vallas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-36).

Rita Lepik
Puruvana ja Vitsiku
kinnistute omanik

RITA LEPIK Lepik.

08.03.2016

Käina Vallavalitsusele

Kassari elamuala detailplaneeringu kooskõlastamine

Margus Kandelin



5161241

Kooskõlastan Käina vallas Kassari külas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Ahritektuuribüroo töö nr 14-36).

/allkirjastatud digitaalselt/

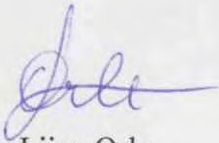
27.03.2016

Käina Vallavalitsusele

Kooskõlastus

28.03.2016

Kooskõlastan Käina vallas asuva Kassari elamuala detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 14-36).



Liina Orle
Tiina kinnistu omanik



N^o 42/623-1



Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR. 3516026544
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV: 14.04.2016

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOOD: 10058058
NIMI: DAGOPEN OÜ
KONTAKTISIK: Teet Elstein
OBJEKTI AADDRESS: Kassari küla, Käina vald, Hiiu maakond
TÖÖ NUMBER: 14-36
TÖÖ SISU: Maa-ala plaan
STAADIUM: Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

- * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Enn Truuts
Elektrilevi OÜ

PROJEKTI KOOSKÖLASTUS NR 26289595

Kliendinumber	277964
Isikukood/Registrikood	10058058
Nimi	DAGOPEN OÜ
Kontaktisik	TEET ELSTEIN telefon 4632019
e-post	teet@dagopen.ee
Aadress	SADAMA TN 15, KÄRDLA, HIIU VALD 92412, HIIUMAA
Objekti asukoht ja projekti nimi	Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa : KASSARI ELAMUALA DETAILPLANEERING
Projekti/töö nimetus	KASSARI ELAMUALA DETAILPLANEERING

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Projektjoonis	Kassari_elamuala- DP.dwg
	2. Projekti seletuskiri	Kassari_elamuala- DP-Kassari.pdf

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast:	ei
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	ei
Info tööloa saamiseks telefoninumbri:	5149537

Kooskõlastus kehtib kuni 18.04.2017

Kooskõlastuse võttis vastu:
TEET ELSTEINKooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS:
Vello Leega
e-post: vello.leega@elion.ee
telefon: 4733337