

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

Tellijaja: KÄINA VALLAVALITSUS
Registrikood: 75011211
Hiiumnt. 28, Käina alevik,
Käina vald, Hiiumaa, 92101
Huvitatud isik: SUNLINE OÜ
Registrikood: 11113434
Hiiumnt. 22, Käina alevik,
Käina vald, Hiiumaa, 92101
Esindaja: Sander Kopli
+372 5052661
sander@hiiumaale.ee

Töö nr. 17 - 04

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
11. jaanuar 2017.a. nr. 3
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
..... 2017.a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:
..... 2017.a. nr.

KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING

Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa



Vaade Kassari Puhkekeskuse laienduse maa-alale

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärdla, oktoober 2017.a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	3
1.2	Lähtesituatsioon	3
1.3	Kassari saare üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine.....	5
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	7
1.5	Planeeringu järgse krundi tabel	8
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	8
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	8
1.8	Tehnovõrkude lahendus	8
1.9	Tehnovõrkude koridorid	10
1.10	Tulekaitse abinõud	10
1.11	Keskkonnakaitsenõuded	10
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	11
1.13	Piirkonna turvalisus	12
1.14	Planeeringu realiseerimine	12

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 10 000	14
2.2	Tugiplaan	M 1 : 500	15
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 1 000	16
2.4	Põhiplaan	M 1 : 500	17
2.5	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 5 000	18

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	20
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	23
3.3	Käina Vallavalitsuse korraldus 11. jaanuaril 2017. a. nr. 3 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“	24
	Lisa. „Eelhinnang Käina vallas Kassari külas Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“	25
3.4	Keskkonnaameti kiri 16. detsembril 2016.a. nr. 6-5/16/330-2. „Seisukoht Kassari küla Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“	30
3.5	Maanteeameti kiri 30. jaanuaril 2017.a. nr. 15-2/17-00012/027 „Seisukohad Hiiu Maakonnas Käina vallas Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringule“	33
	Lisa: Planeeringuala skeem.	35
3.6	Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 19. jaanuaril 2017. a.	36
3.7	Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 250030“ 29. märts 2017. a. ..	37
3.8	Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu protokoll 18. mai 2017. a.	39
3.9	Keskkonnaameti kiri 06. juuli 2017.a. nr. 6-2/17/7636-2. „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu kooskõlastamata jätmise“.	42
3.10	Käina Vallavolikogu otsus 21. september 2017. a. nr. 151 „Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava täiendamine“.	47

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	50
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	52

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaal Käina vallas Kassari külas asuvaid Rooli (katastritunnus 36802:003:0235, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5666 m², registriosaga nr. 1135033/), Tõdu (katastritunnus 36802:003:2501, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 0,40 ha, registriosaga nr. 401033/), Sinilille (katastritunnus 36802:003:2871, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 0,38 ha, registriosaga nr. 762033/), Tulbi (katastritunnus 36802:003:1632, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 0,37 ha, registriosaga nr. 761933/) ja Mardiroosi (katastritunnus 36802:003:2840, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 109 m², registriosaga nr. 761933/7619) kinnistuid.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on turismiteenuse osutamiseks laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust kahe majutushoone ja kogunemishoone ehitamisega määrates uuele krundile ehitusõigused ning hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

1.2. LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

- 1.2.1.1 Käina Vallavalitsuse korraldus 11. jaanuaril 2017.a. nr. 3 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
 - Lisa. „Käina vallas Kassari külas Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“.
- 1.2.1.2 Keskkonnaameti kiri 16. detsembril 2016.a. nr. 6-5/16/330-2. „Seisukoht Kassari küla Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“.
- 1.2.1.3 Maanteeameti kiri 30. jaanuaril 2017.a. nr. 15-2/17-00012/027 „Seisukohad Hiiu Maakonnas Käina vallas Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringule“.
- 1.2.1.4 Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 250030“ 29. märts 2017.a.
- 1.2.1.5 Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu protokoll 18. mai 2017.
- 1.2.1.6 Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 31. oktoober 2016.a. koostatud "Tulbi, Rooli, Tõdu, Mardiroosi ja Sinilille" maa-ala plaani M 1:500, töö nr. MB16_21.
- 1.2.1.7 DAGOpen OÜ poolt koostatud „Tammetalu kinnistu detailplaneering“, nr. 06-10, kehtestatud 09. august 2006.a. Käina Vallavalitsuse korraldusega nr. 354.
- 1.2.1.8 DAGOpen OÜ poolt koostatud „Tulbi ja Mardiroosi kinnistute detailplaneering“, nr. 07-02, kehtestatud 18. aprill 2007.a. Käina Vallavalitsuse korraldusega nr. 114.
- 1.2.1.9 DAGOpen OÜ poolt koostatud „Tõdu ja Sinilille kinnistute detailplaneering“, nr. 08-82, kehtestatud 15. oktoober 2008.a. Käina Vallavalitsuse korraldusega nr. 260.
- 1.2.1.10 Käina valla üldplaneering, kehtestatud 31. mai 2006.a. Käina Vallavolikogu määrusega nr. 13.
- 1.2.1.11 Kassari saare üldplaneering, kehtestatud 27. märts 2003.a. Käina Vallavolikogu määrusega nr. 32.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala on praegu kasutuseta seisev endine (kolhoosiaegne) tootmishoonete ja rajatiste õueala.

Planeeringuala asub tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis ja Natura 2000 võrgustiku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala ning jääb osaliselt riigimaantee kaitsetsooni. Rooli maaüksus jääb osaliselt ranna piiranguvööndisse kuid ei jää ehituskeeluvööndisse, mis on üldplaneeringuga vähendatud. Planeeringuala läbivad Elektrilevi OÜ elektripaigaldised ja Telia Eesti AS sideehitised.

Maa-ala piirneb ÜVK süsteemi ühendatud Puhkekeskuse kinnistuga, mis võimaldab vajadusel kavandavate ehitiste ühendamist Käina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (edaspidi ÜVK).

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Puhkekeskuse, läänest Helle, Töökoja alajaam, Magasi, Tammetalu kinnistuga, lõunast Rooli tee nr 3680051 ja idast Säätetirbi tee nr 12124.



Joonis 1. Situatsiooniskeem

1.2.3 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);
- Natura 2000 Väinamere linnualal (EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (EE0040002);
- Ranna piiranguvöönd (laius Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ranna ehituskeeluvöönd (laius Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ühisveevärgi veetoru- ja kaev (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- Ühiskanalisatsioonitoru- ja kaev (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- 10 kV õhuliin (kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 10 m);
- 0,4 kV õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- 0,4 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- Alajaam (alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele seadmest);
- Side kaabelliin (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni);
- Maantee kaitsevöönd (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m);
- Avaliku kasutusega tee kaitsevööndi piir (laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m).

Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Maaüksus asetseb 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 Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
7. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Väärtuslikul maastikualal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.

9. Maa kasutaja peab kinni pidama krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
10. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe osaline muutmine

Detailplaneeringu alal kehtib Käina valla osa Kassari saare üldplaneering.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu osaliseks muutmiseks.

Kehtiva Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringu kohaselt asub Rooli maaüksus detailplaneeringu kohustusega elamu-/suvila alal ning Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi maaüksused detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alal.

Tootmismaa juhtfunktsiooniga keskuse alal on maa kasutamisel lubatud nii tootmismaa kui ka ärimaa sihtotstarvet, seega kavandatava keskuse maa-ala sihtotstarbe muutmine ärimaaks on kooskõlas üldplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rooli maaüksuse juhtotstarvet 100% ärimaa sihtotstarbeks.

Käina vallavalitsuse korralduses 11. jaanuaril 2017. a. nr. 3 lisa leidis vallavalitsus, et kuna tegevuse maht vastab üldjoontes Kassari üldplaneeringu keskkonnamõju hindamise aruandes toodud soovitudele ja kui planeering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, pööratakse piisavalt tähelepanu avalikustamisele ja külakogukonna kaasamisele planeerimisprotsessi, on arendamisel eeldatavalt positiivne mõju küla sotsiaalsele keskkonnale ja turismimajanduse korraldamisele maastikukaitsealal.

1.3 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 elamu-/ suvila maa ja keskuse maa. Üldplaneeringus on eraldi rõhutatud vajadust turismindusega seotud teenuste arendamiseks Kassari külas.

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 kahe majutushoone ja kogunemishoone rajamist üldplaneeringujärgsele elamu ja suvilate alale lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhiplaanile muudatused sisse üldplaneeringusse.

Krundi asukoht on Kassari küla keskses ja kuna kinnistul asuvad endised (kolhoosiaegsed) tootmishoonete ja rajatiste vundamendid, siis arendus täiendaks sobivalt küla infrastruktuuri. Kassari keskses turismiga seotud teenuste, sh majutuse ja toitlustuse arendamine on toodud üldplaneeringus (lk. 53) ja Kassaris, kanaliseeritud piirkonnas, majutusasutuse rajamise vajadus on toodud üldplaneeringu keskkonnamõjude hindamise aruandes (lk. 15). Seega on majutusteenuse osutamiseks vajaliku arendustegevuse mõju üldplaneeringuga üldjoontes juba hinnatud ja mõju ei saa lugeda oluliseks, eriti kui reoveed juhatakse ühiskanalisatsiooni vastavalt üldplaneeringu keskkonnamõjude hindamise aruande soovitusele. Positiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale on kasutusest väljalangenud maale uue, sobiva funktsiooni leidmisel.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ala jääb enamuses ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse.

Üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav maa-ala suurus on 8075 m² ja ehituskeeluvööndisse jäävate hoonestusalade suurus on 4158 m².

Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusel. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alaga piirneval rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. LKS § 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 Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit).

Kassari üldplaneeringu kohaselt (ptk 7, lk 53) ei ole üldplaneeringus nimetatud keskuse maa-ala näol tegemist tiheasustusalaga. Seega ei laiene sellele alale LKS § 38 lg 1 p-s 3 nimetatud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi säte.

Rooli kinnistu jääb valdavas ulatuses alale, kus on Kassari üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06. novembri 2002. a. kiri nr. 16-6/7300) ehituskeeluvööndit vähendatud. Kassari üldplaneeringu järgne ehituskeeluvööndi piir kulgeb seal mööda Säätirbi teed nr 12124.

Ehituskeeluvöönd on vähendatud ca 45 m pikkusel lõigul arvestatuna Rooli kinnistu lõunanurgast.

LKS § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

LKS § 38 lg 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lg 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

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

Looduskaitseseadus § 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 200 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 maastikuilme 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.
- 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.

Vastavalt Keskkonnaameti kirja 16. detsembril 2016. a. nr. 6-5/16/330-2 järgi ei ole Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alal inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpe.

Planeeringualal Säätretirbi tee nr. 12124 servas on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kaitsealuste taimeliikide kasvuala kattub alaga, kus Säätretirbi tee servas on säilinud looduslik kõrghaljastus. Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki (maastikuilme säilitamine), on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine.

Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on vajalik üksikute kadakate/puude raie planeeritavate hoonestusalade juures, mis selgub täpsemalt hoone projekteerimise ja ehitamise käigus.

Säilitatavad puud on märgitud detailplaneeringu põhiplaanile.

Hoone aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohuma a kate 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.

Planeeritava krundi maapinna kõrgus jääb vahemikku +2.90 planeeringuala idaosas kuni +6.72 planeeringuala lääneosas. Planeeritav maa-ala on lauge tõusuga kagu suunas.

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 looduslik rohumaa, õuemaa ja muu maa. Hoonestuse püstitamise järgselt suureneb õuemaa kõlvik ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas – väheneb looduslik rohumaa ja muu maa pind.

Kuna planeeritav maa-ala on suur, siis ei ole kruntide kõlvikute piiride ja pindalade muutumine 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 olemasolevad juurdepääsuteed ja tehnovõrgud, mida saab kasutada neid laiendades ja rekonstrueerides.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asutusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asutusest.

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal, millele pole kehtiva üldplaneeringuga lisatingimusi seatud. Planeeringualal olevatele kinnistutele on varasemalt koostatud erinevad detailplaneeringud, nii majutushoonete maa kui pereelamu maa ehitusõiguse määramisega. Need planeeringud on tänaseni kehtivad, aga realiseerimata.

Lähipiirkonnas on väljakujunenud hoonete ja rajatiste (või nende lagunenud vundamentide) asukohaks riigimaantee äärne maa-ala, alates Puhkekeskuse kinnistust kuni Õunakese kinnistuni. Lähim elamu asub ca 120 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast ning nende vahele jääb osaliselt looduslik kõrgaljas.

Infrastruktuuri ja teedevõrgu korrastamine ja reguleerimine (sh. Rooli kinnistul ajutise laoplatši likvideerimine) ning maa-ala korrastamine planeeringu realiseerimise käigus on maa-ala vaadeldavusele positiivse mõjuga ja leevendab ala kasutusintensiivsuse suurenemisest tingitud negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asutusega.

1.4 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on muuta osaliselt kehtivat Käina valla osa Kassari saare üldplaneeringut määrates planeeritava kinnistu sihtotstarbeks 100 % ärimaa ja määrata krundile ehitusõigused ja hoonestusalad.

Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

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. Soovitav on kasutada kaasajastatud arhitektuurilisi detaile ja materjale, eelistatud on krohv, kivi, klaas, puit ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Keelatud on ümarpalk, plast- ja metallvoodri kasutamine, samuti imiteerivad materjalid (plastaknad ja -uksed, katusekivi imiteerivad katusekatted jt).

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 3100 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile ja maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 9,0 m.

Kavandatud krundi võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamine on lubatud ainult planeeritava Positsioon 1 krundi ja Helle, Magasi ja Tammetalu naaberkinnistute vahele. Puhkekeskuse kinnistuga, riigimaantee ja kohaliku maantee piirnevale alale avatud maastiku vaadeldavuse huvides piirdeaedade rajamine ei ole lubatud. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Parkimine on lubatud oma krundil.

Krundile on kavandatud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada rekonstrueeritava juurdepääsutee ja rajatavate hoonete juurde, minimeerides sellega külastajatepoolset maa-ala risustamist prügiga. Rajatavate hoonete valdajal tuleb tagada regulaarne prügikonteinerite tühjendamine. 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.

1.5 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala m ²	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	17370	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa - ÄK 25% Majutushoone maa - ÄM 75%	Ärimaa - 002; Ä 100%

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

Nii hoonestuslale kui ka väljapoole hoonestusala, käesolevas detailplaneeringus ainult väljaspool ehituskeeluvööndit, võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse edasise ehitusprojekti koostamise käigus. Puude ja põõsaste istutamisel tuleb eelistada piirkonnas kasvavaid liike.

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

1.6.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	-	3
Lubatud suurim ehitisealune pind	-	3100 m ²
Lubatud suurim maapealne suletud brutopind	-	2200 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	-	9,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	-	2
Katused:	kalded	- 5° - 30°
	materjalid	- katusekivi, rullmaterjal, plekk (kivikatuse imitatsioon ei ole lubatud)
	tüüp	- kald- ja viilkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv, klaas
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid		- kiviaed, puitaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeritud maaüksuse suurus	-	17370 m ²
2. Ehitisealune pind kokku	-	3100 m ²
3. Planeeritud maaüksusi	-	1
4. Planeeritud ehituskrunte	-	1

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.8.1 Elektrivarustus

Detailplaani on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud: 10 ja 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV kaabelliin.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt 29. märts 2017. a. Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni poolt väljastatud „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 250030“ alusel.

Kassari Puhkekeskuse varustamine elektrienergiaga nähakse ette Kassari töökoja alajaamast.

Krundi Positsioon 1 liitumiskilp on planeeritud Töökoja alajaama ja planeeritava Positsioon 1 krundi piirile.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav (Viide-Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

1.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala hoonestuse vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse Kassari ÜVK süsteemi vee- ja kanalisatsioonitrasside baasil. Täpsemad vee- ja kanalisatsiooni torustike lahendused ja mahud ning väikepuhasti rekonstrueerimise vajalikkuse asjaolud täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Kärdla Veevärk AS-ist saadud info alusel on teada, et Kassari väikepuhasti töötab suvisel turismihooajal ülekoormusel. Vastavalt Käina Volikogu otsusele 21 september 2017.a. nr. 151 „Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava täiendamine“, mis näeb ette et Kassari küla reoveepuhastussüsteemi rekonstrueerimisel on kõige optimaalsem variant rajada kogumismahutid. Kassari puhkeküla uute hoonete rajamisel arvestada võimalusega halli vee vooluhulka ja ka reostuskoormust reoveepuhastile. Maksimaalne reoveekogus kuni 500 m³/kuus on juulis ja augustis. Muul ajal oleks keskmine vooluhulk keskmiselt 100 m³/kuus. Olemasolev reoveepuhasti ei tule reovee puhastamisega suvekuudel toime. Seega oleks alternatiiv paigaldada enne reoveepuhastit reovee kogumismahutid ja tipu ajal vedada paakautoga reovesi

edasiseks käitluseks Käina reoveepuhastisse. Reoveepuhasti rekonstrueerimistööd tehakse arendaja ja Kärkla Veevärk AS koostöös ning kaasfinantseerimisel.

Peale detailplaneeringu kehtestamist projekteerimise staadiumis tuleb tööjooniste koostamiseks Kärkla Veevärk AS-It taodelda täiendavad tehnilised tingimused, kui on selginenud uute hoonete arhitektuurne projektlahendus ja täpsustunud kavandata inimekvivalenti arv. Tööprojekt tuleb kooskõlastada Kärkla Veevärk AS-ga.

Kuna Kassari Puhkekeskuse laienduse hoonetekompleksi rajamine ja Kassari reoveepuhasti rekonstrueerimine (paigaldada enne reoveepuhastit reovee kogumismahutid) on oma olemuselt suuremahulised tööd, seab käesolev detailplaneering tingimuseks, et reoveepuhasti peab olema rekonstrueeritud enne Kassari puhkekeskuse laienduse hoonetekompleksile kasutusloa taotlemist.

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a. määrusest nr. 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded“.
- Riigikogu 10. veebruari 1999. a. seadusest „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“.

1.8.3 Soojusvarustus

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

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

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 01. juulil 2015. a. kehtima hakanud „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

1.8.4 Sidevarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualal paiknev side kaabelliin, mida võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Planeeritud lahendusena on ette nähtud maa-ala uue sidetrassi rajamiseks Kassari puhkekeskuse side liitumispunkti ja sealt tuuakse side optiline kaabel planeeritavate hooneteni vastavalt põhiplaanile

Trassi täpne kulgemine ja sisestuse võimalik asukoht planeeritud hoonesse täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Sidevõrguga liitumiseks ja projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada Telia Eesti AS-iga.

Alternatiivse lahendusena on lubatud kaasaegsemate teenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunkti lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga.

Teede ehitustööde teostamisel tuleb tagada olemasolevate säilivate võrkude säilimine ja tõrgeteta töö. Teede rajamisel siderajatiste kaitsevööndis tuleb määrata kindlaks nende täpne paiknemine ja sügavus, kutsudes eelnevalt kohale siderajatise valdaja (Telia Eesti AS järelevalve). Kaevetööd trasside kaitsevööndis tuleb teha käsitsi. Teede ja platside alla jäävatele side maakaablitele paigaldada poolitatud kaablikaitsetorud.

1.8.5 Tänavavalgustus

Planeeringuala siseselt on lubatud madalate, ümbritsevasse keskkonda sobivate (välis-)valgustite paigaldamine, mille asukohad ning tehnilised parameetrid lahendatakse soovitatavalt hoone projekti käigus. Valgustid ei tohi pimestada teel liiklejaid ega häirida naaberkiinnistute elanikke. Valgustuse toiteliinid tuleb projekteerida maakaablitega (vajadusel PVC-paindutorudes) ja valgustid madala energia tarbega, näiteks LED tehnoloogial.

1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parklad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning suuremate teede ja parklate ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades kruusa ja drenliivaga.

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

Juhul kui soovitakse planeeringuala vett juhtida riigitee teekraavidesse, tuleb tagada truupide ja kraavide läbilaskevõime hinnates arendusestevõime lisanduvaid vooluhulki ja dimensioneerides olevaid riigiteega seonduvaid trupe. Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

0,4 kV kaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- kuni 1 kV pingega liinide korral 2 m;
- 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m.

Side liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on 1 meetri liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatise paralleelse mõttelise jooneeni. Tegutsemisel side kaabelliini kaitsevööndis tuleb lähtuda „Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord“ määrusest.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-ala vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 meetri sügavusele, on 2 meetrit.

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

1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hooned planeeritaval alal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on majutushoonetel II ja IV kasutusviis.

Majutushoones võib viibida korraga kuni 50 inimest ning majutushoone toitlustamine ja WC lahendada hoone sisest. Projekteerimise käigus täpsustatakse majutushoone tubade arv ja nendes maksimaalselt viibivate inimeste arv, mille alusel on lubatud korrigeerida hoonestuse tulepüsivuse klassi, näiteks tulepüsivuse klass TP2.

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 kohalduvatest arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada 12124 Säätiribi tee riigimaanteed, Rooli tee nr. 3680051 kohalikku maanteed (k.a. sealt planeeritud reservjuurdepääsu päästemasinatele) ja Puhkekeskuse kinnistult planeeritavat juurdepääsuteed.

Hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast vastavalt EVS 812-6:2012+A1 2013 p 6.3.12.

Planeeritud tuletõrje veevõtukohta asukoht on määratud põhiplaanil.

Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Vastavalt EVS 812-6:2012, p. 5.3. on rajatavate hoonete väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on II kasutusviisiga hoonel 15 l/sek ja kestvusega 3 h.

Tee veevõtukoht peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

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

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

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala asub Käina lahe-Kassari maastikukaitsealal (edaspidi kaitseala) (Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a. määrus nr. 148), mis on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana (Vabariigi Valitsuse 05. august 2004. a. korraldus nr. 615).

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

Looduskaitseaduse § 14 lõike 1 järgi ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet, koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid, kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut, anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks,

anda projekteerimistingimusi, anda ehitusluba, rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks ega jahiulukeid lisaõota.

Planeeringuala asub tervikuna Kassari piiranguvööndis. Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a määrusega nr 148 (edaspidi nimetatud 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.

Seejuures piirneb planeeringuala idast ja kagust Kassari sääre sihtkaitsevööndiga. Sihtkaitsevööndi ja planeeringuala vahele jääb Säätiribi tee nr. 12124 (katastritunnus 36802:003:2411). Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala.

KE § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. KE § 14 lg 1 punkti 5 2 (3) kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

LKS § 14 lg 1 p 5 ning KE § 5 p 4 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alal ei ole inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpe.

Planeeringualal Säätiribi tee nr 12124 servas on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kaitsealuste taimeliikide kasvuala kattub alaga, kus Säätiribi tee servas on säilinud looduslik kõrghaljastus. Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki (maastikuilme säilitamine), on koostatavas detailplaneeringus ette näha sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamine. Kõrghaljastuse säilitamise teeärsel alal nägid ette ka praegu alal kehtivad Tõdu ja Sinilille kinnistute detailplaneering ning Tulbi ja Mardiroosi kinnistute detailplaneering.

Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ala jääb suures osas Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-te 31 ja 4 ning § 38 lg 1 p 1 alusel.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alaga piirneval rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. LKS § 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 Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvutama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit).

Kassari üldplaneeringu kohaselt (ptk 7, lk 53) ei ole üldplaneeringus nimetatud keskuse maa-ala näol tegemist tiheasustusalaga. Seega ei laiene sellele alale LKS § 38 lg 1 p-s 3 nimetatud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi säte.

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.

Teelt tuleva liiklusrumade summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta juulil 2015. a. kehtima hakanud „Hoone 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.

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 elektriga või maakütte baasil.

1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada olemasolevat riigimaanteed Säätiribi tee nr 12124, avaliku kasutusega erateed Rooli tee nr 3680051 ja planeeritavat juurdepääsuteed. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m ja avaliku kasutusega tee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude

liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Mahasõitude ja krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 7 x 80 m (7 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja kuni 80 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele) teeäär. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeritud hoonete juurdepääsutee mahasõidu vajalikud nähtavused tuleb tagada enne mistahes ehitusloa väljastamist planeeringualale.

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet. Tehnilisi tingimusi projektide koostamiseks tee kaitsevööndis väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

Arendaja peab arvestama liikluskünni, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmürataseme tagamiseks.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 2.7 Tehnovõrkude lahendus punktis Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada kõrghaljastuse planeerimisel ning vajadusel müratõkete rajamisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohiks paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kogu planeeritud tänava ulatuses tuleb tagada külgnähtavus 4 m, kuna erandlik lähtetase on normide kohaselt mõeldud kasutamiseks looduskaitse all olevates metsades ja parkides tingimusel, et maantee nõlva kalle on 1:4 või laugem. Maantee nõlva kalle on planeeringualal 4 m kaugusel tee servast maksimaalselt 1:6 ja 2 m kaugusel tee servas ca 1:30. Olemasoleva kõrghaljastuse ja kadastiku kõlviku piir on maantee serva suhtes 1 kuni 6 m kaugusel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Sõiduaudote ja jalgrataste parkimine lahendatakse planeeritava alal krundi siseselt. Busside parkimine on lahendatud Puhkekeskuse kinnistu baasil. Planeeritud teede dimensioneerimisel on arvestatud busside pöörderaadiustega, et vajadusel on võimalik kogunemis- või majutushoonete juures peatuda. Täpsem parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus. Planeeritava krundi liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud joonisel Põhiplaan.

Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Juurdepääs tagatakse sõiduaudoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kinnistute teenindamiseks vajalik tehnika).

Juurdepääsuks Magasi maaüksuse (katastritunnus 36802:003:0223) hooldamiseks seatakse juurdepääsu realservituut Positsioon 1 krundile teed kasutava Magasi maaüksuse kasuks. Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad kinnistute omanikud vastavasisulisel servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu realservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse.

1.13 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:

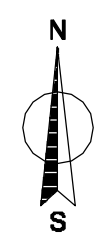
- planeeringualal ja hoonetel oleks konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil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

1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud. Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritavate maaüksuste maakorralduslik liitmine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
3. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
4. Vajalike kommunikatsioonide, teede rajamine, Kassari reoveepuhasti rekonstrueerimine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
5. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
6. Hoonestuse püstitamine;
7. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistöode ja ehitustööde käigus.
8. Kassari reoveepuhasti rekonstrueerimistöodele kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
9. Kassari Puhkekeskuse laienduse ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikul omavalitsuselt;



TINGMÄRGID:

- PLANEERINGUALA PIIR
- KATASTRÜKSUSE PIIR
- MUINSUSKAITSEALA PIIR
- MUINSUSKAITSE KINNISMÄLESTIS
- RIIGIMAANTEE KÕRVALMAANTEE
- (PERSPEKTIIVNE) KOHALIK MAANTEE
- ALAJAAM
- TULETÕRVEE VÕTUKOHT
- PLANEERITUD TULETÕRVEE VÕTUKOHT
- SADAM
- LAUTRI KOHT
- SUPLUSKOHT

MÄRKUSED:

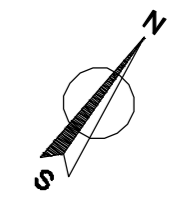
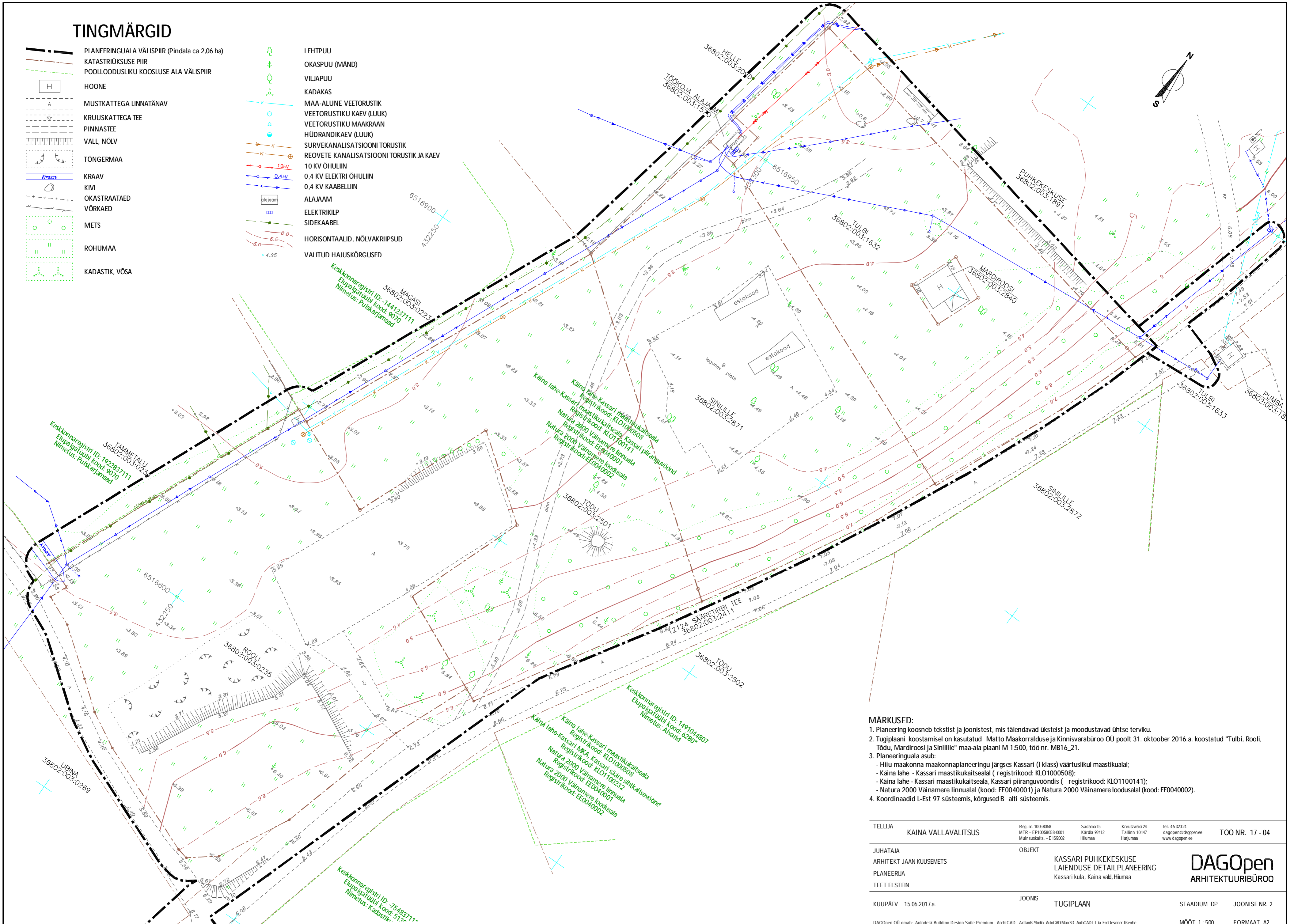
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Asukoha skeemi koostamisel on kasutatud Maa-ameti Eesti põhikaart nr. 62133 rasterkaarti.
3. Planeeringuala asub:
 - Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Kassari (I klass) väärtuslikul maastikualal;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

Hundirahu
(TÄHISABU)

TELLIJA	KÄINA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Muinsuskaitse. - E 15/2002	Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa	Kreutzvaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 17 - 04
JUHATAJA	OBJEKT	KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa				DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO
ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	PLANEERUJA	TEET ELSTEIN				
TEET ELSTEIN	JOONIS	ASUKOHA SKHEEM				STAADIUM DP
KUUPÄEV 15.06.2017.a.						JOONISE NR. 1

TINGMÄRGID

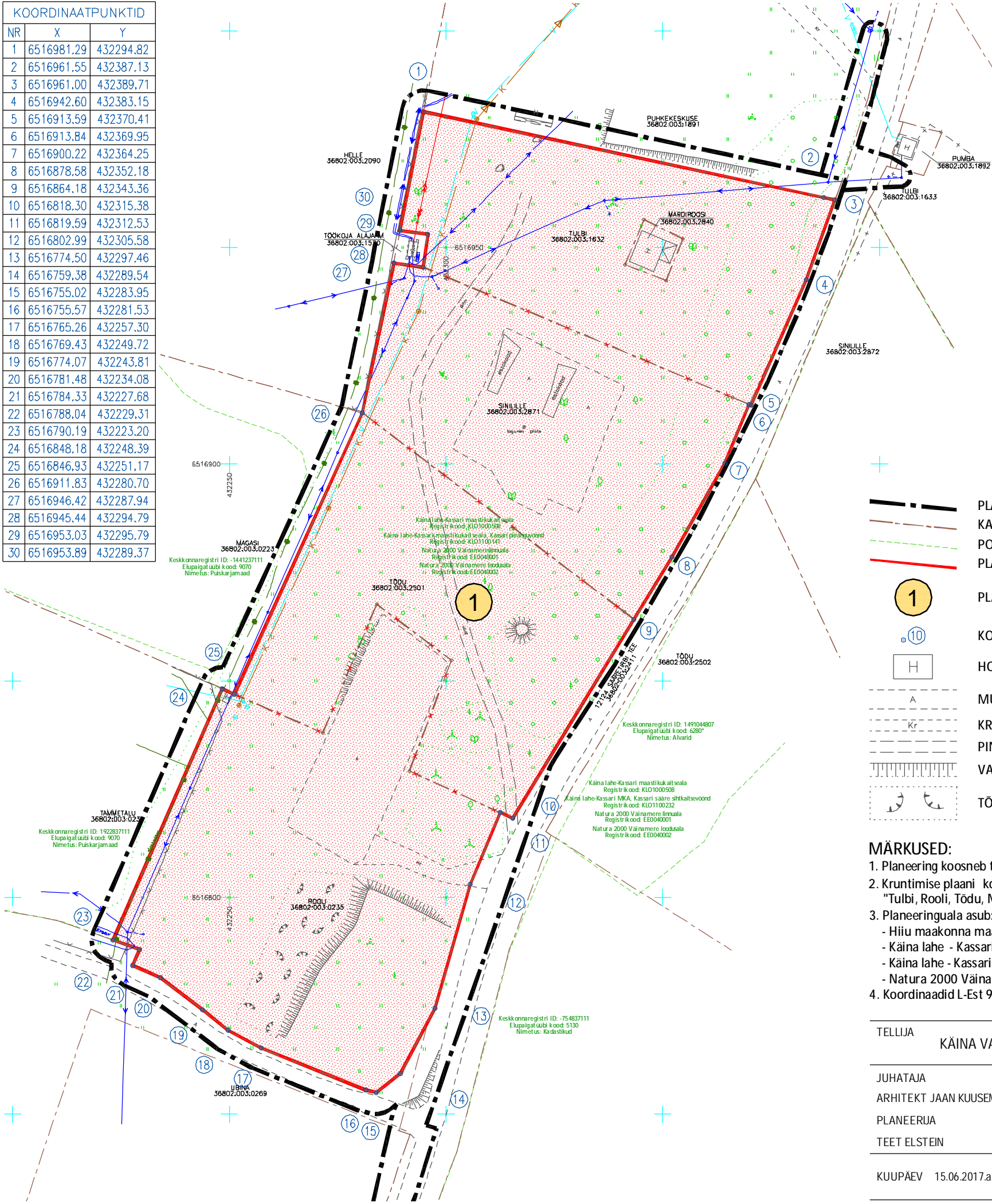
- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 2,06 ha)
- KATASTRILISE PIIR
- POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA VÄLISPIIR
- HOONE
- MUSTKATTEGA LINNATÄNAV
- KRUSKATTEGA TEE
- PINNASTEE
- VALL, NÖLV
- TÕNGERMAA
- KRAAV
- KIVI
- OKASTRAATAED
- VORKAED
- METS
- ROHUMAA
- KADASTIK, VOSA
- LEHTPUU
- OKASPUU (MAND)
- VILJAPUU
- KADAKAS
- MAA-ALUNE VEETORUSTIK
- VEETORUSTIKU KAEV (LUUK)
- VEETORUSTIKU MAAKRAAN
- HÜDRANDIKAEV (LUUK)
- SURVEKANALISATSIOONI TORUSTIK
- REOVETE KANALISATSIOONI TORUSTIK JA KAEV
- 10 KV ÕHULIIN
- 0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN
- 0,4 KV KAABELLIIN
- ALAJAAM
- ELEKTRIKILP
- SIDEKAABEL
- HORIZONTALID, NÖLVAKRIIPSUD
- VALITUD HAJUSKÕRGUSED
-
-



- MÄRKUSED:**
1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
 2. Tugiplaani koostamisel on kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 31. oktoober 2016.a. koostatud "Tulbi, Rooi, Todu, Mardiroosi ja Sinilille" maa-ala plaani M 1:500, töö nr. MB16_21.
 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);
 - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: EE0040002).
 4. Koordinaadid L-Est süsteemis, kõrgused B alti süsteemis.

TELLUJA	KÄINA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10068058 MTR - EP10058058-0001 Müümisüksits. - E 152002	Sadama 15 Kärda 92412 Hiumaa	Kreutzwald 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 33024 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 17 - 04
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	PLANEERUJA	TEET ELSTEIN	OBJEKT	KASSARI PUHKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING Kassari küla, Käina vald, Hiumaa	
KUUPÄEV 15.06.2017.a. DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner ltsents	JOONIS TUGIPLAAN	STAADIUM DP MOOT 1 : 500	JOONISE NR. 2 FORMAAT A2			

KOORDINAATPUNKTID		
NR	X	Y
1	6516981.29	432294.82
2	6516961.55	432387.13
3	6516961.00	432389.71
4	6516942.60	432383.15
5	6516913.59	432370.41
6	6516913.84	432369.95
7	6516900.22	432364.25
8	6516878.58	432352.18
9	6516864.18	432343.36
10	6516818.30	432315.38
11	6516819.59	432312.53
12	6516802.99	432305.58
13	6516774.50	432297.46
14	6516759.38	432289.54
15	6516755.02	432283.95
16	6516755.57	432281.53
17	6516765.26	432257.30
18	6516769.43	432249.72
19	6516774.07	432243.81
20	6516781.48	432234.08
21	6516784.33	432227.68
22	6516788.04	432229.31
23	6516790.19	432223.20
24	6516848.18	432248.39
25	6516846.93	432251.17
26	6516911.83	432280.70
27	6516946.42	432287.94
28	6516945.44	432294.79
29	6516953.03	432295.79
30	6516953.89	432289.37



ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS							
Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (m²)	Moodustatakse kinnistutest(nr). k.a. riigi / linna maa	Liidetavate lahutatavate osade suurus (m²)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)	
1	Positsioon 1	002; A 100%	17370	36802:003:1632 36802:003:2840 36802:003:2871 36802:003:2501 36802:003:0235	3786 109 3843 3967 5664	001; E 100% 001; E 100% 001; E 100% 011; M 100% 001; E 100%	
Kokku:			17370				

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE			
DETAILPLANEERING		KATASTER	
AK	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa	A	arimaa (002; A)
AM	majutushoone maa	A	arimaa (002; A)

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD					
POS. NR.	KRUNDI AADRESS	KRUNDI SUURUS (m²)	SIHTOTSTARVE (Det.planeering)	SIHTOTSTARVE (kaster)	SIHTOTSTARVE OSAKAAL (%)
1	POSITSION 1	17370	AK AM	002; A 002; A	25 75

TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 2,06 ha)
- KATASTRÜKSUSE PIIR
- POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA VÄLISPIIR
- PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR
- PLANEERITAV KRUNDI POSITSIOONI NUMBER
- KOORDINAATPUNKT JA SELLE NUMBER
- HOONE
- MUSTKATTEGA LINNATÄNAV
- KRUUSKATTEGA TEE
- PINNASTEE
- VALL, NÖLV
- TÕNGERMAA
- KRAAV
- KIVI
- OKASTRAATAED
- VÕRKAED
- MAA-ALUNE VEETORUSTIK
- VEETORUSTIKU KAEV (LUUK)
- VEETORUSTIKU MAAKRAAN
- HÜDRANDIKAEV (LUUK)
- SURVEKANALISATSIOONI TORUSTIK
- REOVETE KANALISATSIOONI TORUSTIK JA KAEV
- 10 KV ÕHULIIN
- 0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN
- 0,4 KV KAABELLIIN
- ALAJAAM
- ELEKTRIKILP
- SIDEKAABEL

MÄRKUSED:

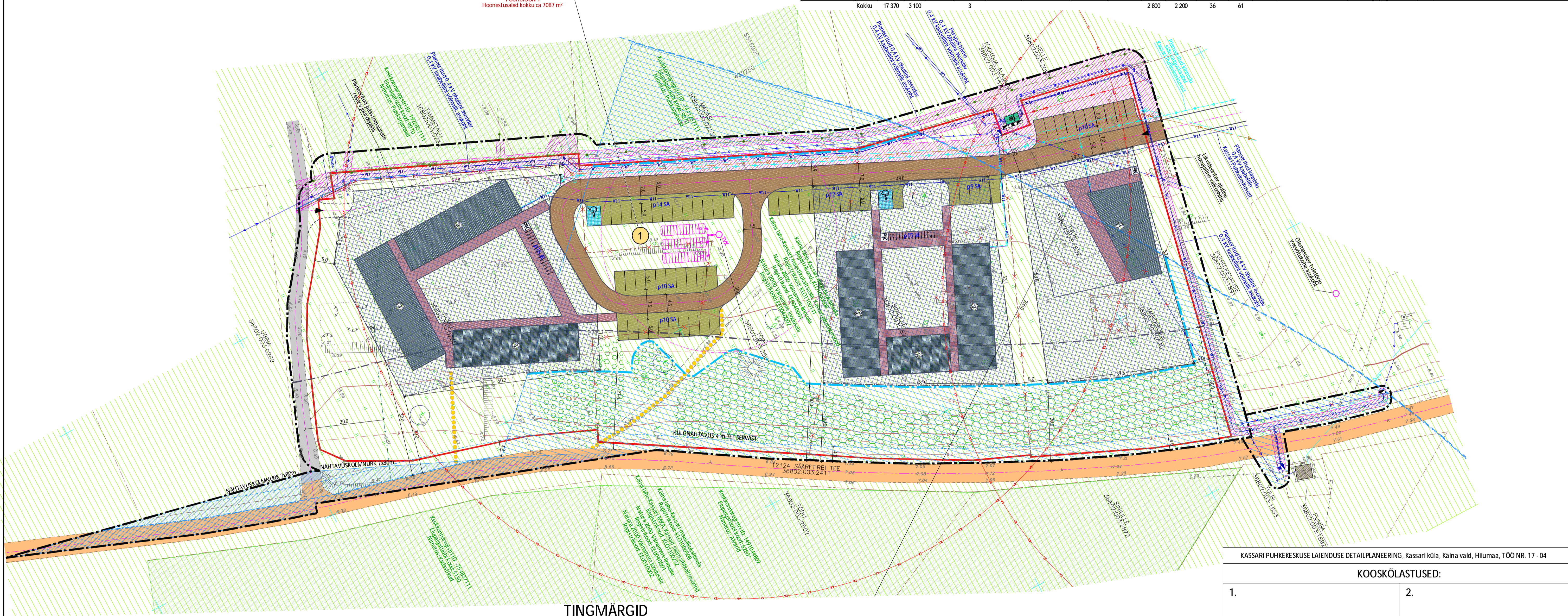
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Kruntimise plaani koostamisel on kasutatud Matto Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 31. oktoober 2016.a. koostatud "Tulbi, Rooli, Tõdu, Mardiroosi ja Sinilille" maa-ala plaani M 1:500, töö nr. MB16_21.
- 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);
 - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: EE0040002).
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

TELLIJA KÄINA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Muinsuskaitse. - E 15/2002	Sadama 15 Kärkla 92412 Hiiumaa	Kreutzvaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÖÖ NR. 17 - 04
JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS	OBJEKT KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO			
PLANEERUJA TEET ELSTEIN					
KUUPÄEV 15.06.2017.a.	JOONIS KRUNTIMISE PLAAN				
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja FormDesigner litsentsid.		STAADIUM DP		JOONISE NR. 3	
		MÕÖT 1 : 1000		FORMAAT A3	

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS						
Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katasitruksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (m²)	Moodustatase kinnistustest (nr), k.a. riigi / linna maa	Lidetavate lahutatavate osade suurus (m²)	Osade senine sihtotstarve (katasitruksuse liik)
1	Positsioon 1	002: A 100%	17370	36802:003:1632	3786	001: E 100%
				36802:003:2840	109	001: E 100%
				36802:003:2871	3843	001: E 100%
				36802:003:2501	3967	011: M 100%
				36802:003:0235	5664	001: E 100%
Kokku:			17370			

OLEMASOLEVATE KRUNTIDE ADRRESSID		KRUNTIDE EHTISÕIGUS					PÕHILISED ARHITEKTUURINÕUDED				Tule- põlvitus- klass	Pirangud. Märkused		
Pos. nr.	Krundi suurus (m²)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²) maa- pealne	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve /osakaal %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (abs.)	Suurim lubatud maa- pealne korruselisus	Katusokalle, tüüp	Hoonete lubatud suurim suletud brutopind (m²)	Parkimiskohtade arv	Tule- põlvitus- klass				
Tulbi, Mardiroosi, Sinilille, Todu, Rooti	1	17 370	3 100	3	AK / 25 AM / 75	9,0 (13,6)	2 / -	5'-30", kald- ja viilkatus	2 800	2 200	36	61	TP3	- Uhisveevärgi toru, koridor laius 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - Uhiskanalisatsioon, koridor laius 4 m, servituut trassi valdaja kasuks; - Planeeritud tuletorje veevõtkoht, minimaalne kaugus hoonest ei tohi olla vähem kui 30 m; - 10kV õhuliin, koridor laius 20 m, servituut liini valdaja kasuks; - Likvideeritav 0,4 kV õhuliin; - 0,4 kV kaabelliin, koridor laius 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Planeeritud 0,4 kV kaabelliin, koridor laius 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Side kaabelliin, koridor laius 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Planeeritud side kaabelliin, koridor laius 2 m, servituut liini valdaja kasuks; - Riigimaantee kaitsevöönd, laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m; - Planeeritud riigimaantee külgnähtavus, laius tee servast on 4 m (Erandlik looduskaitseseal, nõlva kalle on 1:6); - Kohaliku maantee kaitsevöönd, laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m; - Ranna ehituskeelvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Ranna ehituskeelvöönd muutmistepanek; - Ranna piiranguvöönd, laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest; - Käina lahe-Kassari maastikukaitseseal, registrikood: KLO1000508; - Käina lahe-Kassari maastikukaitseseal, Kassari piiranguvöönd, registrikood: KLO1100141; - Natura 2000 Väinamere linnuala, registrikood: EE0040001; - Natura 2000 Väinamere loodusala, registrikood: EE0040002; - Hilu maakonna maakonnaplaneeringu järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastikuala.
Kokku:		17 370	3 100	3				2 800	2 200	36	61			

25% AK, 75% AM
9,0 m 3100 m² 3 tk.
2 17370 m² 61
"POSITSIOON 1"
Hoonestusala kokku ca 7087 m²



TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VALISPIIR (Pindala ca 2,06 ha)
- KATASITRUKSUSE PIIR
- PLANEERITUD UUE KRUNDI PIIR
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- EHTUSKEELU ALA
- OLEMASOLEV NAABERKINNISTU HOONE
- PLANEERITUD KOGUNEMISHOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- PLANEERITUD MAJUTUSHOONE KOMPLEKSI SOOVITUSLIK ASUKOHT
- PLANEERITUD MAJUTUSHOONE KOMPLEKSI SOOVITUSLIK ASUKOHT
- PLANEERITUD HOONE KATUSEALINE OSA SOOVITUSLIK ASUKOHT
- RIGI MAANTEE
- AVALIKU KASUTUSEGA TEE (PERSPEKTIVNE KOHALIK MAANTEE)
- PLANEERITUD JUURDEPÄSUTE
- PLANEERITUD PARKIMISKOHT SÕIDUAJUTOODE
- PLANEERITAV PUJUTEGA INIMESTE SÕIDUKITE PARKIMISKOHT
- PLANEERITUD JALGRÄTAPARKLA
- PLANEERITUD KERGLIIKLUSE LABIPÄASU ASUKOHT
- PLANEERITUD JUURDEPÄAS MAALÜKSELE

- OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS
- OLEMASOLEV KADASTIK JA VÕSA
- SÄILITATAV LOODUSLIK KÕRGHALJASTUS JA KADASTIK
- SÄILITATAV PUU
- OLEMASOLEV UHISVEEVÄRGI VEETORU JA -KAEV (kaitsevöönd ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
- PERSPEKTIVNE UHISVEEVÄRGI VEETORU VÕIMALIK ASUKOHT (kaitsevöönd ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
- OLEMASOLEV UHISKANALISATSIOONITORU JA KAEV (kaitsevöönd ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
- PERSPEKTIVNE UHISKANALISATSIOONITORU VÕIMALIK ASUKOHT (kaitsevöönd ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m)
- PLANEERITUD TULETORJE VEEVÕTKOHA VÕIMALIK ASUKOHT (minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m)
- OLEMASOLEV 10 kV ÕHULIIN (kaitsevöönd ulatus mõlemal pool liini telge on 10 m)
- OLEMASOLEV 0,4 kV ELEKTRI ÕHULIIN (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge)
- OLEMASOLEV 0,4 kV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemal pool liini äärmistest kaablist 1 m)
- PLANEERITUD 0,4 kV KAABELLIIN, sh. 0,4 kV ÕHULIINI ASENDAV (kaitsevöönd mõlemal pool liini äärmistest kaablist 1 m)
- PLANEERITUD KINNISTU 0,4 kV KAABELLIIN
- OLEMASOLEV ALAJAAM (alajama ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele sadmest)
- OLEMASOLEV JAOTUSKILP

- OLEMASOLEV MÖÖTKILP
- PLANEERITUD MÖÖTKILBI VÕIMALIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV SIDE KAABELLIIN (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise joonest)
- PLANEERITUD SIDE KAABELLIIN (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise joonest)
- TULETORJE VEEVÕTKOHA TEENINDUSPIIRKONNA VALISPIIR (kaugus veevõtkohast 100 m)
- RANNA EHTUSKEELUVÖÖNDI PIIR (Laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest)
- RANNA EHTUSKEELUVÖÖNDI MUUTMISTEPANEK
- RANNA JA KALDA PIIRANGUVÖÖNDI PIIR (Laius on Väinamere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest)
- LOODUSKAITSEALA
- POOLLOODUSLIKU KOOSLUSE ALA
- MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (Laius tee servast on 4 m, Erandlik looduskaitseseal, nõlva kalle on 1:6)
- MAANTEE KÜLGNÄHTAVUSE PIIR (Laius tee servast on 4 m, Erandlik looduskaitseseal, nõlva kalle on 1:6)
- AVALIKU KASUTUSEGA TEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (Laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m)
- PLANEERITUD NAHTAVUSKOLMNURK
- LIKVIDEERITAV OBJEKT
- SOOVITUSLIK PRUGIKONTEINERI ASUKOHT

KRUNDI EHTISÕIGUS

ÄK KAUBANDUS-, TOITLUSTUS- JA TEENINDUSHOONE MAA
ÄM MAJUTUSHOONE MAA

SIHTOTSTARVE % DET. PLAN. LIKIDES		
KORRUS- MEETRITES	EHTISE- ALINE PIND	EHTISE- ARV KRUNDIL
SUURIM KORRUSLISUS		PARKIMIS- KOHTADE ARV OÜES
KRUNDI SUURUS	"KRUNDI NIMETUS" HOONESTUSALA SUURUS	

KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING, Kassari küla, Käina vald, Hilumaa, TOO NR. 17 - 04

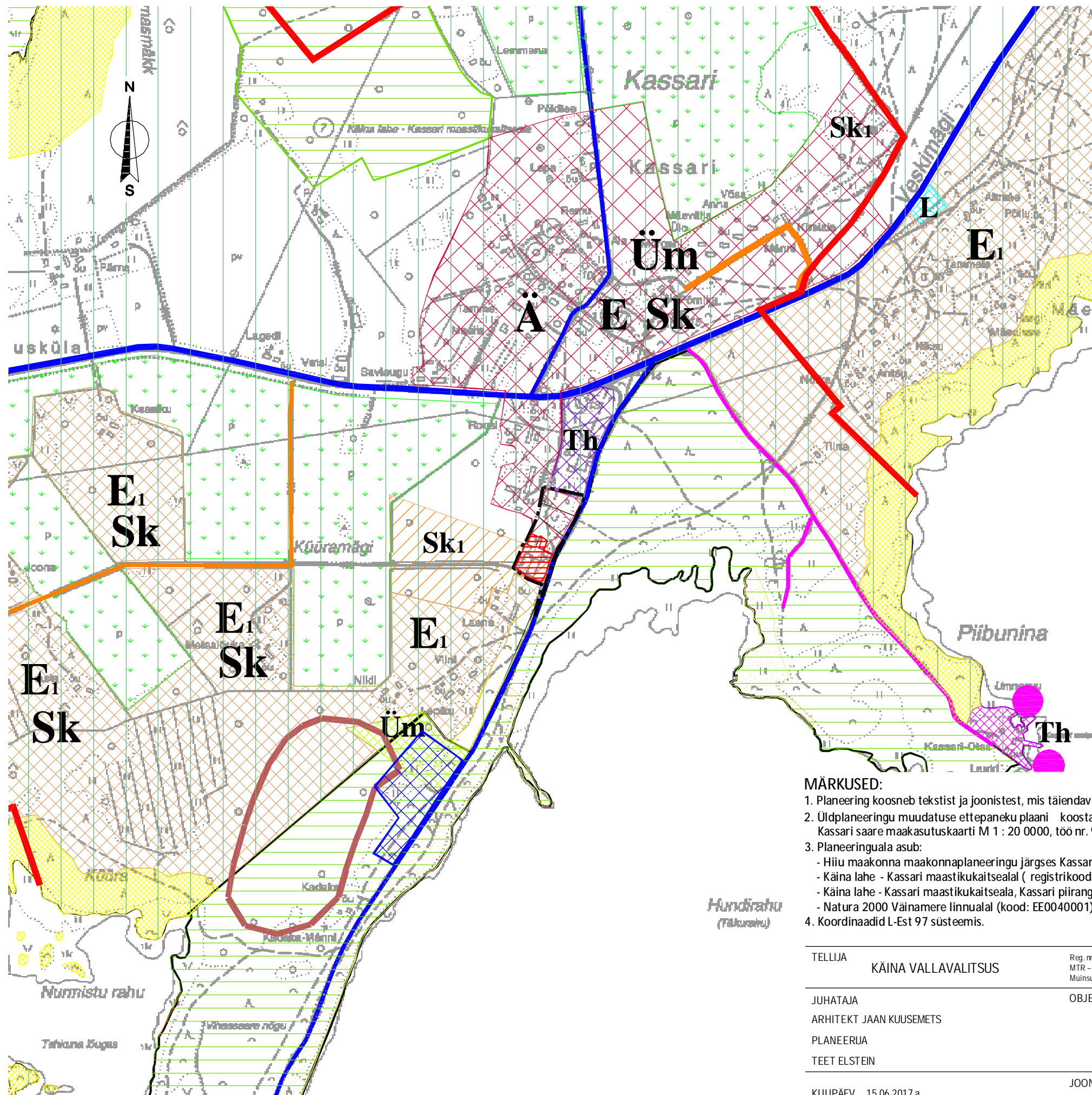
KOOSKÕLASTUSED:

1.	2.
3.	4.


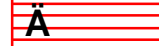

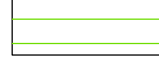










MÄRKUSED:

- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnostruktuurid asukohtade ja tingimuste põhjal on tingimuste põhjal loodud ehitusprojekti jaoks.
- Põhiplaan koostamisel on kasutatud Matti Maakorralduse ja Kinnisvarabüroo OÜ poolt 31. oktoober 2016. a. koostatud "Tulbi, Rooti, Todu, Mardiroosi ja Sinilille" maa-ala plaani M 1:500, loo nr. MB16_21.
- Planeeringuala asub:
 - Hilu maakonna maakonnaplaneeringu järgne Kassari (I klass) väärtuslik maastikuala;
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitseseal (registrikood: KLO1000508);
 - Käina lahe - Kassari maastikukaitseseal, Kassari piiranguvöönd (registrikood: KLO1100141);
 - Natura 2000 Väinamere linnuala (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (kood: EE0040002).
- Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused B allti süsteemis.

TELLIJ	KÄINA VALLAVALITSUS	Proj. nr. 1008/08 MTR - EPL08008-001 Muuksala - E 15002	Saama ts. Käina 0412 Hilumaa	Kirjutaja ts. Tallinn 10147 Harjumaa	tel. 46 327 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TOO NR. 17 - 04
JUHATAJA	ARHITEKT JAAN KUJUSEMETS	PLANEERIA	TEET ELSTEN	OBJEKT	KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING Kassari küla, Käina vald, Hilumaa	DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO
KUIJAPÄEV	12.10.2017.a	JOONIS	PÕHIPLAAN	STADIUM DP	JOONISE NR. 4	




TINGMÄRGID

-  PLANEERITUD MAA-ALA PIIR
-  ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEK, PLANEERITUD ÄRI- JA TEENINDUSETTEVÕTTE MAA-ALA
-  EHITUSKEELUVÖÖND (VASTAVALT RANNA- JA KALDAKAITSE SEADUSELE)
-  SIHTKAITSEVÖÖND
-  PIIRANGUVÖÖND
-  DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA- KESKUSE MAA-ALA, SEGAEHITUSALA
-  ÜLDMAA (SOTSIAALMAA)
-  SOOVITUSLIK EHITUSPIIRKOND HAJAASUTUSVIISIL
-  SUVILATE MAA-ALA TIHEASUSTUSVIISIL
-  SADAMATE MAA-ALA (TOOTISMIAA)
-  TOOTISHOONETE MAA
-  SUPELRAND
-  KAITSEALA INFRASTRUKTUURI ALAD
-  PÖLLUMAAD (MAATULUNDUSMAA)
-  KÜLADE PIIRID
-  MATKARAJAD (OL. OL./PERSPEKT.)
-  ÄRI-MAA, ELAMUMAA, SUVILATE MAA
-  SADAMAD

MÄRKUSED:

1. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
2. Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaani koostamisel on kasutatud Keina Ehitus AS koostatud "Kassari saare üldplaneering" Kassari saare maakasutuskaarti M 1 : 20 0000, töö nr. 99-14.
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);
 - Natura 2000 Väinamere linnualal (kood: EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (kood: EE0040002).
4. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

<p>TELLIJA KÄINA VALLAVALITSUS</p> <p>JUHATAJA ARHITEKT JAAN KUUSEMETS</p> <p>PLANEERUJA TEET ELSTEIN</p> <p>KUUPÄEV 15.06.2017.a.</p>	<p>OBJEKT KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE DETAILPLANEERING Kassari küla, Käina vald, Hiiumaa</p> <p>JOONIS ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEKU PLAAN</p>	<p>Reg. nr. 10058058 MTR - EP10058058-0001 Muinsuskaitse. - E 15/2002</p> <p>Sadama 15 Kärdla 92412 Hiiumaa</p> <p>Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa</p> <p>tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee</p> <p>TÖÖ NR. 17 - 04</p>	 <p>DAGOpen ARHITEKTUURIBÜROO</p>
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja FrontDesigner litsentse.		MÕÖT 1 : 10 000	FORMAAT A3

3. LISAD



FOTO 1: Vaade Puhkekeskuse laienduse põhjapoolsele maa-alale, taustal lammutatav hoone.



FOTO 2: Vaade Puhkekeskuse laienduse põhjapoolsele maa-alale (kogunemishoone hoonestusala).



FOTO 3: Vaade Puhkekeskuse laienduse keskosale, planeeritud 1. majutushoone hoonestusala.



FOTO 4: Vaade Puhkekeskuse laienduse keskosale.



FOTO 5: Vaade Puhkekeskuse laienduse alale lõunast, planeeritud 2. majutushoone hoonestusala.



FOTO 6: Vaade Puhkekeskuse laienduse alale kagust, planeeritud 2. majutushoone hoonestusala.



FOTO 7: Vaade Puhkekeskuse laienduse maa-alaga piirnevale riigimaanteele lõuna poolt.



FOTO 8: Vaade Puhkekeskuse laienduse maa-alaga piirnevale riigimaanteele põhja poolt.



FOTO 9: Vaade Puhkekeskuse kinnistult planeeritud juurdepääsu asukohale.

Visualisatsioonid on koostatud KAMP Arhitektid OÜ poolt.





KÄINA VALLAVALITSUS

KORRALDUS


Käina

11. jaanuar 2017 nr 3

Kassari puhkekeskuse laienduse
detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine

Lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõikest 6 ja § 128, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktist 4, § 35 lõigetest 3 ja 5, Käina Vallavolikogu 19.05.2016 määruse nr 58 § 1 lõikest 2 ning arvestades korralduse lisaks olevat eelhinnangut keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta, annab Käina Vallavalitsus **korralduse**:

1. Algatada Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering Käina vallas Kassari külas käesoleva korralduse lisaks oleva eelhinnangu joonisel 1 toodud maa-alal, mis hõlmab Rooli (kinnistu registriosa nr 1135033, katastritunnus 36802:003:0235), Tõdu (kinnistu registriosa nr 401033, katastritunnus 36802:003:2501), Sinilille (kinnistu registriosa nr 762033, katastritunnus 36802:003:2871), Tulbi (kinnistu registriosa nr 761933, katastritunnus 36802:003:1632), Mardiroosi (kinnistu registriosa nr 761933, katastritunnus 36802:003:2840) kinnistuid.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringule.
3. Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Käina Vallavalitsus (Hiiu mnt 28 Käina alevik, Käina vald, 92101 Hiiumaa), detailplaneeringu koostaja on Dagopen OÜ Projektbüroo (Sadama 15, 92412 Kärkla).
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise aluseks on käesolevale otsusele lisatud eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju eelhinnangu käigus analüüsitud põhjustel.
5. Planeeringuala andmed, detailplaneeringu koostamise vajadus, võimalike uuringute vajadus ja ülesanded on toodud korralduse lisaks olevas eelhinnangus.
6. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsustega saab tutvuda alates 16. jaanuarist 2017 Käina Vallavalitsuses.
7. Korralduse peale võib esitada Käina Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse 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 § 46 toodud tähtaja jooksul.


Omar Jõpise
Vallavanem


Helen Härmson
Vallasekretär

EELHINNANG

Käina vallas Kassari külas Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

1. Detailplaneeringu koostamise vajadus, eesmärgid ja planeeringuala üldandmed

Arendaja on Sunline OÜ. Arendaja soovib planeeringualal turismiteenuste osutamise eesmärgil laiendada Kassari Puhkekeskuse tegevust uute majutushoonete ja kogunemishoone ehitamisega. Planeeritav ala (joonis 1) hõlmab Kassari külas maaüksusi:

1) Rooli	kinnistu registriosa nr 1135033 suurus 5666 m ²	katastritunnus 36802:003:0235 sihtotstarve elamumaa
2) Tõdu	kinnistu registriosa nr 401033 suurus 0,40 ha	katastritunnus 36802:003:2501 sihtotstarve maatulundusmaa
3) Sinilille	kinnistu registriosa nr 762033 suurus 0,38 ha	katastritunnus 36802:003:2871 sihtotstarve elamumaa
4) Tulbi	kinnistu registriosa nr 761933 suurus 0,37 ha	katastritunnus 36802:003:1632 sihtotstarve elamumaa
5) Mardiroosi	kinnistu registriosa nr 761933 suurus 109 m ²	katastritunnus 36802:003:2840 sihtotstarve elamumaa

Joonis 1 – planeeringuala piir



Planeeringuala on praegu kasutuseta seisev endine (kolhoosiaegne) tootmishoonete ja rajatiste õueala. Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud:

1) Rooli maaüksusel kehtib Tammetalu kinnistu detailplaneering, kehtestatud 09.08.2006 Käina Vallavalitsuse korraldusega nr 354, koostaja Dagopen OÜ Projektbüroo, töö nr 06-10, mille kohaselt maakasutuse sihtotstarve on pereelamu maa, hoonete lubatud kõrgus 10 m, hoonete lubatud suurim ehitusalune pind 1000 m², lubatud hoonete arv 2. 30.04.2008 Käina Vallavalitsuse korraldusega nr 128 kehtestatud Tammetalu kinnistu planeering (Dagopen OÜ Projektbüroo töö nr 08-08) muudab eelnevat planeeringut osas, millega on ette nähtud Rooli kinnistul perspektiivne asukoht ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniga (edaspidi ÜVK) ühendamiseks vajalike torustike tarbeks.

2) Tõdu ja Sinilille maaüksustel kehtib Tõdu ja Sinilille kinnistute detailplaneering, kehtestatud 15.10.2008 Käina Vallavalitsuse korraldusega nr 260, koostaja Dagopen OÜ Projektbüroo, töö nr 08-82, mille kohaselt maakasutuse sihtotstarve on majutushoonete maa, hoonete lubatud kõrgus 9 m, hoonete lubatud suurim ehitusalune pind kummalgi krundil 240 m², lubatud hoonete arv kummalgi krundil 3. Planeeringuga on ette nähtud perspektiivne asukoht ÜVK ühendamiseks vajalike torustike tarbeks.

3) Tulbi ja Mardiroosi maaüksustel kehtib Tulbi ja Mardiroosi kinnistute detailplaneering, kehtestatud 18.04.2007 Käina Vallavalitsuse korraldusega nr 114, koostaja Dagopen OÜ Projektbüroo, töö nr 07-02, mille kohaselt krundid liidetakse, maakasutuse sihtotstarve on 50% majutushoonete maa, 50% pereelamu maa, hoonete lubatud kõrgus 9 m, hoonete lubatud suurim ehitusalune pind 300 m², hoonete lubatud arv 6. Planeeringuga on ette nähtud perspektiivne asukoht ÜVK ühendamiseks vajalike torustike tarbeks.

Neid detailplaneeringuid ei ole asutud ellu viima.

Planeeringualaga piirnevatel aladel kehtivad detailplaneeringud:

Puhkekeskuse maaüksusel (36802:003:1891) kehtib Kassari Puhkekeskuse detailplaneering, kehtestatud 21.06.2010 Käina vallavalitsuse korraldusega nr 195, koostaja Dagopen OÜ Projektbüroo, töö nr 10-16, mille kohaselt maakasutuse sihtotstarve on 50% kaubandus-, tootlustus ja teenindushoonete maa, 50% majutushoonete maa, hoonete ehitusõigus – hoonete arv 18, krundi täisehitusprotsent 22%, hoonete/avatud terrasside ehitusalune pindala 2000/800 m², hoonete kõrgus 11 m, hoonete korruste arv 2. Puhkekeskuse maaüksusel asub tegutsev Kassari Puhkekeskus (hotell, konverentsikeskus, restoran Lest & Lammas, Hiiu Õlle Koda).

Planeering koostatakse vastavalt kehtivale Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringule, mille kohaselt asub Rooli maaüksus detailplaneeringu kohustusega elamu- /suvila alal ning Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi maaüksused detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alal. Tootmismaa juhtfunktsiooniga keskuse alal on maa kasutamisel lubatud nii tootmismaa kui ka ärimaa sihtotstarvet. Üldplaneeringus on eraldi rõhutatud vajadust turismindusega seotud teenuste arendamiseks Kassari külas.

Planeeringuala asub tervikuna Käina lahe – Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis ja Natura 2000 võrgustiku Väinamere linnu- ja Väinamere looduslalal ning jääb osaliselt riigimaantee kaitsetsooni. Rooli maaüksus jääb osaliselt ranna piiranguvööndisse kuid ei jää ehituskeeluvööndisse, mis on üldplaneeringuga vähendatud. Planeeringuala läbivad Elektrilevi OÜ elektripaigaldised (madal- ja keskpinge õhuliinid, madalpinge maakaabelliinid), Telia Eesti AS sideehitised. Maa-ala piirneb ÜVK süsteemi ühendatud Puhkekeskuse kinnistuga, mis võimaldab vajadusel kavandatavate ehitiste ühendamist ÜVK-ga.

Detailplaneeringu koostamiseks on vajalik olemasolevat olukorda (ehitised, maa-alused tehnovõrgud, loodusobjektid, maastikuelemendid) kajastav geodeetiline alusplaan. Muude võimalike uuringute vajadust pole ilmnenu.

2. Detailplaneeringu ülesanded:

- 2.1. planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2.2. krundi hoonestusala määramine;
- 2.3. krundi ehitusõiguse määramine;
- 2.4. detailplaneeringu hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 2.5. ehitiste ehituslike tingimuste määramine;
- 2.6. ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 2.7. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 2.8. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 2.9. vajadusel kujade määramine;
- 2.10. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 2.11. vajadusel keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 2.12. ranna ehituskeeluvööndi vähendamine või määramine kooskõlas kehtivas üldplaneeringus toodud ruumikujuga;
- 2.13. vajadusel servituutide seadmise ja avalikult kasutatavate teede määramise vajaduse märkimine;
- 2.14. vajadusel nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav..

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks tuleb korraldada vähemalt üks avalik arutelu.

Detailplaneering tuleb koostada koostöös Keskkonnaametiga, Maanteeametiga ja Lääne-Eesti Päästkeskusega.

Planeeringu koostamisse tuleb kaasata planeeringualal olevate või sellega piirnevate või uute kavandatavate tehnovarustuse trasside valdajad ning planeeringuala ja sellega piirnevate maade omanikud või valdajad.

3. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 2 lõikele 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele (edaspidi KSH) planeerimisseadusest tulenevaid menetlusnõudeid.

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 6 tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest, detailplaneeringute koostamisel, mis eeldatavalt avaldab mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Planeeringuga 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 anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” (edaspidi määrus).

Antud juhul kavandatakse järgmisi määruses toodud tegevusi, mis võivad mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala:

määruse § 13 punktis 8 toodud tee ehitamine või remont;

määruse § 14 punktis 2 toodud väljaspool tiheasustusala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine;

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

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõikes 6 toodud eelhinnangu andmise

nõudest otsustajale, analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 4 arvestades KeHJS § 33 lõikes 4 ja 5 toodud kriteeriume eelpool nimetatud kavandatavate tegevuste keskkonnamõju olulisust.

4. Eelhinnang

1) Mõju planeeritavatest tegevustest

Kogu planeeringuala ja kavandatav hoonestus asub saare keskses, endisel tootmis- ja õuealal ja täiendavat mõju looduskeskkonnale arendustegevus seal ei avalda. Sotsiaalsele keskkonnale on planeeringu mõju pigem positiivne, kuna kasutamata ja hooldamata või halvasti hooldatud maale on vaja leida uus funktsioon. Vajadus turismiga seotud teenuste arendamise järgi Kassari keskses on jätkuvalt päevakorral. Seda vajadust ja pigem positiivset mõju keskkonnale käsitletakse ka Kassari üldplaneeringus ja üldplaneeringu keskkonnamõtjude hindamise aruandes. Turismi infrastruktuuri arendamine ja planeeringutega investeringutele ja uutele töökohtadele eelduste loomine vastab Käina valla ja Hiiu maakonna arengukavadele. Krundi asukoht on küla keskses, arendus täiendab sobivalt küla infrastruktuuri ja avaliku planeerimisprotsessi käigus kooskõlastatakse arendustegevus nii avalikkusega kui ka erinevate ametkondadega.

Järgnevalt analüüsitakse keskkonnamõtju seisukohalt olulisemate planeeritavate tegevuste keskkonnamõtju aspekte eraldi.

(1) Kahe majutushoone ja kogunemishoone rajamine:

Kassari keskses turismiga seotud teenuste, sh majutuse ja toitlustuse arendamine on toodud üldplaneeringus (lk 53) ja Kassaris, kanaliseeritud piirkonnas, majutusasutuse rajamise vajadus on toodud üldplaneeringu keskkonnamõtjude hindamise aruandes (lk 15). Seega on majutusteenuse osutamiseks vajaliku arendustegevuse mõju üldplaneeringuga üldjoontes juba hinnatud ja mõju ei saa lugeda oluliseks, eriti kui reoveed juhitakse ühiskanalisatsiooni vastavalt üldplaneeringu keskkonnamõtjude hindamise aruande soovitusel. Positiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale on kasutusest väljalangenud maale uue, sobiva funktsiooni leidmisel.

(2) Teede ja platside uuendamine:

kavandatud ala intensiivsema kasutusega kaasneb küll mitte just eriti oluline loodusreostuse ohu suurenemine, mida leevendavad liiklusskeemi korrastamise ning teede ja parkla rajamisega kaasnevad katete rekonstrueerimistööd. Keskkonnamõtju vähendamiseks tuleb kasuks sadeveesüsteemi rajamine.

(3) Planeeringu elluviimiseks on vajalikud tegevusload:

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

(4) Kavandatavad sihtotstarvete muutused:

Planeeringuala sihtotstarve on praegu valdavalt elamumaa (ainukesena Tõdu kinnistul maatulundusmaa), kuid sellel sihtotstarbel ei ole maad kasutusele võetud. Planeeringuga kavandatakse muuta kinnistu sihtotstarvete proportsiooni ärimaaks, mis tuleneb planeeritavate ehitiste kasutusotstarbest ja vastab üldplaneeringule.

(5) Mõju naabritele:

Kassari on Käina valla kõige olulisem suvituspiirkond ja turismiteenuste arendamine korrastab nn metsikut turismi, mis on kogu turismimajanduse kõige olulisem negatiivse sotsiaalse keskkonnamõtju allikas. Olulise negatiivse mõju vältimise planeeringuala ümbruse sotsiaalsele keskkonnale tagab planeeringu nõuetekohane avalik menetlemine ning külakogukonna kaasamine. Maa-ala heakorra, taristu ja teedevõrgu korrastamine ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele positiivse mõjuga ja leevendab ala kasutusintensiivsuse suurenemisest tingitud negatiivset mõju.

2) Mõju Natura 2000 võrgustikule ja maastikukaitsele

Planeeritaval alal inventeeritud EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe ei esine. Vähesel määral võib riigimaanteega piirnevas kadastikus esineda III kaitsekategooria taimeliike. Teeäärne kadastik on kavandatud säilitada. Sisuliselt tiheasustusel asuva krundi keskkonnamõtju maastikukaitsealale ja Natura võrgustiku alale on seega vaid kaudne ja arendustegevuse otsene keskkonnamõtju on heakorra paranemise tõttu pigem

positiivne.

Kaudse keskkonnamõju olulisus sõltub arendustegevuse mahust ja olemasolevasse konteksti sobitumisest. Turismiteenuseid pakkuva infrastruktuuri sobivas mahus arendamine Kassaris ja just Sääre Tirbi kandis, mis on populaarne suvituspiirkond, võimaldab paremini reguleerida nn metsikut turismi ja vähendab seega koormust looduskeskkonnale. Raske on hinnata, mil määral majutus- ja muude teenuste pakkumine kasvatab piirkonna kasutusintensiivsust, tuues piirkonda lisakülastajaid, kuid ilmselt ei ole oluline mõju planeeritavast tegevusest, kuna tegevuse maht vastab üldjoontes Kassari üldplaneeringu keskkonnamõju hindamise aruandes toodud soovitudele. On selge, et lahenduseks ei ole teenuste arendamata jätmine, kuna siis ei teki võimalusi piirkonna turismimajanduse ohjamiseks ja tugevneb surve keskkonna kaitseks seatud reeglite rikkumiseks (piisava majutuskohtade arvu puhul saab näiteks suunata vales kohas telkijad lubatud ööbimispaika). Kokkuvõttes ei saa planeeritavate tegevuste negatiivset keskkonnamõju maastikukaitsealale ja Natura 2000 võrgustiku alale lugeda oluliseks.

Planeeringus tuleb arvestada Käina lahe – Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjade nõuetega ning looduskaitseaduse (edaspidi LKS) kohaselt ei või looduskaitsealal detailplaneeringut kehtestada ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta. LKS §21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Keskkonnaameti seisukohti, seal hulgas Keskkonnaameti 16.12.2016 kirjas nr 6-5/16/330-2 toodud ettepanekuid.

5. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui planeering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid ja pööratakse piisavalt tähelepanu avalikustamisele ja külakogukonna kaasamisele planeerimisprotsessi, on arendamisel eeldatavalt positiivne mõju küla sotsiaalsele keskkonnale ja turismimajanduse korraldamisele maastikukaitsealal. Maastikukaitseala kaitse-eesmärkide täitmise tagamiseks ja elupaigatüüpidele negatiivsete mõjude vältimiseks tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata koostööle Keskkonnaametiga. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.



KESKKONNAAMET

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

Teie 05.12.2016 nr 8-13/493

Meie 16.12.2016 nr 6-5/16/330-2

**Seisukoht Kassari küla Kassari
Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamise vajalikkuse kohta**

Austatud Omar Jõpiselg

Küsisite Keskkonnaameti seisukohta Kassari küla Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. Esitasite selleks Käina Vallavalitsuse korralduse eelnõu “Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ” koos eelhindangu projektiga.

Detailplaneeringuala asub Hiiu maakonnas Käina vallas Kassari külas ja hõlmab järgmisi katastriüksusi: Rooli (katastritunnus 36802:003:0235, pindala 5666 m², sihtotstarve 100% elamumaa); Tõdu (katastritunnus 36802:003:2501, pindala 0,40 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Sinilille (katastritunnus 36802:003:2871, pindala 0,38 ha, sihtotstarve 100% elamumaa); Tulbi (katastritunnus 36802:003:1632, pindala 0,37 ha, sihtotstarve 100% elamumaa); Mardiroosi (katastritunnus 36802:003:2840, pindala 109 m², sihtotstarve 100% elamumaa). Planeeringualaga piirneb Puhkekeskuse katastriüksus (katastriüksuse tunnus 36802:003:1891), kus asub tegutsev Kassari Puhkekeskus (hotell, konverentsikeskus, restoran Lest & Lammas, Hiiu Õlle Koda). Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on turismiteenuse osutamiseks laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust kahe majutushoone ja kogunemishoone ehitamisega. Rajatavad hooned liidetakse Kassari küla ühtsesse vee- ja kanalisatsioonivõrku. Lisaks rajatakse planeeringualale uued teed ja parkla. Planeeringuala maa sihtotstarve muudetakse ärimaaks.

Keskkonnaamet on tutvunud Käina Vallavalitsuse korralduse eelnõu “Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ” ja eelhindangu projektiga ning esitab järgnevalt oma seisukohad detailplaneeringu algatamisega seoses:

1. Kogu planeeringuala **jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndisse.** Seejuures piirneb planeeringuala idast ja kagust Kassari sääre sihtkaitsevööndiga. Sihtkaitsevööndi ja planeeringuala vahele jääb Säaretirbi tee nr 12124 (katastritunnus 36802:003:2411). Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusala.

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. mai 2007. a määrusega nr 148 (edaspidi nimetatud KE), § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. KE 14 lg 1 punkti 5

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /

www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 14 lg 1 p 5 ning KE § 5 p 4 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alal ei ole inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpe.

Planeeringualal Säätirbi tee nr 12124 servas on Keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kaitsealuste taimeliikide kasvuala kattub alaga, kus Säätirbi tee servas on säilinud looduslik kõrghaljastus. Arvestades eelnevat ning Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärki (maastikuilme säilitamine), **peame vajalikuks koostatavas detailplaneeringus ette näha sellel alal loodusliku kõrghaljastuse (eelkõige kadastiku) säilitamise**. Kõrghaljastuse säilitamise teeäärsel alal nägid ette ka praegu alal kehtivad Tõdu ja Sinilille kinnistute detailplaneering ning Tulbi ja Mardiroosi kinnistute detailplaneering.

2. Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ala **jääb suures osas Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse**, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-te 3¹ ja 4 ning § 38 lg 1 p 1 alusel.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alaga piirneval rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. LKS § 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 Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit).

Kassari üldplaneeringu kohaselt (ptk 7, lk 53) ei ole üldplaneeringus nimetatud keskuse maa-ala näol tegemist tiheasustusalaga. Seega ei laiene sellele alale LKS § 38 lg 1 p-s 3 nimetatud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi säte.

Rooli kinnistu jääb valdavas ulatuses alale, kus on Kassari üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06. novembri 2002. a kiri nr 16-6/7300) ehituskeeluvööndit vähendatud. Kassari üldplaneeringu järgne ehituskeeluvööndi piir kulgeb seal mööda Säätirbi teed nr 12124. Ehituskeeluvöönd on vähendatud ca 45 m pikkusel lõigul arvestatuna Rooli kinnistu lõunanurgast.

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

LKS § 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.

Kui kavandatava ehitustegevuse elluviimine ei ole võimalik alal, mis jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit, tuleb Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu eesmärkide hulka lisada ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

3. Kavandatava detailplaneeringuga ei kaasne tõenäoliselt olulisi otseseid negatiivseid mõjusid Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärkideks olevatele elupaigatüüpidele, kuna planeeritavatel katastriüksustel kaitstavaid elupaigatüüpe ei esine. Täiendav kaudne mõju võib kaasneda suureneva tallamiskoormusega, kuna kavandatakse turismiteenuse arendamist. Kui planeeringu elluviimisega kaasneb piirkonnas (eelkõige Kassari sääre sihtkaitsevööndis) liikuvate inimeste hulga suurenemine, tuleb vajadusel ette näha ka meetmed, mis välistaksid kahjuliku mõju suurenemist kaitstavatele elupaigatüüpidele (aiad, piirded, inimeste suunamine, liikluskorraldus, parklad jms). Negatiivsete inim mõjude vähendamiseks tuleb ette näha ehitatavate hoonete liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Kuna tegemist on juba inimtegevusest tugevalt mõjutatud alaga ning kohaga, mis on varem olnud hoonestatud (alal asus piimalehmalaut), ei kaasne kavandatava tegevusega (kahe majutushoone ja ühe kogunemishoone ehitamisega) tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju. Sõltuvalt tegevuse mastaapidest, tuleb siiski kaaluda leevendavate meetmete kasutuselevõttu.

Lähtudes Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringuga planeeritavatest majutus- ja kogunemishoonetest, alal ja selle lähiümbruses asuvatest loodusväärtustest, koostatud eelhinnangust ja eeldatavatest keskkonnamõjudest, leiab Keskkonnaamet keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 2³ lg 2 ja § 33 lg 6 alusel, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja ei ole vajadust algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Lõpliku kaalutletud otsuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise kohta teeb KeHJS § 34 lg 2 alusel strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja. Kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata KeHJS § 33 lg 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral, lisatakse otsusele asjakohane põhjendus vastavalt KeHJS § 35 lg 3.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Kätlin Kallas 452 7761
katlin.kallas@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskyla@keskkonnaamet.ee



MAANTEEAMET

Käina Vallavalitsus
92101 Käina
tiivi.lipp@kaina.hiiumaa.ee

Teie 11.01.2017 nr 8-42/25

Meie 30.01.17 nr 15-2/17-00012/027

**Seisukohad Hiiu Maakonnas Käina vallas
Kassari puhkekeskuse laienduse
detailplaneeringule**

Olete esitanud Maanteeametile taotluse Käina vallas Kassari külas Rooli, Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi kinnistutel (katastritunnustega vastavalt 36802:003:0235, 36802:003:2501, 36802:003:2871, 36802:003:1632 ja 36802:003:2840) Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (edaspidi Planeering) koostamiseks seisukohtade väljastamiseks. Planeering on vahepeal alatatud vallavalitsuse 25.01.2017 korraldusega nr 3.

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistute kruntideks jaotamine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine ning ehitusõiguse määramine kahe majutushoone ja kogunemishoone ehitamiseks.

Planeeritav ala külgnab riigiteega 12124 Sääre tirbi tee km 0,37 – 0,60, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a. loendustulemuste andmetel 52 a/ööp.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Juurdepääsuna planeeringualale kasutada olemasolevaid juurdepääsuteid. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedele mitte planeerida.
6. Planeeringu joonistel ja seletuskirjas käsitleda intensiivsemalt kasutusele võetavate riigitee nr 12124 ristumiskohtade nähtavuskolmnurki, riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
7. Parkimine lahendada oma kinnistute siseselt ning riigitee serva parkimist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

8. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.
9. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh nende kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
10. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademeveete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.
11. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
12. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
13. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
14. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.
15. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Märgime, et oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten
planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa: Planeeringuala skeem.

Tiit Harjak
462 2760; Tiit.Harjak@mnt.ee



Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade

Avaldamise algus: 19.01.2017

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Käina Vallavalitsus avaldab teadaande [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse \(KeHJS\) § 35 lõike 6](#) alusel.

Käina Vallavalitsus teatab, et on algatanud 11.01.2017 korraldusega nr 3 algatanud Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu koostamise ja jätnud algatamata 11.01.2017 korraldusega nr 3 kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on turismiteenuste osutamiseks laiendada Kassari Puhkekeskuse tegevust uute majutushoonete ja kogunemishoone ehitamisega.

KSH jäeti algatamata KSH vajalikkuse kohta koostatud eelhindangus toodud põhjustel kuna arendamisel on eeldatavalt positiivne mõju küla sotsiaalsele keskkonnale ja turismimajanduse korraldamisele maastikukaitsealal ning detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise osapooled:

Koostamise algataja on Käina Vallavalitsus (registrikood: 75011211) kontaktisik Kai Vahtra, kai.vahtra@kaina.hiiumaa.ee, telefon 4622882;

Koostamise korraldaja on Käina Vallavalitsus (registrikood: 75011211) kontaktisik Kai Vahtra, kai.vahtra@kaina.hiiumaa.ee, telefon 4622882;

Koostaja DAGOpen OÜ (registrikood: [10058058](#)) kontaktisik Teet Elstein, teet@dagopen.ee, telefon 4632019;

Kehtestaja on Käina Vallavalitsus (registrikood: 75011211) kontaktisik Kai Vahtra, kai.vahtra@kaina.hiiumaa.ee, telefon 4622882.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda tööpäeviti Käina Vallavalitsuses aadressil Hiiu mnt 28, Käina alevik. Digitaalselt on dokument kättesaadav <https://atp.amphora.ee/kainavv/index.aspx?itm=50380>.

Kehtetud ärinimed:

DAGOpen OÜ: DAGOpen OÜ.

Käina Vallavalitsus

Käina, HIIUMAA, Hiiu mnt 28

Telefon: 4622888

E-post: VALITSUS@KAINA.HIIUMAA.EE

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

Abivallavanem Tiivi Lipp

Telefon: 4622886

E-post: tiivi.lipp@kaina.hiiumaa.ee

Teadaande number 1077555

ELEKTRILEVI OÜ SAARTE REGIOON

TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS Nr. 250030

Väljastatud: 29.03.2017
Kehtivad kuni: 29.03.2019

1. Tehniliste tingimuste taotleja: **DAGOpen OÜ**
Taotleja aadress: **Sadama 15 Kärdla linn Hiiu vald Hiiu maakond 92412**
Taotleja telefon: **462 2660 522 9032**
Taotleja E-Mail: **dagopen@dagopen.ee;teet@dagopen.ee**
Taotluse esitamise kuupäev ja nr.:
2. Liidetava elektripaigaldise iseloomustus: **Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneering, Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Tulbi, Mardiroosi, Sinilille, Tõdu, Rooli Kassari küla, Käina vald Hiiu maakond**
3. Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:
Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: **3x100A**
Elektriline aadress:
- | | | | | |
|----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| <u>Toitealajaam:</u> | <u>Toitefiider:</u> | <u>Jaotusalajaam:</u> | <u>Sektsioon:</u> | <u>Jaotusfiider:</u> |
| KÄINA 35/10 | KASSARI:KN | Kassari | | |
| | A | töökoda:(Hiiu) | | |

Kassari Puhkekeskuse varustamine elektrienergiaga näha ette Kassari töökoja alajaamast maakaabliga. · Planeeringus ühildada teedega elektriliini(de) koridor(id) toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid planeerida kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). · Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel 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.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamine toimub e-teeninduses, www.elektrilevi.ee. Lähemalt saab kooskõlastamise kohta lugeda meie kodulehel (Elektrilevi > Kliendile > Teenused > Kooskõlastamine). Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnovõrkude graafiline osa ka digitaalkujul *.dwg formaadis Võimalike kitsenduste kohta tuleb tehniliste tingimuste väljastajale saata andmed kitsenduste, kinnistu ja omaniku kohta.

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

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu
lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu

PROTOKOLL

Käina Vallamaja

18. mail 2017 *

Algus kell 11.00

Arutelu juhatas Omar Jõpiselg

Arutelul oli kohal 4 osalejat. Osavõtjate nimekiri lisatud.

Keskkonnaameti Lääne regiooni looduskasutuse spetsialist Meeli Keskküla saatis oma ettepanekud kirjalikult e-postiga (lisatud protokollile).

Arutelul vaadati üle Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahendus. Planeeringu koostamise eesmärgiks on turismiteenuste osutamiseks laiendada Kassari Puhkekeskuse tegevust uute majutushoonete ja kogunemishoone ehitamisega.

Arutelul otsustati, et detailplaneeringus on vaja lisada või täpsustada:

- Lisada perspektiivne vee- ja kanalisatsioonitrass, pikendades kaardil olemasolevat.
- Lisada jalgteed pääsuks avalikule teele ja randa. Kaasneb ranna korrastamise vajadus ja huvi.
- Täpsustada ala, kus kõrghaljastus tuleb säilitada.
- Täpsustada olemasolevat Kamp Arhitektid OÜ loodud Kassari puhkekeskuse laienduse eskiislahendust, et mida on vaja hoonete arhitektuurse lahenduse, kõrguse, katusekalde, maastikus paiknemise osas arvestada või välistada.

Arutelu otsused ja Meeli Keskküla ettepanekud täpsustab planeerija Dagopen OÜ detailplaneeringus.



Anita Ainelu
Protokollija

OSAVÕTJATE REGISTREERIMISLEHT

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu eskiisi avalikust arutelust osavõtjad

Käina Vallamaja

18. mai 2017 algusega kell 11.00

	Nimi	asutus	kontaktandmed
1.	SANDER KOPPE	MAINE-GRUUP OÜ	5052 661
2.	TEET ELSTEIN	DAGOPEN OÜ	teet@dagopen.ee
3.	ANITA AINEL	Käina VV	
4.	Omar Jõuiselg	Käina VV	omar.jõuiselg@käina.ee
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			

Kassari puhkekeskuse laienduse DP

1. Märkida joonisele ranna ehituskeeluvöönd Magasi kinnistule (36802:003:0223). Kuna ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse ainult planeeringualal ja mitte Magasi kinnistul, siis on korrektne sellele kinnistule ehituskeeluvöönd peale märkida. Kuna seal on ka kaitstav poollooduslik kooslus (puiskarjamaad; 9070), siis ei oleks seal ehituskeeluvööndi vähendamine ka põhjendatud ja võimalik. Siis on ka üheselt aru saada, et vähendatakse ainult ehitusala ulatuses.
2. Selleks, et säilitada kogu kõrghaljastusega (loodusliku haljastusega) ala, võiks ehituskeeluvööndi taotluse piir olla mitte ühtlase joonena piki Sääretirbi teed, vaid ulatuda Tõdu kinnistul kõrghaljastuse piirini (ca 40 m-ni arvestades Sääretirbi tee kinnistu piirist). Kõrghaljastuse säilitamine on oluline argument ehituskeeluvööndi vähendamisel ning kui see ala ei ole DP-ga määratud hoonestusalaks ja planeering näeb seal kadastiku säilitamise ette, on mõistlik see jätta ehituskeeluvööndisse.
3. Kuna DP seletuskirja veel ei ole, siis ei oska seda poolt kommenteerida, kuid seletuskirjast või ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendustes peaks eraldi välja tooma, kui suur on ehituskeeluvööndisse jääva hoonestusala suurus ja kui suur on selle ala pindala, mille osas ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse.
4. Kust hakkavad puhkekeskuse külastajad liikuma jalgsi Sääretirbi teele (kindlasti hakkavad, et minna ujuma, kiigeplatsile või Sääretirpi)? Hetkel ei näe joonisel ühtegi sellist teed. Kui teed (ehitisena) ei planeerita, siis hiljem ei ole seda ka võimalik ehituskeeluvööndisse rajada. Kui siiski tahetakse selline tee läbi ehituskeeluvööndi teha (nt otse hoonete juurest Sääretirbi teele), siis tuleb ka sellele ehituskeeluvööndi vähendamist taotleda, kuna antud planeeringuga ei kavandata ühtegi avaliku kasutusega teed. Igal juhul tasuks see teema läbi mõelda.

Meeli Kesküla
18.05.2017



KESKKONNAAMET

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

Teie 21.06.2017 nr 8-42/42-322-1

Meie 06.07.2017 nr 6-2/17/7636-2

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Austatud Omar Jõpiselg

Olete esitanud Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04, väljatrükk 15.06.2017, edaspidi ka *detailplaneering*).

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering hõlmab Käina vallas Kassari külas asuvaid Rooli (katastritunnus 36802:003:0235; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 5666 m²), Tõdu (katastritunnus 36802:003:2501; sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 0,4 ha), Sinilille (katastritunnus 36802:003:2871; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 0,38 ha), Tulbi (katastritunnus 36802:003:1632; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 0,37 ha) ja Mardiroosi (katastritunnus 36802:003:2840; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 109 m²) kinnistuid.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu eesmärgiks on laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust, ehitades juurde kaks majutushoonet ja ühe kogunemishoone. Detailplaneeringuga määratakse uuele, olemasolevate kinnistute liitmisel moodustatavale krundile ehitusõigus ning hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete ja vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu (kehtestatud Käina Vallavolikogu 27.03.2003 määrusega nr 32) kohaselt jääb Rooli kinnistu detailplaneeringu kohustusega elamu-/suvila alale ning Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi kinnistud detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale. Tootmismaa juhtfunktsiooniga keskuse alal on maa kasutamisel üldplaneeringuga lubatud nii tootmismaa kui ka ärimaa sihtotstarvet.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kassari saare üldplaneeringut, muutes Rooli kinnistu osas maaüksuse juhtotstarve 100% ärimaa sihtotstarbeks ning muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt detailplaneeringu joonisele „Põhiplaan“.

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasoleva viie kinnistu baasil üks uus maaüksus pindalaga 17 370 m², millele määratakse 100% ärimaa sihtotstarve. Moodustatavale maaüksusele määratakse hoonestusala, kuhu on lubatud ehitada maksimaalselt kolm hoonet, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 3100 m². Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil. Hoonete küte Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse riigimaanteed Sääretirbi tee nr 12124, avaliku kasutusega erateed Rooli tee nr 3680051 ja planeeritud juurdepääsuteed. Planeeringualale on kavandatud parkimiskohad 61-le autole, samuti jalgrattaparkla.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndisse. Seejuures piirneb planeeringuala idast ja kagust Kassari sääre sihtkaitsevööndiga. Sihtkaitsevööndi ja planeeringuala vahele jääb Sääretirbi tee nr 12124 (katastritunnus 36802:003:2411).

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrusega nr 148, § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja 14 lg 1 p 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

Looduskaitseeaduse (edaspidi LKS) § 14 lg 1 punkti 5 ning Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 5 p 4 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 14 lg 2 kohaselt ei kooskõlasta kaitstava loodusobjekti valitseja sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud tegevust ja muud tegevust, mis vajab kaitse-eeskirja kohaselt kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit.

LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringualal ei ole inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpe.

Planeeringualal Sääretirbi tee nr 12124 servas on keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kaitsealuste taimeliikide kasvuala kattub alaga, kus Sääretirbi tee servas on säilinud looduslik kõrghaljastus. Detailplaneering näeb ette sellel alal loodusliku kõrghaljastuse säilitamise.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ala jääb osaliselt Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-tega 3¹ ja 4 ning § 38 lg 1 p-ga 1.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 m. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alaga piirneval rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik rannaniidu taimestik. LKS § 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 saare üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 m samakõrgusjoonest (1 m samakõrgusjoonest mõõdetud 200 m).

Kassari saare üldplaneeringu kohaselt (ptk 7, lk 53) ei ole üldplaneeringus nimetatud keskuse maa-ala näol tegemist tiheasustusalaga. Seega ei laiene sellele alale LKS § 38 lg 1 p-s 3 nimetatud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi säte.

Rooli kinnistu jääb valdavas ulatuses alale, kus on Kassari saare üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06.11.2002 kiri nr 16-6/7300) ehituskeeluvööndit vähendatud. Kassari saare üldplaneeringu järgne ehituskeeluvööndi piir kulgeb seal mööda Sääretirbi teed nr 12124. Ehituskeeluvöönd on vähendatud ca 45 m pikkusel lõigul arvestatuna Rooli kinnistu lõunanurgast. Teised planeeringualal olevad kinnistud jäävad valdavas ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse.

LKS § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 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 8075 m² suurusel alal detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhiplaan“ näidatud ulatuses. Seejuures on ehituskeeluvööndisse jäävate hoonestusalade pindala 4158 m². Lisaks hoonestusaladele on ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik väljapoole hoonestusalasid jäävate teede ja parklate 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.

Detailplaneeringu kohaselt lahendatakse planeeringuala hoonestuse vee- ja kanalisatsioonivarustus valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil. Planeeringu p 1.8.2 ütleb: „/.../ on teada, et Kassari väikepuhasti töötab suvisel turismihooajal ülekoormusel. Peale detailplaneeringu kehtestamist projekteerimise staadiumis tuleb väikepuhasti rekonstrueerimise vajalikkuse asjaolude välja selgitamiseks ja tööjooniste koostamiseks Kärkla Veevõrk AS-lt taotleda täiendavad tehnilised tingimused, kui on selginenud uut hoonete arhitektuurne projektlahendus ja täpsustunud kavandatav inimekvivalentide arv./.../“.

Keskkonnaametile teadaolevalt töötab Kassari puhasti oma võimsuse piiril ning see ei ole võimeline vastu võtma käesoleva planeeringuga kavandatud majutushoonetest tulenevat reostuskoormust.

Vee ja kanalisatsiooni arendamine peab, lähtuvalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse §-st 4, toimuma kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel. Käina Vallavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 57 on kinnitatud „Käina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2015-2026“, milles ei ole kirjeldatud Kassaris kanalisatsiooni laienemist. Arengukavaga on ette nähtud vaid Kassari küla reoveepuhasti eesvoolu korrastamine, mis arengukava kohaselt on plaanitud 2021. aastaks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava vaadatakse üle vähemalt kord nelja aasta tagant ja vajaduse korral seda korrigeeritakse. Seejuures tuleb kava täiendada nii, et käsitletava

perioodi pikkus oleks taas vähemalt 12 aastat, ning ülevaadatud kava uuesti kinnitada. Kava peab sisaldama vähemalt:

- 1) ühisveevärgiga kaetavate alade ja reovee kogumisalade kaarte;
- 2) dimensioneeritud vee- ja kanalisatsioonirajatiste põhiskeemi, sealhulgas reoveekogumisalade sademe- ja drenaaživee või muu pinnase- ja pinnavee äravoolurajatiste põhiskeemi;
- 3) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendusmeetmete ajakava ning nende hinnangulist maksumust.

Eelnevalt lähtuvalt, kui planeeritakse planeeringuala reovee kanaliseerimist olemasolevasse reoveepuhastisse (renoveeritud 2010. a Käina vallavalitsuse 03.02.2010 korraldusega nr 2-1/27 väljastatud ehitusloa alusel), peab planeering sisaldama ka võimalikku tekkiva reovee koguse arvestust ning heitvee võimalikku ärajuhtimise teostatavat lahendust.

Planeerimisseaduse § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Planeerimisseaduse § 126 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks muuhulgas detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

Kuna planeeringualalt lähtuva reovee puhastamine eeldab märkimisväärseid ümberehitusi Kassari puhastis, ei pruugi sellest tulenevalt olla võimalik Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu elluviimine esitatud kujul. Samas pole ka välja toodud alternatiivseid (teostatavaid) lahendusi ning tehnoõrkude alternatiivseid asukohti.

Keskkonnaameti hinnangul ei ole eeltoodust tulenevalt lahendatud planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-s 4 toodud detailplaneeringu ülesanne.

Juhul kui Kassari puhasti ei suuda puhastada Kassari puhkekeskuse laienduse planeeringualalt lähtuvat reovett ja see kandub puhastamata või osaliselt puhastatud kujul mööda puhasti eesvooluks olevat kraavi Käina lahte, põhjustab see olulist keskkonnaseisundi halvenemist veekogus. Käina laht suubub Kassari lahte, mille seisund on Vabariigi Valitsuse poolt 07.01.2016 kinnitatud Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava kohaselt hinnatud halvaks. Ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb tagada, et veekogu seisund nende tegevuste tulemusel ei halvene ning pikemas perspektiivis paraneb.

Käina laht kuulub tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Käina lahe sihtkaitsevööndisse, mille kaitse-eesmärgiks on kaitse-eeskirja § 8 lg 1 p 3 kohaselt kaitsealuste linnuliikide elupaikade kaitse, pesitsus- ja rändeage rahu tagamine ning madalaveeliste lahtede ja sealse elustiku kaitse. Planeeringulahendus ei tohi seada ohtu nimetatud kaitse-eesmärgi (madalaveelise lahe ja sealse elustiku kaitse) täitmist.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ranna ehituskeeluvööndi piiri. LKS § 34 kohaselt on ranna ja kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnoõrgust ning väljakujunenud asustusest. Juhime Teie tähelepanu sellele, et juba planeeringufaasis peab olema kindlus, et planeeringu alusel kavandatav tegevus ei suurenda inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju rannale. Olemasolevad või planeeritavad tehnoarajatised peavad suutma tagada ehitistest lähtuva negatiivse inimõju neutraliseerimise (reovee puhastamise). Käesolev planeering ei anna kindlust, et see tingimus on täidetud.

Lähtudes eeltoodust, LKS § 14 lg-st 2 ja planeerimisseaduse § 126 alusel **jätab Keskkonnaamet kooskõlastamata Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04).**

Palume Kassari puhkekeskuse detailplaneeringule lisada Kärkla Veevärk AS tehnilised tingimused või mõni muu dokument, mille alusel oleks võimalik väita, et planeeringulahenduse elluviimine ei too kaasa reostuskoormuse suurenemist Käina lahes ning sellest tulenevalt ei ole planeering vastuolus Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärkidega, Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavaga ning ranna kaitse eesmärkidega. Juhul kui Kassari puhasti ei ole võimeline puhastama planeeringualalt tulevat reovett, tuleb välja tuua alternatiivsed lahendused ning tehnoarajatiste alternatiivsed asukohad.

Juhime Teie tähelepanu detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhiplaan“ olevale veale. Joonise kohaselt on kavandatava hoonestusala suurusks 1745 m², kuhu on lubatud ehitada maksimaalselt kolm hoonet, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 3100 m². Märgitud hoonestusala suurus ei vasta joonisel kujutatud hoonestusala suurusele ning ei ole reaalne. Palume nimetatud viga parandada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

Anu Saue 463 6835
Anu.saue@keskkonnaamet.ee



KÄINA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Käina

21. september 2017 nr 151

Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava täiendamine

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 37 ja ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse § 4 lõike 1,

Käina Vallavolikogu otsustab:

1. Muuta Käina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2015-2026 järgmiselt:

1.1 Punkti 3.2.3 osale „Kassari küla“ lisatakse lk 63 algava alalõigu pealkirjaga „Kassari küla reoveepuhasti tõhusus ja reoveesette käitlus“ lõppu (lk 63 esimese lõigu järgi) tekst:

Seoses Kassari puhkeküla laiendamise detailplaneeringuga ja Ilusa Villemi publi sooviga liituda ühisveevärgiga, kasvab reostuskoormus ja vooluhulk reoveepuhastile rohkem kui kahekordseks. Tekib vajadus rekonstrueerida Kassari küla reoveepuhastussüsteem.

Võimalikud arenguvariandid puhastussüsteemi kaasajastamiseks kasvava nõudluse rahuldamiseks oleksid:

- Rekonstrueerida olemasolevat reoveepuhastit ja paigaldada kogumismahutid Palliplatsi kinnistule katastrinumbriga 36802:003:0103 ning vedada suvekuudel paakautoga Käina puhastile.
- Laiendada olemasolevat reoveepuhastit, arvestades maksimaalset koormust.
- Ehitada täiendav puhasti teise asukohta

1.2 Punktis 6.2 tabelisse 6.1 „Lühiajalise programmi investeeringuobjektid“ lisatakse lõppu:

A-6. Kassari küla reoveepuhastussüsteemi rekonstrueerimine ja kogumismahutite paigaldamine
--

1.3 Punktis 6.3 tabelisse 6.3 „Lühiajalise programmi investeeringute mahud ja maksumused aasta 2013 hinnatasemel ilma käibemaksuta“ lisatakse lõppu rida koos märkusega:

Projekti number, nimetus ja maht	Maksumus Euro	Lisakulud Euro	Kokku, Euro ilma KM-t
A-6. Kassari küla reoveepuhastussüsteemi rekonstrueerimine (mahutite rajamine) *	23 000.-	1000.-	20 000.-

* projekti maksumus on antud 2017.a. hinnatasemel

1.4 Punkti 6.4 „Investeeringuprojektide lahendusalternatiivid“ lõppu lisatakse tekst:

Kassari küla reoveepuhastussüsteemi rekonstrueerimisel on kõige optimaalsem variant rajada kogumismahutid. Kassari puhkeküla uute hoonete rajamisel arvestada võimalusega halli vee eraldamisega kanalisatsiooni süsteemist ja see eraldi immutada. Selliselt saab oluliselt vähendada vooluhulka ja ka reostuskoormust reoveepuhastile. Maksimaalne reoveekogus kuni 500m³/kuus on juulis ja augustis. Muul ajal oleks keskmine vooluhulk keskmiselt 100m³/kuus. Olemasolev reoveepuhasti ei tule reovee puhastamisega suvekuudel toime. Seega oleks alternatiiv paigaldada enne reoveepuhastit reovee kogumismahutid ja tipu ajal vedada paakautoga reovesi edasiseks käitluseks Käina reoveepuhastisse.

Teised lahendusalternatiivid Kassari küla olemasoleva puhasti rekonstrueerimine või uue rajamine teise asukohta, eeldavad oluliselt suuremaid investeeringuid.

2. Otsuse peale võib esitada Käina Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja §-s 46 tähtaja jooksul.



Üllar Padari
vallavolikogu esimees

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Maanteeamet Marten Leiten planeeringute menetlemise talituse juhataja	Nr. 15-2/17-00012/381, 10.07.2017.a.	Võttes aluseks Planeerimisseaduse, Ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame arhitektuuribüroo DAGOpen OÜ töö nr 17-04 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering“.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik oma- valitsus annab planeeringualal projekteeri- mistingimusi EHS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
2.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts tehnovõrkude spetsialist	Nr. 1435949232, 12.07.2017.a.	Projekti kooskõlastus nr. 1435949232.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.
3.	Päästeamet Margo Kubjas Ohutusjärelvalve büroo peainspektor Lääne Päästkeskus	Nr. 7.2-3.4/12984-2, 17.07.2017.a.	Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästkeskus Hiiu maakonna Käina valla Kassari küla Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04) lahenduse.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Päästeasutuse kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris kooskõlastuse numbriga. 354-2017-2.
4.	Tella Eesti AS, Aadu Heiste järelvalve spetsialist	Nr. 28919764, 19.07.2017.a.	Projekti kooskõlastus nr 28919764.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööd võib teostada ainult Tella volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 5149537. Maa-alal paikneb Tellale kuuluv sideehitis: Maakaabel.
5.	Keskonnaamet Kadri Hänni looduskaitse juhtivspetsialist juhataja ülesannetes Lääne regioon	Nr. 6-2/17/7636-4, 25.10.2017.a.	Lähtudes eeltoodust, LKS § 14 lg 1 p-st 5 ning § 21 lg 1 alusel kooskõlastab Keskonnaamet Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04, väljatrukk 12.10.2017) Teie poolt 19.10.2017 esitatud kujul.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Käesolevaga antud kooskõlastus ei puuduta Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ehitusleuvööndi vähendamise võimalikkust. Ehitusleuvööndi vähendamiseks tuleb Keskonnaametile esitada taotlus ja dokumentatsioon vastavalt LKS § 40 lg-le 4.

4.1 KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÖLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE SISU	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
6.	Kärdla Veevärk AS Toomas Ka el Juhataja	27.10.2017.a.	Saadud Kassari puhkekeskuse laienduse DP kooskõlastuse.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
7.	Huvitatud isik, Sunline OÜ Sander Kopli juhatuse liige	27.10.2017.a.	Kooskõlastan Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
8.	Sinillille ja Tõdu kinnistute omanik, Tõdu Talvik	06.11.2017.a.	Kooskõlastan Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
9.					
10.					



MAANTEEAMET

Käina Vallavalitsus
92101 Käina
anne.sarapuu@kaina.hiiumaa.ee

Teie 21.06.2017 nr 8-42/42-322-1

Meie 10.07.17 nr 15-2/17-00012/381

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu kooskõlastamine

Olete esitanud Maanteeametile kooskõlastamiseks Käina vallas Kassari külas asuva Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (edaspidi Planeering). Planeeritav ala asub Rooli, Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi kinnistutel (katastritunnustega vastavalt 36802:003:0235, 36802:003:2501, 36802:003:2871, 36802:003:1632 ja 36802:003:2840). Planeeritav ala ulatub osaliselt riigitee nr 12124 Sääre tirbi tee km 0,37 – 0,60 kaitsevööndisse.

Planeeringu eesmärgiks on turismiteenuse osutamiseks laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust kahe majutushoone ja kogunemishoone ehitamisega määrates uuele krundile ehitusõigused ning hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Võttes aluseks Planeerimisseaduse, Ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, **kooskõlastame** arhitektuuribüroo DAGOpen OÜ töö nr 17-04 „Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering“.

Juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada alljärgnevaga:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa: Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering

Teelise 4 / 10916 Tallinn / 611 9300 / info@mnt.ee / www.mnt.ee

Registrikood 70001490

Kristjan Reimets
Kristjan.Reimets@mnt.ee

Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR. 1435949232
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV: 12.07.2017

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOOD: 10058058
NIMI: DAGOPEN OÜ
KONTAKTISIK: Teet Elstein
OBJEKTI AADRESS: Puhkekeskus, Kassari küla, Käina vald, Hiiu maakond
TÖÖ NUMBER: 17-04
TÖÖ SISU: Maa-ala plaan tehnovõrkudega
STAADIUM: Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

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

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Enn Truuts
Elektrilevi OÜ



PÄÄSTEAMET

Käina Vallavalitsus
valitsus@kaina.hiiumaa.ee

Teie: 21.06.2017 nr 8-42/42-322-1

Meie: 17.07.2017 nr 7.2-3.4/12984-2

Detailplaneeringu kooskõlastuse ilmse ebatäpsuse parandamine

Läbivaadanud esitatud detailplaneeringu ja tuginedes Päästeseadus § 5 lg 1 p 7 kooskõlastab Päästeameti Lääne päästekeskus Hiiu maakonna Käina valla Kassari küla Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17 - 04) lahenduse. Päästeasutuse kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris kooskõlastuse numbriga. 354-2017-2

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Margo Kubjas
Ohutusjärelvalve büroo peainspektor
Lääne Päästekeskus

444 7841
margo.kubjas@rescue.ee

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 28919764

Kliendinumber 277964
Isikukood/Registrikood 10058058
Nimi DAGOpen OÜ
Kontaktisik Teet Elstein telefon 5034055
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 PUHKEKESKUSE LAIENDUSE
DETAILPLANEERING
Projekti/töö nimetus KASSARI PUHKEKESKUSE LAIENDUSE
DETAILPLANEERING

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Projektjoonis	Kassari_puhkekeskuse_laiendus-DP.dwg
	2. Projekti seletuskiri	Puhkekeskuse_laiendus_DP-Kassari-20170620.pdf

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

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise jah
kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast:
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja jah
kirjaliku tööloa alusel:
Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 5149537
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Maakaabel

Kooskõlastus kehtib kuni 18.07.2018

Kooskõlastuse võttis vastu:
Teet ElsteinKooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS:
Aadu Heiste
e-post: aadu.heiste@telia.ee
telefon: 4631555



KESKKONNAAMET

Omar Jõpiselg
Käina Vallavalitsus
valitsus@kaina.hiiumaa.ee

Teie 19.10.2017 nr 8-42/322-7

Meie 25.10.2017 nr 6-2/17/7636-4

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Omar Jõpiselg

Olete esitanud Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04, väljatrükk 12.10.2017, edaspidi ka *detailplaneering*).

Keskkonnaamet jättis oma 06.07.2017 kirjaga nr 6-2/17/7636-2 kooskõlastamata Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04, väljatrükk 15.06.2017). 15.06.2017 detailplaneeringu kohaselt lahendati planeeringuala hoonestuse vee- ja kanalisatsioonivarustus valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil, vaatamata asjaolule, et Kassari puhasti töötab oma võimsuse piiril ning see ei ole võimeline vastu võtma planeeringuga kavandatud majutushoonetest tulenevat reostuskoormust. Käina Vallavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 57 kinnitatud „Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2015-2026“ ei näinud ette Kassaris ühiskanalisatsiooni laienemist. Keskkonnaamet leidis, et kuna planeeringualalt lähtuva reovee puhastamine eeldab märkimisväärseid ümberehitusi Kassari puhastis, ei pruugi sellest tulenevalt olla võimalik Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu elluviimine esitatud kujul. Samas ei olnud planeeringus välja toodud alternatiivseid lahendusi ning tehnovõrkude alternatiivseid asukohti. Keskkonnaamet jättis detailplaneeringu kooskõlastamata looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 14 lg 2 alusel, kuna planeeringus toodud reovee kanalisatsiooni lahendus seadis ohtu Käina lahe sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärgi (madalaveelise lahe ja sealse elustiku kaitse) täitmise. Samuti ei olnud Keskkonnaameti hinnangul lahendatud planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-s 4 toodud detailplaneeringu ülesanne (detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine).

Käesolevaga olete esitanud Keskkonnaametile täiendatud Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (väljatrükk 12.10.2017), mille alusel taotletakse ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Keskkonnaamet on tutvunud Teie poolt esitatud detailplaneeringuga ning annab käesolevaga seisukoha selles kavandatud tegevustele.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneering hõlmab Käina vallas Kassari külas asuvaid Rooli (katastritunnus 36802:003:0235; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 5666 m²), Tõdu (katastritunnus 36802:003:2501; sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 0,4 ha), Sinilille (katastritunnus 36802:003:2871; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 0,38 ha), Tulbi Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

(katastritunnus 36802:003:1632; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 0,37 ha) ja Mardiroosi (katastritunnus 36802:003:2840; sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 109 m²) kinnistuid.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu eesmärgiks on laiendada olemasoleva Kassari Puhkekeskuse tegevust, ehitades juurde kaks majutushoonet ja ühe kogunemishoone. Detailplaneeringuga määratakse uuele, olemasolevate kinnistute liitmisel moodustatavale krundile ehitusõigus ning hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete ja vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu (kehtestatud Käina Vallavolikogu 27.03.2003 määrusega nr 32) kohaselt jääb Rooli kinnistu detailplaneeringu kohustusega elamu-/suvila alale ning Tõdu, Sinilille, Tulbi ja Mardiroosi kinnistud detailplaneeringu kohustusega keskuse maa-alale. Tootmismaa juhtfunktsiooniga keskuse alal on maa kasutamisel üldplaneeringuga lubatud nii tootmismaa kui ka ärimaa sihtotstarvet.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kassari saare üldplaneeringut, muutes Rooli kinnistu osas maaüksuse juhtotstarve 100% ärimaa sihtotstarbeks ning muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt detailplaneeringu joonisele „Põhiplaan“.

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasoleva viie kinnistu baasil üks uus maaüksus pindalaga 17 370 m², millele määratakse 100% ärimaa sihtotstarve. Moodustatavale maaüksusele määratakse kolm hoonestusala (kokku 7087 m²), kuhu on lubatud ehitada maksimaalselt kolm hoonet, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 3100 m². Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil. Hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse riigimaanteed Säätirbi tee nr 12124, avaliku kasutusega erateed Rooli tee nr 3680051 ja planeeritud juurdepääsuteed. Planeeringualale on kavandatud parkimiskohad 61-le autole, samuti jalgrattaparkla.

Kogu planeeringuala jääb tervikuna Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndisse. Seejuures piirneb planeeringuala idast ja kagust Kassari sääre sihtkaitsevööndiga. Sihtkaitsevööndi ja planeeringuala vahele jääb Säätirbi tee nr 12124 (katastritunnus 36802:003:2411).

Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrusega nr 148, § 13 kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärk poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Kaitse-eeskirja 14 lg 1 p 5 kohaselt on Kassari piiranguvööndis lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatiste rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks.

LKS § 14 lg 1 p 5 ning Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 5 p 4 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. LKS § 21 lg 1 kohaselt on kaitseala valitseja Keskkonnaamet.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringualal ei ole inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüpe.

Planeeringualal Säätirbi tee nr 12124 servas on keskkonnaregistri andmetel tõenäosus III kaitsekategooria taimeliikide, tui-tähtpea (*Scabiosa columbaria*) ja kaljukressi (*Hornungia petraea*) esinemiseks. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kaitsealuste taimeliikide kasvuala kattub alaga, kus Säätiribi tee servas on säilinud looduslik kõrghaljastus. Detailplaneering näeb ette sellel alal loodusliku kõrghaljastuse säilitamise.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ala jääb osaliselt Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-tega 3¹ ja 4 ning § 38 lg 1 p-ga 1.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 m. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu alaga piirneval rannaalal sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale. Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik rannaniidu taimestik. LKS § 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 saare üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 m samakõrgusjoonest (1 m samakõrgusjoonest mõõdetud 200 m).

Kassari saare üldplaneeringu kohaselt (ptk 7, lk 53) ei ole üldplaneeringus nimetatud keskuse maa-ala näol tegemist tiheasustusalaga. Seega ei laiene sellele alale LKS § 38 lg 1 p-s 3 nimetatud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi säte.

Rooli kinnistu jääb valdavas ulatuses alale, kus on Kassari saare üldplaneeringuga ja keskkonnaministri nõusolekul (06.11.2002 kiri nr 16-6/7300) ehituskeeluvööndit vähendatud. Kassari saare üldplaneeringu järgne ehituskeeluvööndi piir kulgeb seal mööda Säätiribi teed nr 12124. Ehituskeeluvöönd on vähendatud ca 45 m pikkusel lõigul arvestatuna Rooli kinnistu lõunanurgast. Teised planeeringualal olevad kinnistud jäävad valdavas ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse.

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

Detailplaneeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 8075 m² suurusel alal detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhiplaan“ näidatud ulatuses. Seejuures on ehituskeeluvööndisse jäävate hoonestusalade pindala 4158 m². Lisaks hoonestusaladele on ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik väljapoole hoonestusalasid jäävate teede ja parklate rajamiseks.

LKS § 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. Keskkonnaamet saab otsustada ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise või nõusoleku andmisest keeldumise üle pärast põhjendatud taotluse ja vastu võetud detailplaneeringu esitamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Detailplaneeringu kohaselt lahendatakse planeeringuala hoonestuse vee- ja kanalisatsiooni-varustus valla ühtse vee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil.

Kuna Kassari puhasti töötab oma võimsuse piiril ning see ei ole praegusel kujul võimeline vastu võtma käesoleva planeeringuga kavandatud majutushoonetest tulenevat reostuskoormust, on Käina Vallavolikogu 21.09.2017 otsusega nr 151 „Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava täiendamine“ muudetud Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni

arendamise kava 2015-2026 ning lisatud sinna vajadus rekonstrueerida Kassari küla roveepuhastussüsteemi ja võimalikud variandid puhastussüsteemi kaasajastamiseks. Käina valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava näeb lühiajalise programmi investeringuna ette Kassari küla roveepuhastussüsteemi rekonstrueerimise kogumismahutite paigaldamise näol. Kogumismahutid paigaldatakse enne roveepuhastit ja suvisel perioodil, kui puhastisse tuleva rovee hulk ületab puhasti võimsust, veetakse rovesi mahutitest edasiseks käitluseks Käina roveepuhastisse.

Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringuga on seatud tingimus, et Kassari roveepuhasti peab olema rekonstrueeritud enne Kassari puhkekeskuse laienduse hoonetekompleksile kasutusloa taotlemist. Samuti näeb detailplaneeringu p 1.14.1 „Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord“ ette Kassari roveepuhasti rekonstrueerimise (projekt, ehitusluba, kasutusluba) enne hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemist ja hoonete püstitamist.

Keskkonnaamet leiab, et Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringut on täiendatud ja parandatud selliselt, et planeeringulahendus ei ole vastuolus Käina lahe-Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärkidega.

Lähtudes eeltoodust, LKS § 14 lg 1 p-st 5 ning § 21 lg 1 alusel **kooskõlastab Keskkonnaamet Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu (Dagopen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 17-04, väljatrükk 12.10.2017) Teie poolt 19.10.2017 esitatud kujul.**

Juhime Teie tähelepanu asjaolule, et käesolevaga antud kooskõlastus ei puuduta Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks tuleb Keskkonnaametile esitada taotlus ja dokumentatsioon vastavalt LKS § 40 lg-le 4. Ehituskeeluvööndi vähendamine peab olema kooskõlas LKS § 40 lg-ga 1, mida käesoleva kooskõlastuse andmisel pole analüüsitud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Hänni
looduskaitse juhtivspetsialist
juhataja ülesannetes
Lääne regioon

Meeli Kesküla 463 6832
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

Anu Saue 463 6835
Anu.saue@keskkonnaamet.ee

Teema: RE: Kassari puhkekeskuse laienduse DP kooskõlastamine (Käina v. Hiiumaa)

Saatja: "Toomas Kattel" <toomas@kvv.ee>

Kuupäev: 27.10.2017 9:19

Saaja: <teet@dagopen.ee>

Tere Teet!

Saadan Kassari puhkekeskuse laienduse DP kooskõlastuse.

Tervitades,

Toomas Kattel
AS Kärkla Veevärk
Juhataja
5162510

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

Sent: Tuesday, October 17, 2017 11:39 AM

To: Toomas Kattel <toomas@kvv.ee>

Subject: Kassari puhkekeskuse laienduse DP kooskõlastamine (Käina v. Hiiumaa)

Tere,

Saadan kooskõlastamiseks "Kassari Puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu" kausta portfolio pdf ja põhiplaan dwg formaadis.

Planeeringu eesmärk on kinnistute liitmine, tekkivale krundile hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine ning ehitisi teenindavate tehnovõrkude ja juurdepääsude planeerimine.

Planeeritaval maa-ala on ühisvee- ja kanalisatsioonitrassi olemas. Planeeringulahenduses on kirjeldatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumise võimalused.

Võimalusel palun kooskõlastus anda digitaalselt allkirjastades (detailplaneeringu kausta pdf fail).

Parimat,

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
5034055



Virus-free. www.avg.com

—Manused:—

Puhkekeskuse_laiendus_DP-Kassari-20171012.bdoc

5,9 MiB

Teema: RE: Kassari puhkekeskuse laienduse DP kooskõlastamine (Käina v. Hiiumaa)

Saatja: "Sander Kopli" <sander@hiiumaale.ee>

Kuupäev: 27.10.2017 12:44

Saaja: <teet@dagopen.ee>

Tere,

Kooskõlastan Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu.

Sander Kopli
Sunline OÜ juhatuse liige



Virus-free. www.avg.com

—Manused:—

Puhkekeskuse_laiendus_DP-Kassari-20171027.bdoc

5,7 MiB

Teema: Kassari puhkekeskus
Saatja: Tõdu Talvik <tdu001@gmail.com>
Kuupäev: 6.11.2017 20:20
Saaja: teet@dagopen.ee

Tere,

Kooskõlastan Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringu.

Lugupidamisega

Tõdu Talvik



Virus-free. www.avg.com

— Manused: —

Puhkekeskuse_laiendus_DP-Kassari-20171027.bdoc

5,7 MiB