

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

Tellijä: HIIUMAA VALLAVALITSUS
Registrikood: 77000424
Keskväljak 5a, Kärdla linn,
Hiiumaa vald, Hiiumaa 92413
Huvitatud isik: ALLAR NAPPİR
+372 56479764
allar.nappir@live.com

Töö nr. 18 - 08

Detailplaneeringu algatamise otsus:
27. juuni 2017.a. nr. 24

Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
..... 20... a. nr.

Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 20... a. nr.

KÖLUNÕMME KÜLAS TIKKA-VILLEMI JA TIKKA-MATI KINNISTUTE DETAILPLANEERING ESKIISLAHENDUS

Pühalepa vald, Hiiumaa



Vaade Tikka-Mati kinnistule

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärdla, märts 2018.a.

KÖITE KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	3
1.2	Lähtesituatsioon	3
1.3	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine.....	5
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	7
1.5	Planeeringu järgsete kruntide tabel	8
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	8
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	9
1.8	Tehnovõrkude lahendus	9
1.9	Tehnovõrkude koridorid	11
1.10	Tulekaitse abinõud	11
1.11	Keskkonnakaitsenõuded	11
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	12
1.13	Piirkonna turvalisus	13
1.14	Planeeringu realiseerimine	13

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 10000	14
2.2	Tugiplaan	M 1 : 1000	15
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 2000	16
2.4	Põhiplaan	M 1 : 1000	17

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	19
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.	21
3.3	Pühalepa Vallavolikogu otsus 27. juuni 2017. a. nr. 24 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.	22
	Lisa 1 „Kõlunõmme külas asuvate Tikka-Villemi ja Tikka-Mati kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad“ 24	
3.4	Eelhinnang „Kõlunõmme külas asuvate Tikka-Villemi ja Tikka-Mati kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ 26. juuni 2017. a.	29
3.5	Keskkonnaameti kiri „Seisukoht Kõlunõmme külas Tikka-Villemi ja Tikka-Mati kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“ 26. juuni 2017. a. nr 6-2/17/7305-2. 32	
3.6	Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused nr 307669“ 08. veebruar 2018. a.	36

4. KOOSKÖLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	39
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	40

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Pühalepa vallas Kõlunõmme külas asuvaid Tikka-Villemi (katastritunnus 63901:001:0107, üldpind 3,83 ha, sihtotstarve maatulundusmaa ja katastritunnus 63901:001:0108, üldpind 3,53 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) ning Tikka-Mati (katastritunnus 63901:001:0109, üldpind 3,83 ha, sihtotstarve maatulundusmaa ja katastritunnus 63901:001:0110, üldpind 3,53 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) kinnistuid.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu muutmine vähendades ranna ehituskeeluvööndit/ määrates ülejutatava ala piir ja muutes metsamajandusmaa osaliselt väikeelamute maaks, Tikka-Villemi ja Tikka-Mati katastriüksustest kuni 9 krundi moodustamine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Pühalepa Vallavolikogu otsus 27. juuni 2017. a. nr. 24 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
Lisa 1 „Kõlunõmme külas asuvate Tikka-Villemi ja Tikka-Mati kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad“.
2. Eelhinnang „Kõlunõmme külas asuvate Tikka-Villemi ja Tikka-Mati kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ 26. juuni 2017. a.
3. Keskkonnaameti kiri „Seisukoht Kõlunõmme külas Tikka-Villemi ja Tikka-Mati kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“ 26. juuni 2017. a. nr 6-2/17/7305-2.
4. Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused nr 307669“ 08. veebruar 2018. a.
5. Hadwest poolt 13. november 2017. a. koostatud "Tikka-Villemi ja Tikka-Mati kü-te osaline topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1:1000, töö nr. T-17-228.
6. Pühalepa valla ehitusmäärus.
7. Pühalepa valla ehitusmääruse muutmine.
8. Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering.

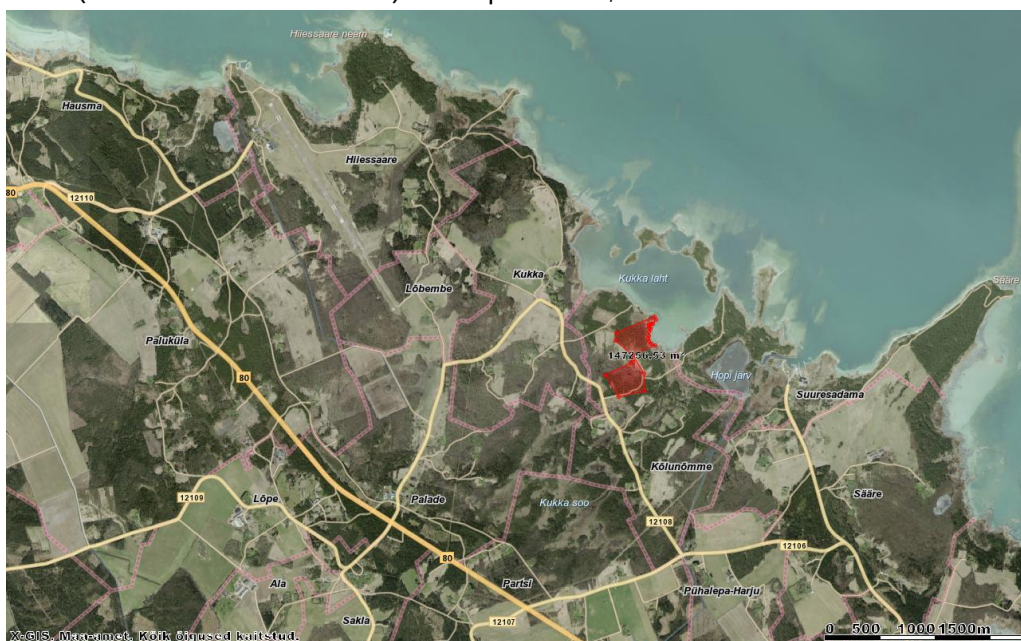
1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Tikka-Villemi (katastritunnus 63901:001:0107) kinnistu pindala on 3,83 ha.

Tikka-Villemi (katastritunnus 63901:001:0108) kinnistu pindala on 3,53 ha.

Tikka-Mati (katastritunnus 63901:001:0109) kinnistu pindala on 3,83 ha.

Tikka-Mati (katastritunnus 63901:001:0110) kinnistu pindala on 3,53 ha.



 - planeeritavad kinnistud

Planeeringualale on mahasõit 12108 Palade-Kõlunõmme teelt mööda Härma teed 6390359 (üldplaneeringus määratud avaliku kasutusega eratee).

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, veekogu kallasrada ja Väinamere hoiuala.

Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu järgi asuvad nimetatud katastriüksused osaliselt detailplaneeringukohustusega väikeelamute maal, osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt metsamajandusmaal. Üldplaneeringuga antud piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud ei ole ja see on planeeritud 200 m kaugusele veepiirist. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha.

Looduskaitseaduse § 35 lg 4 alusel koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §- des 37-39 sätestatud vööndi laiusest. Üldplaneeringuga üleujutatava ala ulatust määratud ei ole. Looduskaitseaduse § 35 lg 31 alusel loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

Arvestades Maa-ameti andmetes 1 m samakõrgusjoont jääb üldplaneeringus kavandatud väikeelamute maa planeeringualal ranna ehituskeeluvööndisse.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel esineb Tikka-Villemi ja Tikka-Mati kinnistutel inventeeritud poollooduslikke kooslusi (kadastikud, lood ja mere kaldal rannaniidud). Alal paikneb ulatuslikult III kaitsekategooria taimeliikide kasvukoht.

Planeeritavad kinnistud piirnevad põhjast-läänest Härma, läänest Kikase, lõunast Tüüri, Luigelahe, Kikase, idast Noobli, Kikase ja Läänemerega.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Kehtivad piirangud:

- Väinamere hoiuala (Hiiu) (registrikood: KLO2000340);
- Natura 2000 Väinamere linnualal (EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (EE0040002);
- Ranna piiranguvöönd (laius on Läänemere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ranna ehituskeeluvöönd (laius on Läänemere rannal 200 m 1 m kõrguse samakõrgusjoonest);
- Ranna veekaitsevöönd (ulatuse 1 m kõrguse samakõrgusjoonest on 20 m);
- Kallasrada (laius on laevatatavatel veekogudel 10 m, lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist);
- 0,4 kV õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- Avaliku kasutusega eratee kaitsevööndi piir (laius mõlemal pool sõiduraja telge on 10 m).

Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

- Tehnovõrkude ja tehnoarajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
- Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 72 alusel.
- Juurdepääsuks Positsioon 9 kinnistule seatakse juurdepääsu realservituut Positsioon 8 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
- Planeeringuala asetseb osaliselt Väinamere hoiualal (Hiiu), kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
- Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linnu-, looduslal kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
- Maaüksuse randadel kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
- Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
- Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
- Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimismõistetest, tuleohutusnõuetest.

Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe muutmine

Planeeringuala asub Pühalepa Vallavolikogu 16. detsembri 2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Üldplaneeringu järgi asub maa-ala osaliselt detailplaneeringu kohustusega alal, kus ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1,0 ha ja kasutusotstarve on osaliselt väikeelamute maa, looduslik haljasmaa ja metsamajandusmaa.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt üldplaneeringujärgne metsamajandusmaa 100% elamumaa sihtotstarbeks.

Tikka-Villemi ja Tikka-Mati katastriüksustest moodustatakse 9 krunti (7 elamumaa, 2 maatulundusmaa maaüksust), määratakse maa-alale hoonestusala ning ehitusõigus, lahendatakse juurdepääs, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus ning määratakse haljastuse-, heakorra- ning keskkonnatingimused.

Uued hooned kavandatakse vastavalt üldplaneeringule ja väljakujunenud Kõlunõmme küla ehituslaadile.

Katastriüksus 63901:001:0110 jääb tervikuna ja katastriüksus 6901:001:0108 peaaegu kogu ulatuses (välja arvatud ca 265 m² suurune ala katastriüksuse idunurgas) Väinamere hoiuala territooriumile.

Katastriüksustel 63901:001:0108 ja 63901:001:0110 on osaliselt inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid, seejuures esinevad katastriüksusel 63901:001:0108 elupaigatüüpidest rannaniidud (1630*), kadastikud (5130) ja alvarid (lood; 6280*), katastriüksusel 63901:001:0110 rannaniidud (1630*). Kõikide nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks.

LKS § 55 lõike 8 mõistes ei ohusta kavandatav tegevus detailplaneeringu alal kaitsealuste taimeliikide säilimist antud kasvukohas, kuna esinevad liigid on oluliselt laiemal levikuga.

Planeeritava ala lähinaabruses asuvad peamiselt alalises kasutuses olevad elamud, lähimad püsielanikud elavad ca 20 m kaugusel. Uute hoonestusalade määramisel on arvestatud lähipiirkonnas olemasolevat olukorda, kus hoonestus on valdavalt eratee ääres.

26. juuni 2017 on koostatud eelhindang „Kõlunõmme külas asuvate Tikka-Villemi ja Tikka-Mati kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“. Eelhindangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Lähtudes eeltoodust, arvestades 26. juuni 2017 koostatud eelhindangut ja omaniku soovi rajada osadele maaüksustele elamukrundid, ei ole üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe muutmine vastuolus väljakujunenud asustusega ja avalike huvidega.

1.3 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Pühalepa Vallavolikogu 16. detsembri 2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringust, kus nimetatud katastriüksused asuvad osaliselt detailplaneeringu kohustusega väikeelamute maal, osaliselt looduslik haljasmaa, osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt metsamajandusmaal. Üldplaneeringuga antud piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud ei ole ja see on planeeritud 200 m kaugusele veepiirist. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt põhiplaani joonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada kolme elamu ja viie abihoone rajamist üldplaneeringu järgsele väikeelamute ja osaliselt looduslik haljasmaale lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhiplaanile muudatused sisse üldplaneeringusse.

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 laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel jääb planeeringuala rannaalale, kus on levinud 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.

Pühalepa Vallavolikogu 16. detsembri 2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud.

Planeeritud Positsioon 1, 2, 3 jäävad tervikuna ja Positsioon 4, 5, 6 jäävad osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Seejuures jääb krundi Positsioon 4 kavandatav hoonestusala tervikuna ehituskeeluvööndisse ja krundi Positsioon 5 ja 6 hoonestusalad on kavandatud väljapoole ehituskeeluvööndit.

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.

LKS § 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 hoonestusalade ja mere vahele jääb ca 150 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletavad alad asuvad Väinamere hoiualal (Hiiu). Väinamere hoiuala on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Väinamere hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007. a. määrusega nr 157. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisast puudevate rändlinnuliikide, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ja loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas nimetatud liikide elupaikade kaitse.

LKS § 32 lg 2 kohaselt on hoiuala keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

LKS § 14 lg 1 punkti 5 kohaselt ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta hoiualal kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut.

LKS § 21 lõike 1 kohaselt on hoiuala valitseja Keskkonnaamet.

Katastriüksustel 63901:001:0108 ja 63901:001:0110 on osaliselt inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid, seejuures esinevad katastriüksusel 63901:001:0108 elupaigatüüpidest rannaniidud (1630*), kadastikud (5130) ja alvarid (lood; 6280*), katastriüksusel 63901:001:0110 rannaniidud (1630*). Kõikide nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks.

Planeeritud hoonestusalad on kavandatud nii, et need jäävad väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe, välja arvatud planeeritud Positsioon 3 krundi hoonestusala. Planeeritud Positsioon 3 krundile on planeeritud hoonestusala ainult olemasoleva vundamendi piires.

Keskkonnaameti kirjas 26. juuni 2017 nr 6-2/17/7305-2 on välja toodud poollooduslike koosluste soovitusel nende koosluste taastamiseks ja hooldamiseks (vaata p. 2.11).

LKS § 55 lõike 8 mõistes ei ohusta kavandatav tegevus detailplaneeringu alal kaitsealuste taimeliikide säilimist antud kasvukohas, kuna esinevad liigid on oluliselt laiema levikuga.

- 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.

LKS § 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 LKS § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Maa-alal on inventeeritud kaitsealuseid elupaigatüüpe, kuid ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamisega seotud maa-aladel need puuduvad (välja arvatud Positsioon 3 krundil, kuid kavandatav abihoon on planeeritud olemasoleva vundamendi asemele). Planeeritav maa-ala on enamuses kaetud kõrghaljastusega.

Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on vajalik üksikute puude raie 5-10 m ulatuses planeeritavatest hoonetest ja võsast puhastamine hoonestuala piires, mis selgub täpsemalt hoone projekteerimise ja ehitamise käigus. Hoone aluse pinna ettevalmistamisel praegune murukate eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul.

Planeeringus kajastatud krundi ehitustegevus jääb väljapoole ehituskeeluvööndit, mistõttu ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule eeldatavalt olulist negatiivset mõju.

Hoone aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune murukate eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

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

Planeeritavate kruntide maapinna kõrgus jääb vahemikku +2.67 planeeringuala põhjaosas kuni +1.28 planeeringuala keskosas. Planeeritav maa-ala on lauge tõusuga põhjasuunas.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

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

Planeeritavatel maaüksustel on valdavateks kõlvikuteks määratud looduslik rohumaad, õuemaad, metsamaad ja muu maa. Hoonestuse püstitamise järgselt lisandub õuemaad kõlvikuteks ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas – väheneb looduslik rohumaad ja metsamaad 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 LKS § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletaval alal asuvad avaliku kasutusega eratee ja olemasolevad juurdepääsuteed, mida saab kasutada neid laiendades ja rekonstrueerides, ning tehnovõrgud.

Olemasolevat pinnasteed planeeritud Positsioon 3 krundil on planeeritud kasutada edaspidi jalgsi juurdepääsuteena.

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

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asutusest

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

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal, millele pole kehtiva üldplaneeringuga lisatingimusi seatud.

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

Infrastruktuuri ja teedevõrgu korrastamine ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele 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 Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu muutmine moodustades kuni 9 krundi, ehitustingimuste määramine ja kruntide ehitusõigused.

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 hooned arvestav arhitektuurikäsitus.

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

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 40 m², 180 m² ja 300 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile. Hoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5,5 m, kuni 8,0 m ja kuni 9,0 m vastavalt põhiplaanile.

Kavandatud krundi võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisega eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Parkimine on lubatud oma krundil.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde.

Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.5 PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	2,60	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
2.	Positsioon 2	2,25	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
3.	Positsioon 3	2,21	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa, 011; M 100%
4.	Positsioon 4	1,27	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
5.	Positsioon 5	1,27	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
6.	Positsioon 6	1,29	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
7.	Positsioon 7	1,23	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
8.	Positsioon 8	1,11	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa, 001; E 100%
9.	Positsioon 9	2,25	Metsamaa, MM 100%	Maatulundusmaa, 011; M 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 hoonestusallale 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 ehitusprojektidega. Erandiks on piirdeaiad, mida on lubatud ehitada ka ehituskeeluvööndisse.

1.6.1 Planeeritud Positsioon 1 ja Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil		- 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 180 m ²
sh. üksikelamu		- 120 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 330 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 180 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m üksikelamul
		- 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2
Katused:	kalded	- 20° - 45°
	materjalid	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), eterniit, roog, värvitud plekk
	tüüp	- viilkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosa		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad		- kivi-, puitaed

1.6.1 Planeeritud Positsioon 3 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil		- 1 (maa-ala hooldamise inventari hoidmise hoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 40 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 40 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 5,5 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 1
Katused:	kalded	- 20° - 45°
	materjalid	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), eterniit, roog, värvitud plekk
	tüüp	- viilkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosa		- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad		- kivi-, puitaed

1.6.3 Planeeritud Positsioon 4, 5, 6, 7, 8 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil		- 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 400 m ²
sh. üksikelamu		- 150 m ²

Lubatud suurim suletud brutopind	- 550 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 9,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2
Katused:	kalded - 20° - 45° materjalid - katusekivi, sindel (puit, ruberoid), eterniit, roog, värvitud plekk tüüp - viilkatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad	- kivi-, puitaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeritud maaüksuste suurus kokku - 15,48 ha
2. Ehitisealune pind kokku - 1860 m²
3. Planeeritud maaüksusi - 9
4. Planeeritud ehitusõigusega krunte - 8

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 4, Positsioon 5, Positsioon 6, Positsioon 7 ja Positsioon 8 hoonete varustamine veega on planeeritud lahendada igale krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele, mille ümber sanitaarkaitseala „Veeseaduse“ § 28 lõike 3 alusel ei moodustata, kehtivad veevõtukohta hooldusnõuded - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16. detsember 1996 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“.

Alternatiivse lahendusena on lubatud piirnevate ehitusõigusega kruntide (näiteks Positsioon 1 ja Positsioon 2 krundid jne.) hoonete veevarustus lahendada planeeritava ühispuurkaevu-pumpla baasil, mille ümber moodustatakse sanitaarkaitseala.

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga, mitme kinnisasja vajaduseks. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud erijuhtudel.

Kuna arvestuslikult võetakse vett põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks, võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust. Sanitaarkaitseala vähendamiseks tuleb esitada vabas vormis taotlus Keskkonnaametile. Kui tegemist pole krundi omanikuga, siis tuleb taotlusele lisada ka omaniku volikiri.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaarti“ andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritavate Positsioon 1, Positsioon 2, Positsioon 4, Positsioon 5, Positsioon 6, Positsioon 7 ja Positsioon 8 hoonete kanaliseerimine lahendatakse heitvete juhtimisega läbi omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihi. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbeena pinda tõsta.

Omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m.

Alternatiivse lahendusena on lubatud planeeritavate ehitusõigusega kruntide hoonete kanaliseerimine lahendada heitvete juhtimisega kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele lähimasse puhasti puhastamiskohta. Kogumismahuti ehitamisel pinnases peavad nende konstruktsioonid ja ühendused olema veetihedad, näiteks kasutatakse sertifitseeritud kanalisatsioonisüsteemide lahendusi.

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

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. määrusest nr. 171 „Kanaliseerimisühenduste veekaitsealade nõuded“.
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.
- EVS-EN 1610:2007 «Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine».

Positsioon 3 krundile vee- ja kanalisatsioonivarustust ei planeerita. Olemasolev salvkaev Positsioon 5 krundil likvideeritakse.

1.8.2 Soojavarustus

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 kütetehnikaid. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamise, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

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

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 03. juunil 2015. a. kehtima hakanud „Energiaõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

1.8.3 Elektrivarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud (0,4 kV õhuliinid).

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt 08. veebruari 2018. a. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud „Tehnilised tingimused nr. 307669“ alusel.

Detailplaneeringu ala tarbijate varustamine elektrienergiaga kavandatakse planeeritava uue komplektalajaama tunnustega baasil. Alajaama asukoht on planeeritud riigimaantee ja rekonstrueeritava eratee ristmiku lähedusse, teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Kukka alajaama lähedalt, riigimaantee äärt mööda.

Alajaamade asukoha muutmisel näha ette alajaamale maa-ala koos teenindusmaaga (eraldi kinnistut ei moodustata).

Alajaama asukoht on planeeritud koormuskeskmesse, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

Projekteerimisel lähtuda:

1. Planeeringuala ja planeeritud krundi elektrivarustuse, sellega kaasneva olemasolevate klientide elektrivarustuse tagamise ja uue planeeritud krundi projekteerimise ja ehitamise tingimused määrab Elektrilevi OÜ.
2. Ümberehitatavate fiidrite skeemid, tehnilised omadused ja alajaama tehnilised näitajad täpsustatakse projekteerimisel.
3. Alajaama teeninduspiirkonnas olemasolevatele tarbijatele ja uutele liitujatele võrguteenuste kvaliteedinõuete tagamine vastavalt kehtivatele normidele.
4. Uuest planeeritud alajaamast on planeeritud uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid.
5. Kinnistute piiridele näha ette sobilikku ja ligipääsetavasse kohta soovitavalt mitmekohalistena 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbi asukoht tuleb valida nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt.
6. Uute kaabelliinide liinikoridorid ühildada võimalusel olemasolevate liinide koridoridega, teede ja kõrghaljastuse kõlvikute piiridega, toitepunktist kuni liitumiskilpideni.
7. Kaabelliini ehitaja on kohustatud kaevetöödel rikutud teede katendid ja maa-ala taastama ning heakorrastama ehitustööde eelselt fikseeritud kujul kogu liinikoridori ulatuses.
8. 0,4 kV õhuliini, 10 kV ja 0,4 kV kaabelliini ümberehitus on planeeringulahendusel selles mahus ainult võimaliku trassivaliku ja alajaama asukoha määramiseks. Täpsem lahendus määratakse liitumise taotlemise järgselt.
9. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus
10. 10 kV ja 0,4 kV liinide, liitumiskilpide ja olemasolevate liinidega sidumise punktid on planeeringus eeldatavaks lahenduseks. See ei ole projekteerimisel tingimuslik.

1.8.4 Sidevarustus

Planeeringualal ja sellel lähialal puuduvad sidevõrgu liinirajatised. Planeerimislahendus näeb ette kaasaegsemate sideteenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumiseks ja projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.8.5 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 teede ja parklate ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades kruusa ja drenliivaga.

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

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapöues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

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

10 kV ja 0,4 kV maakaabelliini 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 0,4 kV pingega liinide korral 2 meetrit.

Alajaamade/jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

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 vastavalt põhiplaanile.

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

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada avaliku kasutusega erateid Rakki teed nr 6390358, Härma teed nr 6390359 ja planeeritavaid juurdepääsuteid.

Seni kuni naaberkruntide hoonete vaheline kaugus ei ole väiksem kui 40 m, kasutada tulekustutusvee veevõtukohta Suursadama sadamas ca 1,2 km kaugusel, kus väliskustutusvee min. normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi.

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

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Katastriüksus 63901:001:0110 jääb tervikuna ja katastriüksus 6901:001:0108 peaaegu kogu ulatuses (välja arvatud ca 265 m² suurune ala katastriüksuse idunanurgas) Väinamere hoiuala territooriumile.

Väinamere hoiuala on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Väinamere hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007. a määrusega nr 157. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ja loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas nimetatud liikide elupaikade kaitse.

LKS § 32 lg 2 kohaselt on hoiuala keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. LKS § 14 lg 1 punkti 5 kohaselt ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta hoiualal kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut. LKS § 21 lõike 1 kohaselt on hoiuala valitseja Keskkonnaamet.

Katastriüksustel 63901:001:0108 ja 63901:001:0110 on osaliselt inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid, seejuures esinevad katastriüksusel 63901:001:0108 elupaigatüüpidest rannaniidud (1630*), kadastikud (5130) ja alvarid (lood; 6280*), katastriüksusel 63901:001:0110 rannaniidud (1630*). Kõikide nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks.

Nimetatud elupaigatüüpide puhul on tegemist nii Eestis kui ka Euroopas väärtustatud elupaigatüüpidega, mille kahjustamine, sealhulgas nende ehitamine ei ole lubatud.

Elupaigatüübile ehitamine ning seeläbi elupaigatüübi kahjustamine ning pindala vähenemine oleks otseselt vastuolus LKS § 32 lõikega 2.

Et tagada katastriüksustel 3901:001:0108 ja 63901:0 01:0110 olevate poollooduslike koosluste soodne seisund, anname järgmised soovitusel nende koosluste taastamiseks ja hooldamiseks:

- Rannaniidult (1630*) raiuda välja kõik puud ja põõsad ning pilliroo purustamise ja karjatamise teel tõrjuda pilliroog.
- Lool (6280*) viia puittaimestiku k atvus grupilise struktuuri andmisega liituvuseni kuni 0,3. Loolt raiuda välja kõik männid ja kuused.
- Kadastikus (5130) võib puittaimestiku liituvus jääda kuni 0,5 (soovituslikult 0,3-0,5). Kadastikust raiuda välja kõik männid ja kuused, osaliselt lehtpuid ja -põõsaid, nõrgad, mädanikuga ja murdunud kadakad.
- Raie käigus tagada kadastikus koosluse liigiline mitmekesisus ning puu- ja põõsarinde ebaühtlane ning osaliselt grupiline asetus.
- Raiutavad puud ja põõsad eemaldada võimalikult pinnase lähedalt (kännud ei tohi jääda kõrgemad kui 10 cm) paralleelselt maapinnaga.
- Tööde käigus vältida pinnase purustamist ning rööbaste teket, taastamistödeks tuleb valida sobivad ilmastikuolud ja aasta-aeg vastavalt kasutatavale tehnikale.
- Kogu raiutud metsamaterjal ja raidmed eemaldada raiealalt, vajadusel ladustada väljaspool taastatavat ala ning kaitstavaid elupaiku ja kaitsealuste taimede kasvukohti; raidmeid võib ka põletada tihedamast võsast vabastatud alal (valguse puudumise tõttu rohurindeta jäänud paikades või maha raiutud põõsaste tüügastel) väljaspool tuleohtlikku aega vastavalt tuleohutuse seadusele.
- Raietoid teha väljaspool lindude pesitsusaega, mis kestab 15. aprillist kuni 15. Juulini.
- Koos taastamisega või taastamisjärgselt alustada kõigil poollooduslikel kooslustel karjatamist, et hoida ära ala võsastumine ning suurendada taimestiku liigirikkust.

Rannaniidul peaks karjatamise tulemusena olema vähemalt pool karjatavast alast madalaks söödud.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaalte ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel jääb planeeringuala rannaalale, kus on levinud 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.

Pühalepa Vallavolikogu 16. detsembri 2003. a. määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud.

Planeeritud Positsioon 1, 2, 3 jäävad tervikuna ja Positsioon 4, 5, 6 jäävad osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Seejuures jääb krundi Positsioon 4 kavandatav hoonestusala tervikuna ehituskeeluvööndisse ja krundi Positsioon 5 ja 6 hoonestusalad on kavandatud väljapoole ehituskeeluvööndit.

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 eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Hoonete kütmine toimub ahjudega, elektriga või maakütte baasil.

1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada avaliku kasutusega erateid Rakki teed nr 6390358, Härma teed nr 6390359 ja planeeritavaid juurdepääsuteid.

Avaliku kasutusega eratee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 10 m.

Juurdepääsuks Positsioon 9 kinnistule seatakse juurdepääsu reaalservituut Positsioon 8 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks. Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad kinnistute omanikud vastavasisulises servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel.

Parkimine lahendatakse planeeritaval alal krundisisiselt. Planeeritava krundi sissesõidutee on näidatud põhiplaanil.

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

1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

1.14. Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Krundi/kruntide 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 ja teede rajamine (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. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
8. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.