

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

Tellija: HIIUMAA VALLAVALITSUS  
Registrikood: 77000424  
Keskväljak 5a, Kärkla linn,  
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413  
Huvitatud isik: ANDRUS PROUS  
+372 56562000  
andrus@hotronic.ee

Töö nr. 18 - 31

Detailplaneeringu algatamise otsus:  
19. juuni 2003.a. nr. 264  
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:  
..... 20.....a. nr. ....  
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:  
..... 20.....a. nr. ....

KUKKA KÜLAS SÕERU JA LIIVA  
KINNISTUTE DETAILPLANEERING  
ESKIISLAHENDUS  
Hiiumaa vald, Hiiumaa



Vaade Sõeru kinnistule.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärkla, august 2018.a.

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa .....	3
1.2	Lähtesituatsioon .....	3
1.3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....	5
1.4	Planeeringu järgsete kruntide tabel .....	6
1.5	Olulisemad arhitektuurinõuded .....	6
1.6	Planeeringuala tehnilised näitajad .....	6
1.7	Tehnovõrkude lahendus .....	6
1.8	Tehnovõrkude koridorid .....	7
1.9	Tulekaitse abinõud .....	8
1.10	Keskkonnakaitsenõuded .....	8
1.11	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus .....	9
1.12	Piirkonna turvalisus .....	9
1.13	Planeeringu realiseerimine .....	9

## 2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 10000 .....	10
2.2	Tugiplaan	M 1 : 1000 .....	11
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 1000 .....	12
2.4	Põhiplaan	M 1 : 1000 .....	13

## 3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast. ....	14
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. ....	16
3.3	Keskkonnaministeeriumi kiri 11. jaanuar 2007 nr 31-12-3/06/1471.....	18
3.4	Keskkonnaministeeriumi kiri 1. veebruar 2007 nr 31-12-1/9309.....	20
3.5	Pühalepa Vallavalitsuse kiri veebruar 2007 nr.....	21
3.6	Keskkonnaministeeriumi kiri 12. veebruar 2007 nr 31-12-1/9309.....	23
3.7	Pühalepa Vallavolikogu otsus 27. veebruar 2007. a. nr. 149 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“.....	25
	Lisa 1 „Detailplaneeringu lähteseisukohad“ .....	26
3.8	Pühalepa Vallavalitsuse korraldus 12. märts 2007. a. nr 81 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“.....	29
3.9	Keskkonnaministeeriumi kiri 13. jaanuar 2009 nr 31-11-1/57576.....	30
3.10	Dagopen OÜ kiri 7. märts 2018. a. ....	32
3.11	Hiumaa Vallavolikogu otsus 22. märts 2018 nr 43 „Pühalepa Vallavolikogu 27.2.2007 otsuse nr 149 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ muutmise.....	33
	Lisa 1 „Detailplaneeringu lähteseisukohad“ .....	34

## 4. KOOSKÖLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri .....	37
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel .....	38

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

#### 1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Pühalepa vallas Kukka külas asuvaid Sõeru (katastritunnus 63901:001:1320, üldpind 4,0 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) ja Liiva (katastritunnus 63901:001:3940, üldpind 3,72 ha, sihtotstarve sihtotstarbeta maa) kinnistuid.

#### 1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu osaline muutmise, Sõeru kinnistust hoonestatud alal ühe krundi (elamu- ja sadamakrunt) eraldamine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine, tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine, väikesadama kavandamine, sh sadamabasseini süvendamine/laiendamine, üldplaneeringus määratud lautrikoha maale.

### 1.2 LÄHTESITUATSIOON

#### 1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Keskkonnaministeeriumi kiri 11. jaanuar 2007 nr 31-12-3/06/1471.
2. Keskkonnaministeeriumi kiri 1. veebruar 2007 nr 31-12-1/9309.
3. Pühalepa Vallavalitsuse kiri veebruar 2007 nr.
4. Keskkonnaministeeriumi kiri 12. veebruar 2007 nr 31-12-1/9309.
5. Pühalepa Vallavolikogu otsus 27. veebruar 2007. a. nr. 149 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“. Lisa 1 „Detailplaneeringu lähteseisukohad“.
6. Pühalepa Vallavalitsuse korraldus 12. märts 2007. a. nr 81 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“.
7. Keskkonnaministeeriumi kiri 13. jaanuar 2009 nr 31-11-1/57576.
8. Dagopen OÜ kiri 7. märts 2018. a.
9. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 22. märts 2018 nr 43 „Pühalepa Vallavolikogu 27.2.2007 otsuse nr 149 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ muutmise. Lisa 1 „Detailplaneeringu lähteseisukohad“.
10. Geomark OÜ poolt 25.11.2008. a. koostatud "Sõeru mü" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1 : 500, töö nr. 7585.
11. Hadwest OÜ poolt 05.12.2017. a. koostatud "Sõeru kü osaline topo-geodeetiline uurimistö" topo-geodeetiline uurimistö plaani M 1 : 500, töö nr. T-17-444.
12. Pühalepa valla ehitismäärus.
13. Pühalepa valla ehitismääruse muutmise.
14. Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneering.

#### 1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel ranna ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised, Natura 2000 Väinamere linnu- ja loodusala ja Väinamere hoiuala.

Pühalepa valla Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu järgi asuvad nimetatud katastriüksused osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt haljasmaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks Sääre väikeelamute maal 0,5 ha.

Planeeritav kinnistu piirneb põhjast-idast Soome lahega, lõunast Lepistiku, läänest kohaliku maantee Kukka tee nr 6390029 ja põhjast-loodest Väike-Kadaka kinnistuga.

### 1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused

#### Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonna maakonnaplaneeringu järgses Hiiessaare-Kukka (II klass) väärtuslikul maastikualal;
- Väinamere hoiuala (Hiiu) (registrikood: KLO2000340);
- Natura 2000 Väinamere linnualal (EE0040001) ja Natura 2000 Väinamere looduslal (EE0040002);
- Side kaabelliin (kaitsevöönd 1 m kaabli keskjoonest paralleelse möttelise jooneeni);
- 0,4 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- Kallasrada (laius lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist laevatavatel veekogudel 10 m);
- Ranna veekaitsevöönd (ulatus põhikaardile kantud veekogu piirist on Läänemeresel 20 m);
- Ranna ehituskeeluvööndi piir (vastavalt üldplaneeringuga määratule);
- Puurkaev (veehaarde sanitaarkaitse ulatus 10 m);
- Kohaliku maantee kaitsevööndi piir (kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m).

#### Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

- Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
- Elektrivõrgu ja sidevõrgu 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.
- Planeeringuala asetseb Väinamere hoiualal (Hiiu), kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
- Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linnu-, looduslal kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
- Väärtuslikul maastikualal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
- Sadama süvendustööde korral, kai rekonstrueerimisel või slipi rajamisel on Veeseaduse § 8 lg 2 punktist 6 tulenevalt vajalik vee erikasutusluba. Täpsem teave vee erikasutusloa taotlemise kohta on leitav Keskkonnaameti koduleheküljelt aadressil <http://www.keskkonnaamet.ee/>. Tööde kavandamisel veealal tuleb tegevused planeerida väljapoole kalade kudeaega, st töid ei ole soovitatav teostada ajavahemikul 15. aprill - 31. mai.
- Veeseaduse § 10 lg 4 järgi puudub kallasrada avalikult kasutatavatel veekogudel.
- Looduskaitseaduse § 38 lg 5 punkti 2 järgi ei laiene ranna ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringu või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.
- Looduskaitseaduse § 38 lg 5 punkti 10 järgi ei laiene ranna ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringu või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.
- Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
- Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
- Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
- Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimismõistetest, tuleohutusnõuetest.

#### Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe osaline muutmine

Planeeringuala asub Pühalepa Vallavolikogu 16. detsember 2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Üldplaneeringu järgi asub maa-ala osaliselt kaitsehaljastuse ja osaliselt puhke-, virgestusmaal ning lautrikoha maal, kus ehitusõigust taotleb krunt peab olema vähemalt 1,0 ha.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt üldplaneeringujärgne kaitsehaljastuse ning puhke- ja

virgestusmaa 80% elamumaa ja 20% tootmismaa sihtotstarbeks.

Sõeru katastriüksusest moodustatakse 2 krunti (1 elamumaa, 1 maatulundusmaa maaüksus), määratakse uuele krundile hoonestusala ning ehitusõigus, täpsustatakse juurdepääs, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus ning määratakse haljastuse-, heakorra- ning keskkonnatingimused.

Olemasolevad hooned kavandatakse rekonstrueerida vastavalt üldplaneeringule ja väljakujunenud Kukka küla ehituslaadile. Kolmveerand planeeringualast asub Väinamere hoiualal. Olemasolev õueala asub enamuses väljaspool Väinamere hoiuala. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel esineb Sõeru kinnistul III kaitsekategooria liikide ja kivistised kasvukoht.

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

Detailplaneeringuga kavandatav ei ohusta eeldatavalt Väinamere hoiuala kaitse-eesmärke ega kahjusta hoiuala seisundit, kuna kavandatav krunt jääb enamuses väljapoole hoiuala.

Käesoleva detailplaneeringuga on täpsustatud olemasolevat õueala tegelikule kasutusele, mistõttu kavandatud tegevusega ei tekitata keskkonnale olulist mõju.

Planeeritava ala lähinaabruses asuvad nii alalises, kui ka hooajalises kasutuses olevad elamud, lähimad püsielanikud elavad ca 300 m kaugusel. Pühalepa Vallavalitsuse korraldusega 12. märts 2007 nr 81 on koostatud „Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“, mille kohaselt ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju, kuna käesoleva detailplaneeringuga kavandavate tegevuste raames jäädakse vaid olemasoleva õueala piiride korrigeermise juurde.

Lähtudes eeltoodust ja omaniku soovi rajada Sõeru maaüksusele üks uus elamu- ja tootmismaa krunt, ei ole üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe muutmine vastuolus väljakujunenud asustusega ja avalike huvidega.

### 1.3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu muutmine, Sõeru katastriüksusest ühe elamu- ja tootmismaa krundi eraldamine, ehitustingimuste ja ehitusõiguste määramine.

Käesoleva detailplaneeringuga on täpsustatud planeeritava üksikelamu ja sadama ala krundipiire. Planeeritava üksikelamu ja sadama ala moodustavad planeeritud Positsioon 1 maaüksus ja planeeritud ajutised maaüksused (Positsioon 3 ja Positsioon 4). Perspektiivselt liidetakse planeeritud ajutised maaüksused ja planeeritud Positsioon 1 maaüksus üheks maaüksuseks.

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

Kinnistu piiri merepoolne piiriettepanek on põhimõttelise eesmärgiga. Piiri täpne kulgemine ja krundi pindala täpsustatakse peale sadamarajatiste väljaehitamist ning täiendavate katastrimõõdistamise toiminguid.

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 1230 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile. Hoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m vastavalt põhiplaanile.

Õuealal asuvad õigusliku aluseta püstitatud hooned, mis tuleb seadustada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

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

Plaaniil on kujutatud võimalik sadama lahendus. Rekonstrueeritav kai koos laiendusega ja planeeritav slipp on näidatud Põhiplaaniil. Sadama rajatiste lõplik lahendus täpsustatakse sadama ehitusprojektis. Sadama basseini on lubatud ujukvaide rajamine. Sadama akvatooriumis kavandatakse olemasoleva sadamabasseini setetest puhastamist ca 610 m<sup>2</sup> suurusel alal, sadamabasseini laiendamist süvendamise teel ca 1270 m<sup>2</sup> suurusel alal ning sissesõidu faarvaatri mere setetest puhastamist ja merepõhja süvendamist ca 2560 m<sup>2</sup> suurusel alal, et tagada akvatooriumi sügavus kuni -1,5 m.

Maaüksusele on paigaldatud prügikonteinerid. 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.

#### 1.4 PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala m <sup>2</sup>	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	15129	Üksikelamu maa, EP 80% Sadama maa, LS 20%	Elamumaa 80%, Tootmismaa 20%
2.	Positsioon 2	28909	Looduslik maa, HL 100%	Maatulundusmaa 100%
3.	Positsioon 3	1919	Sadama maa, LS 100%	Tootmismaa 100%
4.	Positsioon 4	517	Sadama maa, LS 100%	Tootmismaa 100%

#### 1.5 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

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

Nii hoonestusallale kui ka väljapoole hoonestusala, käesolevas detailplaneeringus ainult väljaspool ehituskeeluvööndit, võib ehitada erinevaid rajatise, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid.

Ehituskeeluvööndisse jäävale kinnistu osale ei ole lubatud rajada ei hooned ega rajatise, kuna Looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Erandiks on piirdeaiad, mida on lubatud ehitada ka ehituskeeluvööndisse.

##### 1.5.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	- 8
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 1320 m <sup>2</sup>
Lubatud suurim suletud brutopind	- 2420 m <sup>2</sup>
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 1320 m <sup>2</sup>
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded
	- 20° - 45° üksikelamu põhimahul
	0° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), eterniit, roog, värvitud plekk
	tüüp
	- viilkatus, lamekatus, pultkatus, mätaskatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad	- kivi-, puitaed

#### 1.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeritud maaüksuste suurus kokku	- 4,66 ha
2. Ehitisealune pind kokku	- 1320 m <sup>2</sup>
3. Planeeritud maaüksusi	- 4
4. Planeeritud ajutisi maaüksusi	- 2
5. Planeeritud ehituskrunte	- 1

#### 1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

##### 1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Olemasolevate hoonete varustamine veega on lahendatud krundile rajatud 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 veevõtukoha hooldusnõuded - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16. detsember 1996 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“.

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

Olemasolevate hoonete kanaliseerimine on lahendatud kogumismahutiga. Perspektiivselt lahendatakse üksikelamu rekonstrueerimisega heitvete juhtimine läbi bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenna pinda tõsta.

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

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

Projekteerimisel lähtuda:

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

#### 1.7.2 Soojavarustus

Rekonstrueeritavate 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 kütelliike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate 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.

#### 1.7.3 Elektrivarustus

Olemasolevate hoonete elektrienergiaga varustamine toimub olemasoleva liitumise baasil.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

#### 1.7.4 Sidevarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale jääv side kaabelliin, mis võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Olemasoleva elamu sideteenusega varustamine toimub olemasoleva liitumise baasil.

### 1.8 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 surveeadmestikku 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 tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

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

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

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

### 1.9 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala olemasolevate 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 8,0 m vastavalt põhiplaanile.

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

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada mahasõitu kohalikul maanteel Kukka tee nr 6390029 ja olemasolevat juurdepääsuteed. Juurdepääsutee rajamisel tuleb arvestada päästetehnika juurdepääsu vajadusega: tee kandevõime 20 tonni, pöörderaadius 12 m ja tee laius 3,5 m. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

Tulekustutusvesi saadakse planeeritud tuletõrje veevõtukohast sadama maa-alalt vastavalt põhiplaanile. Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m ja väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek ja kestvus 3 tundi.

Projekteerimise staadiumis täpsustatakse vastavalt ehitisele, veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel/ projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja kooskõlastamisele Päästeameti Lääne Päästkeskusega.

### 1.10 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Kolmveerand Sõeru katastriüksusest asub Väinamere hoiualal. Kavandatava elamu- ja tootmismaa krundi õueala asub enamuses väljaspool Väinamere hoiuala.

Käesoleva detailplaneeringuga on täpsustatud olemasolevat õueala tegelikule kasutusele, mistõttu kavandatud tegevusega ei tekitata keskkonnale olulist mõju.

Planeeritud sadama kai laiendus ja sadama akvatoorium jäävad Väinamere hoiualale. 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 lisas 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.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel esineb Sõeru kinnistul III kaitsekategooria liikide ja kivistised kasvukoht. Looduskaitseeaduse § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Planeeritud Positsioon 1 ja Positsioon 2 kinnistud paiknevad tervikuna ranna ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uue hoone ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 38 lõige 4 sätestab erandid, millele ei laiene ehituskeeld ning lõige 5 erandid, millele ei laiene ehituskeeld, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga.

Sadama akvatooriumi setetest puhastamine ja süvendamine ei kahjusta otseselt elupaigatüüpe, kuna muda ladustatakse esialgu kohapeale kaldale, pärast vee välja valgumist järelejäänud kuivaine kas kasutatakse ehituse käigus (kivid näiteks kai sisse) või veetakse ära. Seejuures peab merre kaadamine olema minimaalne ning on võimalik üksnes faarvaatri osas.

Hiiu maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi kuulub planeeringuala Hiiessaare-Kukka II klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused.

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

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

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Hoonete kütmine toimub ahjudega, elektriga või maakütte baasil.



### 1.11 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada mahasõitu kohalikult maanteelt Kukka tee nr 6390029 ja olemasolevat juurdepääsuteed. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool sõiduraja telge 20 m.

Planeeritava krundi sissesõidutee on näidatud põhiplaani. Parkimine lahendatakse planeeritava alal krundisisesele. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel.

Juurdepääsuks planeeritud sadama maa-alale kasutada kohalikult maanteelt Kukka tee nr 6390029, osaliselt olemasoleva juurdepääsu baasil, planeeritud uut juurdepääsuteed. Tuletõrje veevõtukohtale juurdepääsuks on teele planeeritud avalikku kasutusse määramise vajadus.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kohaliku maantee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi kohaliku maantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada tee omanikuga. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab kohalik omavalitsus vastava taotluse alusel.

### 1.12 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 rajatise 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.

### 1.13 PLANEERINGU REALISEERIMINE

1.13. 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. Rajatise 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 kohalikult omavalitsuselt;
6. Hoonestuse püstitsemine;
7. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
8. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.