

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Üldiseloomustus
  - 2.1. Lähteolukord
  - 2.2. Planeeritava ala asukoht
  - 2.3. Looduslikud tingimused
  - 2.4. Kaitstavad alad ja objektid
  - 2.5. Olemasolev insenerivarustus
  - 2.6. Senine maakasutus
3. Planeerimislahendus
  - 3.1. Üldlahendus, territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad
  - 3.2. Piirangud maakasutusele
    - 3.2.1. Planeeringust tulenevad piirangud
    - 3.2.2. Mälestised ja loodusobjektid
    - 3.2.3. Metsa kaitsekategooriad
    - 3.2.4. Veekaitsevööndid ja ehituskeeluvööndid veekogudel
    - 3.2.5. Teekaitsevöönd
    - 3.2.6. Liinikoridorid kinnisasjal
  - 3.3. Tehniline infrastruktuur
    - 3.3.1. Veevarustus
    - 3.3.2. Kanalisatsioon
    - 3.3.3. Elektrivarustus
  - 3.4. Ehitamise ja maajaotuse põhimõtted
    - 3.4.1. Detailplaneeringute vajadus
    - 3.4.2. Ehitamine tiheasustusalas
    - 3.4.3. Ehitamine hajaasustusalas
  - 3.5. Keskkonnakaitsenõuded
  - 3.6. Tulekaitsenõuded
  - 3.7. Fotod ja kasutatud materjalid
4. Lisad
  - 4.1. Keskkonnakaitselisi aspekte Pühalepa valla osaüldplaneeringu (Puliste-Heltermaa) koosseisus.
  - 4.2. Tellimiskiri, 12.11. 2003 nr 1-28/504;
  - 4.3. Pühalepa Vallavolikogu otsus 21. oktoober 2003 nr 55, planeeringu algatamise kohta.
    - Lisa 1 - lähteseisukohad ja üldplaneeringu asukoha skeem.
    - Lisa 2 - üldplaneeringu etapid
    - Lisa 3 - Hagaste - Heltermaa piirkonna üldplaneeringualale jäävate kinnistute nimekiri.
  - 4.4. Kodanike avaldused.
    - A. Kruusi ettepanek 12.mai 2004.

GRAAFILINE OSA

1. Planeeringuala asukoha skeem M 1:100 000
2. Tugiplaan, maakasutus (Hagaste – Vahtrepa) M 1:10 000 Leht 1/1
3. Tugiplaan, maakasutus (Vahtrepa - Heltermaa) M 1:10 000 Leht 1/2
4. Funktsionaalne tsoneerimine (Hagaste – Vahtrepa) M 1:10 000 Leht 2/1
  
5. Funktsionaalne tsoneerimine (Vahtrepa - Heltermaa) M 1:10 000 Leht 2/2
6. Teed, insenertehnilised võrgud, ehituspiirangud (Hagaste – Vahtrepa)  
M 1:10 000 Leht 3/1
7. Teed, insenertehnilised võrgud, ehituspiirangud (Vahtrepa- Heltermaa)  
M 1:10 000 Leht 3/2

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Osaüldplaneeringu koostamise aluseks on Pühalepa Vallavolikogu otsus 21. oktoober 2003 nr 55, planeeringu algatamise kohta ja Pühalepa Vallavalitsuse tellimiskiri 12.11.2003 nr 1-28/504.

Planeering koostatakse kokkuleppe saavutamiseks planeeritavale alale jäävate huvigruppide, valla ning riigi esindajate vahel. Osaüldplaneering on koostatud lähtudes lähima 10-15 aasta perspektiividest.

Koostatud planeering saab olema peale kehtestamist aluseks detailplaneeringu kohustusega aladel uute detailplaneeringute koostamiseks ja ülejäänud aladel projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Osaüldplaneeringut saab muuta detailplaneeringute alusel. Kehtivat osaüldplaneeringut on soovitatav üle vaadata ja korrigeerida iga 3-4 aasta järel.

Osaüldplaneeringu koostas töögrupp koosseisus:

Jüri Kuusemets	DAGOpen OÜ arhitekt
Urmas Voolma	DAGOpen OÜ planeerija
Ants Orav	Pühalepa vallavanem
Ille Kivistu	Pühalepa valla ehitusnõunik
Mai Julge	Pühalepa valla maanõunik

### 2. ÜLDISELOOMUSTUS

#### 2.1. Lähteolukord

Vallaosa üldplaneering on jätkuks varem koostatud Pühalepa valla osa Hellamaa Värssu - Puliste piirkonna ranna-ala planeeringule (DAGOpen OÜ Projektbüroo töö nr. 00 – 54). 1994. a. koostati RE "Eesti Maauringud" poolt Pühalepa valla üldplaneeringu I etapp, mis aga jäi kehtestamata.

Hiiu maakonna planeering ei määratle oluliselt Hagaste - Heltermaa piirkonna arengut, kuna planeeringu mastaabid on oluliselt suuremad ja ei võimalda käsitleda käesolevas planeeringus käsitletud probleeme. Maakonna nõ. väärtuslike maastike teemaplaneering hõlmab ka Hagaste küla (Kuri-Hellamaa-Hagaste väärtuslik maastik). Ametlikke piiranguid nimetatud teemaplaneeringud kaasa ei too.

Planeeritaval alal asub praegu 5 küla: Hagaste, Vahtrepa ja osaliselt Heltermaa Kerema ja Aruküla külad. Planeeritava ala sisse jäävad rannaäärsed laiud - Vohilaid ja Hõralaid.

Asustus on hõre ja püsielanikkond paikneb põhiliselt rannaaladel. Rannaäärne maa on maareformi käigus ja sellele järgnenud ajal külade piires tükeldatud ~4...15 ha suurusteks maaüksusteks, mis on enamuses hoonestamata. Püsielanikkond on suhteliselt väike, kuid maaomanikke on mitu korda rohkem. Paljud neist on avaldanud soovi rajada oma rannaäärsele maatükile uus elamu või suvemaja. Antud töös on püütud planeeritaval rannaalal määrata perspektiivsed puhke ja elamuehitusalad ning võimalikud ranna ehituskeeluala vähendamised - suurendamised lähtuvalt olemasolevast rannajoonest, reljeefist,

teede ja metsapiiride asukohast rannal ja teistest keskkonda mõjutavatest oludest.

Elanikkonna tegevuseks planeeringualal on kalapüük ja põllupidamine, mis toimub põhiliselt palgatöö kõrvalt. Suuresti on märgatav suvekodude ja puhkemajade osakaalu kasv ja haritava põllu-, heina-, karjamaa kiire vähenemine.

Rannajoone pikkus planeeritaval alal on ligikaudu 14 km maal ja 18,5 km laidudel.

Maareform on planeeritaval alal põhiliselt lõpetatud ja seega on enamus planeeringuala maaüksustest kinnistud.

## 2.2. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Hiiuma ja ka Pühalepa valla idarannal, idast piirab planeeringuala meri. Planeeringuala sisse kuuluvad ka kaks rannäärset laidu - Vohilaid ja Hõralaid.

Põhja poolt kulgeb planeeringuala piir pikki Puliste ja Hagaste külade vahelist piiri, läänest mööda Hilleste - Hellamaa riigimaanteed kuni Vahtrepa küla teeni ja sealt mööda metsateed Heltermaa-Kärkla riigimaanteeni.

Valla planeeritava osa külade territoriaalne jaotus on äärmiselt ebaühtlane. Ebaühtlane on ka külade asustus. Ainuke tihedamini asustatud küla on planeeritaval alal Vahtrepa küla. Hõre ja ebaühtlane asustus teeb keeruliseks piirkonna ühtse planeeringulahenduse koostamise.

## 2.3. Looduslikud tingimused

Piirkonna omapäraks on hästi säilinud looduskeskkond. Piirkonna rannaalad on enamuses metsaga kaetud, osaliselt lausa ligipääsmatud ja asustamata. Vaated rannalt laidudele on kaunid ja maalilised. Enamus randa, eriti rand Hellama lahe osas, on mada kaldaalaga ja roostunud veepiiriga. Vahtrepa sadama ja Heltermaa sadama vaheline ala on kõrge loopealse kaldaga kidura taimestikuga ala. Planeeritava ala serva jääb kaitsealune Kallaste pank. Planeeringualal on palju erinevaid pinnavorme, kus on väga mitmekesised taimede kooslused.

Enamus metsaga kaetud alad on erametsad. Riigimetsa on ainult planeeringualasse jääva Kallaste panga ümbruses.

Vohilaid ja Hõralaid on enamuses kaetud kadastiku ja metsaga.

Olulist tähtsust omavaid maavarasid ei ole piirkonnas seni leitud.

Pinnas on kaetud mullastikuga, mis on kehvemaid kogu Hiiumaal. Haritavat põllumaad on ainult Vahtrepa küla ümbruses. Seega ei oma haritav maa olulist potentsiaali põllumajanduse arendamiseks, ega metsamaa puidutöötlemise arendamiseks.

Loodusressursiks on kohapeal puurkaevudest saadav põhjavesi. Kohati esineb põhjavees rohkesti rauda.

Suurem osa Vohilaiust ja planeeringuala Heltermaa küla poolne osa on kaitsemata põhjaveega ala. Hagaste küla poolne osa on põhjavee kaitstuse seisukohalt nõrgalt kaitstud ja Vahtrepa küla mereäärne osa keskmiselt kaitstud ala.

## 2.4. Kaitstavad alad ja objektid

Planeeritaval alal ei ole muinsuskaitse all olevaid ajaloo- ja arheoloogiamälestisi. Arhitektuurimälestistest on registris (nr. 23653) Lõuka tuulik Vahtrepa külas, mille

seadusjärgne kaitsevöönd on 50 meetrit (mille piires tuleb tööd kooskõlastada Muinsuskaitseametiga).

Looduskaitse üksikobjektidest jääb piirkonda Kallaste pank (kaitse all aastast 1962), mille ümber moodustati 1998 aastal maastikukaitseala. Osa kaitseala piiranguvööndist ja kogu sihtkaitsevöönd asuvad planeeritava alal, maanteest põhja pool. Käesoleval ajal on Keskkonnaministri poolt (käskkiri 25.08.2004) algatatud Kallaste maastikukaitseala laiendamine ja selle baasil uue maastikukaitseala (Vahtrepa MKA) moodustamine. Uus kaitseala hõlmaks läänepoolse osa Vohilaiust (sihtkaitsevööndina), madalad rannikuroostikud ja soostunud metsad Vahtrepa külast põhja pool ning rannikumere Vohilau ja Hiiumaa vahel.

Lisaks maastikukaitsealadele jääb kogu planeeringuala rannik ning mere akvatoorium Natura eelvalikualale (Väinamere loodusala ja Väinamere linnuala, mis kattuvad) kus kehtivad ajutised piirangud majandustegevusele (keskkonnaministri määrus nr. 22, 24.04.2004). Milliseks kujuneb Väinamere loodus- ja linnuala täpsem staatus ja kaitsereežiim, peaks selguma kevadel 2005. Olulisi kitsendusi majandustegevusele Natura alad kaasa ei too, reeglina soodustatakse nendel senise tegevuse jätkumist.

## 2.5. Teedevõrk, olemasolev insenerivarustus.

Planeeritav ala piirneb lõuna poolt tugimaanteega nr. 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja, lääne poolt kõrvalmaanteega nr 12102 Hilleste – Hellamaa.

Planeeringu alal asub üks kohalik maantee, so. Pühalepa valla tee nr. 44, Vahtrepa sadam – Aamri pöör.

Ülejäänud planeeringu alal paiknevad teed on era- ja muud teed.

Planeeringualal on ainuke veevarustuse ja kanalisatsiooniga piirkond Heltermaa sadama ümbruses.

Elamute ja väikemajapidamiste vesi saadakse madalatest puur- ja sahtkaevudest. Väikemajapidamiste kanalisatsioon on lahendatud enamasti kogumiskaevudega.

Elektrienergiaga varustatakse planeeringu alal paiknevaid elamuid ja majapidamisi alajaamadest:

Hagaste alajaam	63 kVA
Vahtrepa 1 alajaam	100 kVA
Vahtrepa 2 alajaam	50 kVA
Heltermaa alajaam	63 kVA
Bituumenibaasi AJ	100 kVA

## 2.6. Senine maakasutus

Planeeritav ala on traditsiooniline ranniku põllumajanduspiirkond, mis maa- ja omandireformi käigust tulenevalt elas üle muudatusi maakasutuses.

Enamuses maast on maatulundusmaa (metsamaa, põllumaa, rohumaa). Põhiliselt kuulub maa eravaldusse. Planeeritava ala praegune maakasutus on toodud tabelis planeeringu lisa nr 3.

### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1. Üldlahendus, territorjaalmajandusliku arengu põhisuunad.

Planeering püüab leida sobivat lahendust piirkonna mereäärsete alade kasutuseks ja hoonestamiseks. Samas püütakse säilitada maastikulisi vaateid, looduslikku omapära ja väljakujunenud taimestiku kooslust. Planeeringuga püütakse anda maaomanikele soovitud ehitusvõimalus, mis on sobiv maastikule ega mõjuta oluliselt keskkonda.

Suurem osa alast on ja jääb hoonestamata, põllu-, metsa- ja rohumaaks. Enamus rannaalast on madal kuid osaliselt sobiv hoonestamiseks.

Arvestades valla sotsiaalmajandusliku arengu kava ja maareformi tingimusi on käesoleva planeeringu põhilisteks eesmärkideks :

- teha ettepanekuid maade ratsionaalseks kasutamiseks;
- reserveerida ehitusmaad;
- selgitada munitsipaalmaa vajadused;
- selgitada kehtivad piirangud maakasutusele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, sealhulgas rannaala kasutust puudutavad probleemid

Koostatud vallaosa üldplaneering ei kavanda piirkonnas täiesti uusi arengusuundi, vaid püüab näidata antud vallaosa tulevast maakasutust ja on aluseks edaspidisele ehitustegevusele.

Analüüsitud ja fikseeritud on olemasolev olukord ja arendatakse edasi seniseid suundi puhkemajanduse arendamiseks ja väikeelamute ehitamiseks. Kooskõlas vallavalitsuse ja maaomanikega on suuremad väikeelamute alad reserveeritud Heltermaa sadama juurde (kuni 15 väikeelamut), Vahtrepa sadama ümbruses (~10 väikeelamut või suvemaja) ja Vahtrepa küla ümbruses ja piirnevatel rohumaadel (kuni 12 väikeelamut või suvemaja). Täpsem määratlus antakse loetletud alade detailplaneeringutega.

Hagaste - Kerema - Vahtrepa külade piires olev rannaäärne mets vajab kuivendamist ja olemasolevad kraavid kogu piirkonnas puhastamist.

Puhkepiirkondades võib ehituskeelujoonest mere poole rajada palliväljakuid, terviseradu, lõkkeplatse, telkimiskohti, ratsutusradasi, tantsuplatse jt. puhkeotstarbelisi ajutisi struktuure. Ehituskeelujoonest maa poole võib rajada puhkerajatisi ning suve- või puhkemaju (täpsem määratlus antakse detailplaneeringutes).

Puhkealade ja teiste ehituseks lubatud alade rannametsades ei tohi aasta raied ületada 20% kasvava metsa mahust.

Planeeringus on fikseeritud ujumiskohad ja lautrikohad, mis annavad maaomanikele nendes kohtades võimaluse ka vajalikud hooned ja rajatised ehitada.

Puhkemajandust arendatakse põhiliselt Heltermaa sadama ümbruses, Vohilaiul ja Vahtrepa sadama ümbruses.

#### 3.2. Piirangud maakasutusele.

##### 3.2.1. Planeeringust tulenevad piirangud

Vallaosa üldplaneeringu eesmärgiks on näidata antud vallaosa tulevast maakasutust ja kavandada detailplaneeringute alusel ehitustegevust.

Vastavalt "Looduskaitseadusele" on ette nähtud ranna ja kalda kasutamise kitsendused eraldi haja- ja tiheasustusaladel. Põhiliseks

kitsenduseks on randadel ja kallastel asuvad piirangu- ja ehituskeeluvööndid.

**Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatust saab vähendada või suurendada maakonnaplaneeringu alusel kehtestatud valla või vallaosa üldplaneeringuga, mis koostatakse lähtudes planeeritava ala looduslikest ja majanduslikest tingimustest. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda keskkonaministri nõusolekul** (Looduskaitseseadus § 38, 40).

Planeeringu piirangute joonisel on eraldi näidatud **detailplaneeringu kohustusega alad** (Vallaosa üldplaneering tugineb "Planeerimisseaduses" ettenähtult Hiiuma maakonna planeeringule ja täpsustab selle piirkonna detailplaneeringu kohustusega alad.)

Valla osaüldplaneering on aluseks ehituseks lubatud aladel detailplaneeringute koostamiseks. "Planeerimisseaduse" järgi toimub kruntide moodustamine detailplaneeringu kohustusega ja ranna piirangualadel ainult detailplaneeringute alusel. Nendel aladel ei saa ehitustegevus alata enne detailplaneeringu kehtestamist.

Sadamates ja lautrikohtadel võib rajada ainult merega või kalapüügiga seotud hooned ja rajatisi. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse §8 lõikega 2. Lautrikohtades ei ole lubatud ehitada maapealseid ehitisi veepiirile lähemale kui 20 m.

Puhkepiirkondades võib rajada puhkemaju ja suvilaid, kuid rannale mitte lähemale kui näidatud ehituskeeluvöönd võimaldab.

Rannajoonel kehtib 10 m laiune kallasrada (Veeseadus § 10).

Enamuses planeeritaval alal ei planeerita otsest ehitustegevust. Säilib rannaäärne rohumaa, põllu- või karjamaa, metsamaa ja lookooslused, kus saavad pesitseda linnud, elada metsloomad ja taastub või säilib putukate kooslus.

Planeering ei keela üksikute hoonete rajamist praeguse asustuse ümbruses või mujal hajaasustusega alal, kus seda võimaldavad kehtivad piirangud.

Rannal ja kalda piiranguvööndis on keelatud (vaatamata ehituskeeluvööndi vähendamisele):

- 1) reoveesette laotamine;
  - 2) matmispaiga rajamine;
  - 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine va. sadamas;
  - 4) kinnistute jagamine kruntideks ilma kehtestatud detailplaneeringuta.
  - 5) maavara kaevandamine;
  - 6) mootorsõiduki sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu
- (Looduskaitseseadus seadus § 37).

**Uute kruntide jaotus ja paigutus peab detailplaneerimisel vältima olemasolevate kinnistute ebakohast tükeldamist ja ühtlasi piirama liiga tihedat hoonestust.**

### 3.2.2. Mälestised ja loodusobjektid

#### Riikliku kaitse all oleva mälestise kaitsevöönd

Kinnismälestise kaitseks kehtestatud kaitsevöönd, millele laienevad kaitsekohustustes esitatud kitsendused, kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti, on **50 m** laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates. *Alus: Muinsuskaitseseadus*

Kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis kehtestatud kitsendused maaomanikule on toodud Looduskaitseseaduses ja kaitse-eeskirjades.

Seadusjärgse kaitse-eeskirja kohaselt on kaitseala valitseja Hiiumaa Keskkonnateenistus.

Looduskaitseala üksikobjekti kaitse alla võtmisega moodustub selle ümber kuni **50 m** kauguseni piiranguvöönd, kui kaitse-eeskirjadega ei ole sätestatud teisiti (kuna Kallaste pank on osa maastikukaitsealast, ei oma siin 50 m raadius enam tähtsust, kaitseala on tsoneeritud ja arvestab ka panga kaitstmist).

*Alus: Looduskaitseseadus*

### 3.2.3. Metsa kaitsekategooriad

Metsaks loetakse puittaimestiku kasvukohta pindalaga 0,5 ha või enam, mis vastab alljärgnevatest nõuetest ühele:

- seal kasvavad puud kõrgusega vähemalt 1,3 m ja puuvõrade liitumisega vähemalt 30%;
- seda majandatakse puidu või teiste metsasaaduste saamiseks (seal säilitatakse puittaimestikku seaduses nimetatud viisil).

Mets jaguneb inimtegevuse reguleerimiseks kolme kategooriasse (kaitsemets, hoiu- ja tulundusmets):

- kaitsemets – keskkonna seisundi kaitseks määratud mets, mis paikneb:
  - a) kaitseala sihtkaitsevööndis ja piiranguvööndis;
  - b) randadel ja kallastel;
  - c) looaladel;
  - d) muinsuskaitse aladel;
  - e) tuuleohtlike aladel;
  - f) joogiveehaardealal;
  - g) allikate ja survealade põhjavee alal;
  - h) muudel planeeringuga määratud aladel.
- hoiu- ja tulundusmets – loodusobjektide hoidmiseks määratud mets, mis paikneb:
  - a) kaitseala loodusreservaadis;
  - b) kaitseala sihtkaitsevööndis

Hoiu- ja tulundusmetsa majandamise kitsendused tulenevad looduskaitse seadusest ja kaitseala kaitse-eeskirjadest.

Hoiu- või kaitsemetsaks määratud mets on tulundusmets.

### 3.2.4. Veekaitsevööndid ja ehituskeeluvööndid veekogudele

Ranna piiranguvööndi laius on Hiiumaal ja teistel meresaartel **200 meetrit**. Mererannale on hajaasustatud alal üldjuhul kehtestatud ehituskeeluvöönd laiusega **200 m**.



Ehituskeeld ei laiene looduskaitseaduse §38 loetletud juhtudele.

Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses**.

Läänemere ranna veekaitsevööndi ulatus on tavalisest veepiirist **20 m**. Ülejäänud veekogudel on veekaitsevööndi ulatus **10 m**, maaparandussüsteemide eelvooludel valgalaga alla 10 km<sup>2</sup> - **1m**.

Kallasraja laius mererannal on **10 m**, teistel avaliku kasutusega veekogudel **4 m**.

Planeeringu alal tehakse ettepanek ehituskeeluvööndit vähendada või suurendada vastavalt osavaldplaneeringu piirangute joonistel näidatule.

*Alus: Looduskaitseadus § 35, 36, 37,38, 39, 40*

*Veeseadus § 10, 29)*

### 3.2.5. Tee kaitsevöönd

Tee on maantee, tänav, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõiduki või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise või füüsilise isiku omandis.

Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks. (Teesadus § 2, 3)

Avaliku kasutusega teed on riigimaantee, kohalik maantee ja tänav.

Teede kaitsevööndid:

- **Riigimaantee** (põhimaantee, tugimaantee ja kõrvalmaantee) kaitsevööndi laius mõlemale poole sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemale poole äärmise sõiduraja telge on **50 m**.
- **Kohaliku maantee** kaitsevööndi laius mõlemale poole sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on **20 m** kuni **50 m**.
- **Eratee** kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool, äärmise sõiduraja telge on **10 m** kuni **50 m**.

Tegevust teel ja teekaitsevööndis reguleerib Teeseaduse § 36.

Kõik teel ja teekaitsevööndis kavandatud teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb teha omanikuga kooskõlastada nende projekteerimise ajal Maanteeametiga, Hiiumaa Teedevalitsusega või Pühalepa Vallavalitsusega.

Teekaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused on antud Teeseaduse § 38.

Tee omaniku õigused ja kohustused on antud Teeseaduse § 37.

### 3.2.6. Liinikoridorid kinnisasjal

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehno võrke ja –rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma

kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehno rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Liini ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb eelnevalt täielikult hüvitada.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehno rajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale elektri-, side ja muid liine.

*Alus: Asjaõigusseadus § 158, 188*

### 3.3. Tehniline infrastruktuur ja sellest tulenevad piirangud maakasutusele

#### 3.3.1. Veevarustus.

Tsentraalne veevarustus on planeeringualal ainult Heltermaa sadamas. Vastavalt KOK seadusele on omavalitsuse ülesanne oma territooriumil korraldada veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemid.

Vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele toimub see valla volikogu poolt kinnitatud veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgi. Kuna planeeritavad ehitusalad asuvad reostustundlikul rannal nõrga reostuskaitstusega põhjaveealal, on otstarbekas rajada ühisveevarustus mitme (piirkondliku) veehaardega. Veehaarde sanitaarkaitseala on 50 m. Seda võib vähendada keskkonnaministri loal kuni 10 meetrini, kui vett võetakse ühisveekasutuse tarbeks alla 10 m<sup>3</sup>/d. Ka individuaalkaevud (salvkaevud ja madalad puurkaevud) vajavad 10 m raadiusega hooldusala, mis võib tekitada vajaduse kehtestada piiranguid naabrite maale.

Detailplaneerimise käigus määratakse põhilised rajatavate puurkaevude täpsed asukohad, veehaarde ulatused ja nõuetekohased sanitaarkaitsetsoonid.

*Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus*

*Veehaarde ja veevarustusehitiste sanitaarkaitsealade vööndite määramise juhend 01.12.94*

#### Puurkaevude sanitaarkaitsetsoon

Puurkaevu sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveeallikast alla **10 m<sup>3</sup>/d ühe kinnisasja vajadusteks.**

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on **50 m** puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga mitme kinnisasja tarbeks või üle 10 m<sup>3</sup>/d.

Puurkaevu, millest võetakse vett mitme kinnisasja tarbeks, loetakse veehaardeks.

*Alus: Veehaarde ja veevarustusehitiste sanitaarkaitsealade vööndite määramise juhend*

#### 3.3.2. Kanalisatsioon.

Rannaküladel olemasolev kanalisatsioonivõrk ja väikepuhastid puuduvad. Rannakülade uutel ehitusaladel ei võimalda hajus asustus kõikjal ühiskanalisatsiooni väljaehitamist. Selleks pole ka väikest koormust arvestades vajadust.

Vahtrepa küla, mis on piirkonna ainuke kompaktsema hoonestusega ala, pespektiivseks kanaliseerimiseks on planeeritud väikepuhasti, millele on määratletud reovee kogumisala. Kinnises hoones puhasti kuja on **50 m**. Väikeelamute ja suvilate väljaehitamisel detailplaneeringute alusel kasutada kanalisatsiooni projekteerimisel kogumismahuteid ja nn. hallvee osas pinnase filterväljakuid. Kuna piirkond on enamasti nõrgalt kaitstud põhjavee ala, ei lubata süvapuhaustuseta heitvete immutust pinnasesse. Piirkonna rajatavad ja olemasolevad kogumiskaevud tühjendatakse Käina või Kärkla puhastisse. Perspektiivselt rajatakse Paladele reovete vastuvõtukoht.

Detailplaneeringute koostamisel tuleks arvestada järgmisi põhimõtteid:

- hajusa ehituse korral võib nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pinnasesse immutada ööpäevas kuni 5 m<sup>3</sup> puhastatud vett;
- heitvee pinnasesse juhtimise tingimused täpsustatakse vajadusel vee erikasutusloas;- heitvee isoleeritud põhjaga filterväljakute immutussügavus peab olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset.

### 3.3.3. Elektrivarustus.

Käesoleval ajal varustatakse piirkonda elektrienergiaga viiest olemasolevast alajaamast.

Alajaamad rahuldavad kõikjal praegust tarbimist. Elamuehituse aktiveerumisel vastavalt planeeringule või turismi-puhketegevuse laienemisel tuleb alajaamu uuendada ja rajada uusi alajaamu vastavalt tekkivale tarbimise kasvule. Planeeringus on ettenähtud rajada uued kaabel- ja õhuliinid koos alajaamadega:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. Heltermaa külas rajatavatele elamutele | Heltermaa 2 63 kVA |
| 2. Vahtrepa külas                         | Vahrepa 2 50 kVA   |
| 3. Hagaste külas                          | Hagaste 50 kVA     |

Olemasolevad madalpingeliinid vajavad korrastamist, uute hoonete ja rajatiste ehitamisel ka uuendamist.

Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus kehtestatakse:

1. Piki õhuliine maa-ala ja õhuruumina, mida piiravad mõttelised vertikaaltasandid, mis asuvad liini teljest mõlemale poole:
 

alla 1kV pingega liinidel	- 2 m;
kuni 20 kV pingega liinidel	- 10 m;
35..110 kV pingega liinidel	- 25 m.
2. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber – maa-ala **2 m** kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.
3. Piki maakaabelliine – maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini **1 m** kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
4. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber – maa-ala **2 m** kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud ilma võrguettevõtte loata:

- ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooned ja rajatise, teha, mistahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus-, ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid;

- sõita õhuliini kaitsevööndis masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma on üle 4,5 m;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud Eesti Energia AS Saarte Elektrivõrgud Hiiumaa jaoskonna loal. Liinikoridorides võib tegelda põllundusega. Aedades ei tohi viljapuude kõrgus ületada 4 m (Vabariigi Valitsuse määrus nr. 22 20. jaanuarist 1999 a.).

Telekommunikatsiooni maakaabli kaitsevööndi laius 2 m kummalegi poole kaablit.

Ehitusalale jäävad trassid ja õhuliinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

### 3.4. Ehitamise ja maajaotuse põhimõtted

#### 3.4.1. Detailplaneeringute vajadus.

Vallaosa üldplaneeringu eesmärgiks on näidata antud vallaosa tulevast maakasutust ja kavandada detailplaneeringute alusel ehitustegevust.

Detailplaneeringud koostatakse üldplaneeringu ala väiksema osa kohta ja see on lähiaastatel ehitustegevuse aluseks. Detailplaneeringute eesmärgid on antud Planeerimisseaduse § 9.

Detailplaneering koostatakse saavutamaks üldplaneeringu elluviimist. Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Vastavalt "Looduskaitseadusele" on ette nähtud ranna ja kalda kasutamise kitsendused eraldi hajaasustus- ja tiheasustusaladel. Põhiliseks kitsenduseks on randadel ja kallastel piirangu – ja ehituskeeluvööndi ulatused.

Tiheasustusalal on seadusest lähtuvalt detailplaneeringu kohustus.

Planeeringu piirangute joonisel on eraldi näidatud **detailplaneeringu kohustusega alad** (Vallaosa üldplaneering tugineb "Planeerimisseaduses" ettenähtult Hiiu maakonna planeeringule ja täpsustab selle piirkonna detailplaneeringu kohustusega alad.)

Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele detailplaneeringu koostamise kohustuse korral.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral koostatakse ehitusprojekt kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusseaduses sätestatud korras. Seega **ehitustegevus ei saa alata enne detailplaneeringu kehtestamist.**

- Sadamates ja lautrikohtadel võib detaiplaneeringute alusel rajada ainult merega või kalapüügiga seotud hooneid ja rajatisi. Lautrikohtades ei ole lubatud ehitada maapealseid ehitisi veepiirile lähemale kui 20 m.

- Puhkepiirkondades võib detaiplaneeringute alusel rajada puhkemaju ja suvilaid, kuid rannale mitte lähemale kui näidatud ehituskeeluvöönd võimaldab.
- Rannajoonel kehtib alati **10 m laiune kallasrada** (Veeseadus § 10).

Planeering ei keela üksikute hoonete rajamist praeguse asustuse ümbruses ja väljaspool perspektiivseid ehitusalasid.

Piiratud ja suunatud tegevus ei tee olemasolevale keskkonnale sellisel määral kahju, et peaks inimtegevuse ja detailplaneeringutega täpsustatud ehitamise külade rannaaladel lähemal kui 200 m veepiirist täielikult peatama.

**Detailplaneeringu kohustusega aladel ja ka aladel, mis jäävad väljapoole detailplaneeringu kohustust tuleb jälgida järgmisi ehitusprintsipiie ning kohustusi:**

- Ehitusõigust omav uus krunt peab olema vähemalt (st. mitte alla) detailplaneeringu kohustusega alal 0,5 ha, kohustuseta alal 1 ha;
- Merega piirnevatel kruntidel peab olema ehitusõiguse taotlemiseks rannal vähemalt 70 m krundi laiust.
- Lubatud eramaja kõrgus planeeritaval alal on kuni 8 m (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast);
- Elamukrundi rajamisel metsastatud alale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50% säilitada;
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi jne). Vältida imiteerivaid materjale;
- Olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Planeeringualal on kehtestatud detailplaneeringud:

1. Heltermaa sadama maa-ala detailplaneering, 1998, DAGOpen OÜ
2. Leemendi kinnistu detailplaneering, 2003, DAGOpen OÜ
3. Kadaka kinnistu detailplaneering, 2004, DAGOpen OÜ

#### **3.4.2. Ehitamine tiheasusalas**

Tiheasustusalad on alevikud ja teised kompaktse hoonestusega alad. Tiheasustusalas on detailplaneeringute tegemine kohustuslik.

Ainukese tiheasustatud alana saab planeeringualal vaadata Vahtrepa küla südamikku.

Planeerimise, hoonete ja rajatiste projekteerimise ning ehitamise kord Pühalepa valla piires on korraldatud valla ehitusmäärusega.

#### **3.4.3. Ehitamine hajaasusalas**

Hajaasustuse alal ehitamisel tuleb lähtuda kõikidest kehtivatest seadustest ja neist tulenevatest piirangutest. Samuti tuleb lähtuda piirangutest, mis on sätestanud Eesti Vabariigis kehtivad normsatiivdokumendid.

Valged piiranguteta alad üldplaneeringute joonistel tähendavad, et aladel maakasutuse sihtotstarbe suhtes planeering ettekirjutusi ei tee.

Planeeringualal ei soovitata kasutada ehitusaladena praegusi häid ja perspektiivseid põllumaid ning metsamaid. Ei soovitata ehitamist ka liigniisketel rannaaladel, niitudel ja ja teistel kõrge väärtusega looduskooslustel.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele Planeerimisseaduse § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust.

### 3.5. Keskkonnakaitsenõuded

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond on hajutatud suurele alale, puudub ka alaline arvestatav reostuskoormus.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitseesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Rannaga vahetult piirnevad metsatukad, mis pakuvad kaitset meretuulte eest, peavad säiluma vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Rannaäärset kõrgemat haljastust võib osaliselt piirata raietega, mis kaitsemetsade osas ei tohiks ületada 20% metsa tagavarast. Rannal asuvad metsasalud on minimaalsed, kuid vajalikud kaitsvaks haljasvööndiks rajatavatele väikeelamutele. Nende säilitamine ja korrastamine täpsustatakse detailplaneeringutega. Kuna tegemist on enamjaolt Väinamere hoiualaga, võib kaaluda loalade (ka lookadastike) ja muude poollooduslike koosluste taastamist Rand ja teerajad vajavad korrastamist. Väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos inimtegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab rannaäärsele maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Arvestades piirkonna omapära ja üldisi looduslike väärtusi, on ehitustegevus tihedamini asustatud rannaaladel lubatud detailplaneeringute alusel ja ehitused, rajatised ning neid ümbritseva ala otstarve täpsustatakse detailplaneeringutega. Kogu rannamaastik on seni ääretult hästi säilinud ja vajab seetõttu ka edaspidi mõistvat ja kaalutletud, asjatundlikult suunatud tegevust. Hetkeline kasusaamisohin või maaklerite tegevus võib hävitada rannamaastiku, mida hilisemate püüdlustega taastada ei ole võimalik. Planeeritud ala väärtus säilib ja edaspidi kindlasti suureneb mõistval suhtumisel planeeringu keskkonnamõtjude hindamisse ja detailplaneeringutesse.

Osaliselt jääb planeeritav ala Natura 2000 eelvaliku alale e. ajutise majanduspiirangu alale (Keskkonnaministri määrus nr 22 24.04.2004.a.) Seal on keelatud puhtpuistute rajamine, uuendusraie va. turberaie perioodiga vähemalt 40 aastat, väetiste ja mürkkemikaalide kasutamine.

Ala valitseja (Hiiumaa Keskkonnateenistus) nõusolekuta on Natura eelvaliku alal keelatud:

- rajada teid ja liinirajatisi;
- veekogu veetaseme muutmine ja nende kallaste kahjustamine;
- uute maaparandussüsteemide rajamine;
- maa-ainese kaevandamine;
- ehitamine

Nõusoleku saamiseks tuleb ala valitsejale esitada sellekohane teatis.

Jäätmekäitluses tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Hiiu maakonna jäätmekava;
- Pühalepa valla jäätmekava;
- Pühalepa valla jäätmehoolduseeskiri

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- väiditakse jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine;

Valla territooriumil on väikeprügilad suletud.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kärklas.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub Heltermaa sadamas. Pereelamute- ja puhkealade väljaehitamiseks tuleks klaas- ja plastiktaara vastuvõtt lahendada kohapeal, arvestades kogu lähiümbruskonda ja planeeritavat ala.

Biojäätmed kompostitakse kohapeal, kasutades selleks kompostitrit või avakompostimist.

Seni toimub olmejäätmete vedu elanike endi poolt. Edasine vedu saab toimuma valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Olmejäätmete vedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Olmejäätmed korjatakse selleks ettenähtud konteineritesse, mis tuleb rentida või osta igale krundil või kinnistul asuva elamu juurde (suvemajade juurde ka piirkondlikult).

### 3.6. Tulekaitse nõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned planeeritaval alal saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 8 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb detailplaneeringute alusel püstitada kinnistu piiridest 5 m kaugusele.

Üks väikeelamu või suvemaja kompleks moodustab tuletõkkeseksiooni, mille suurus on alla 1200 m<sup>2</sup>.

Hoonete komplekside vaheline kuja on vähemalt 15 m.

Tulekustutusvee saamiseks külade ehituspiirkondades on planeeritaval alal ette nähtud 2 kohta:

- Vahtrepa sadama alale rajatakse aastaringse kasutusega nõuetele vastav veevõtukoht;
- Heltermaa sadamas on aastaringse kasutusega veevõtu koht.

### 3.7. Fotod ja kasutatud materjalid

Pühalepa valla üldplaneeringu I etapp.

RE "Eesti Maauringud"  
1994 (kehtestamata)

Hiiu- ja Saaremaa kompleksse geoloogilise kaartistamise aruanne

Eesti Geoloogiakeskus  
Keila, 1994.a.