

1. ÜLDISELOOMUSTUS, PLANEERINGU EESMÄRK

Pühalepa vald hõlmab Hiiumaa kirde - ida osa. Valla üldpind on 255 km², mis on veerand kogu Hiiumaa Maakonnast. Vallas elas 01.01.2000. seisuga 1953 elanikku. Üldplaneeringuga haaratava valla osa territoorium asub valla keskosas, Hellamaa - Värssu - Puliste külade ranna ja tee vahelisel alal. Planeeritava ala suurus on ~ 120 ha. Planeeritaval alal asub vabaõhu rahvapaidustuste läbiviimiseks kiigeplats koos laululava, paadilautri ja ujumiskohaga. Püsielanikkond alal peagu puudub. Olemasolev hoonestus koosneb praegu kolmest väikeelamust ja paadisadamast. **Seoses maareformi käigus tagastatud maatükkide müügiga on ehitushuvi rannaaladel järsult suurenenud.**

Planeeringuala piirneb kirdest Hellamaa lahe, edelast Hellamaa - Hilleste ja läänest Tempa - Suursadama maanteega. Rannik on looduslikult kaunis ja seni inimtegevusest suhteliselt puutumatusena säilinud. Piki randa kulgevalt maanteelt avanevad ääretult kaunid vaated merele ja meresaares. Lähtuvalt maastikulisest ilust ja kehtivast seadusandlusest on Hiiumaa Keskkonnateenistus ja Vallavalitsus huvitatud ehitustegevuse piiramisest ja eelkõige suunamisest kohtadele, mis sobiksid maastikule ja ei piiraks oluliselt väljakujunenud vaatesuundi. Sellest tekkinud konflikti maaomanike ja ametnike vahel püüab vallavalitsus lahendada läbi planeerimisprotsessi.

Planeering püüab leida sobivat lahendust Värssu, Hellamaa ja Puliste külade mereäärsete alade hoonestamiseks. Samas püütakse säilitada maastiku omapärane ja kaitset vajav ilu, millest tuleneb ka maa edasine väärtus. Planeeringus püütakse kõigile maaomanikele anda ehitusvõimalus, mis on sobiv maastikule ega piira huvitavaid ja kauned väljakujunenud vaatesuundi merele ja saaretele.

Suurem osa alast on hoonestamata, põllu- ja rohumaa. Rannad on enamuses pehmed ja savised. Rannaääres on üksikud lehtpuusalud (põhiliselt lepp) ja kadakavälud.

Maareform on piirkonnas lõpujärgus. Planeeringus käsitletakse külade ja mere vahelist ala kui **detailplaneeringu kohustusega hajaasustusala**, kus ehitustegevus on lubatud kohati kuni 50 - 100 meetrini rannast. Antud mõõndus on tehtud sobilike ehitusvõimaluste leidmiseks. Vallaosa üldplaneering saab olema aluseks ehituseks lubatud aladel detailplaneeringute koostamiseks. "Planeerimis- ja ehitusseaduse" järgi toimub kruntide moodustamine detailplaneeringu kohustusega aladel detailplaneeringute alusel. Samuti ei saa ehitustegevus alata enne detailplaneeringu kehtestamist. Üldplaneeringus antud territooriumi tzoneerimine määrab maakasutuse sihtotstarbe.

Vallaosa üldplaneering tugineb "Planeerimis- ja ehitusseaduses" ettenähtult Hiiumaa maakonna planeeringule, kus **piirkond on kui detailplaneeringu kohustusega ala**. Pühalepa valla üldplaneering on seni kehtestamata. Töö aluseks on "Planeerimis- ja ehitusseaduse" § 8 punkt 2, mis lubab valla üldplaneeringut koostada ka vallaosade kaupa.

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

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

- teha ettepanekuid maade ratsionaalseks kasutamiseks;
- reserveerida ehitusmaad;
- selgitada munitsipaalmaade vajadused;
- selgitada kehtivad piirangud maakasutusele.
- lahendada maaomanike ja keskkonna- ning vallaametnike vahelised probleemid seaduste tõlgendamises

Töö aluseks on :

1. Pühalepa vallavolikogu otsus nr.56, 6 juuni 2000 a.
2. Projekteerimis-planeerimistööde leping 00 - 32 18 sept.2000 a.

Valla elanikele on planeeringu alustamisest teatatud 11. augustil 2000 a. ajalehe "PÜHALEPA TEATAJA" kaudu.

2. PIIRANGUD MAAKASUTUSELE

Vastavalt "Ranna ja kalda kaitse seadusele" on ettenähtud ranna ja kalda kasutamise kitsendused eraldi hajaasustus- ja tiheasustusaladel. Põhiliseks kitsenduseks on randadel ja kallastel asuvad 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 kaldakaitse seadus § 6). Küla ja mere vahelist ala võib käsitleda kui küla perspektiivset arenguala väikeelamute ehitamiseks. Antud vallaosa üldplaneeringus on näidatud rannaäärse alal uued sobilikud ehitusalad, mis ei oleks rannale lähemal kui 50 meetrit. Sadamates ja lautrikohtadel on ehituseks lubatud ala ulatus kuni rannani, kuid neis kohtades võib rajada ainult merega või kalapüügiga seotud hooneid ja rajatisi. Rannajoonel kulgeb 10 m laiune kallasarada (Veeseadus § 10).

"Ranna ja kalda kaitse seaduse" § 9 ja § 10 kohaselt ei ole ehituskeeld keelualadel absoluutne, seaduses on täpselt loetletud, mida võib ehituskeelualal siiski ehitada.

Ehituspiirangute joonisel on näidatud maastikul olulised vaatesuunad ja teel olulised vaatekohad, mis on eriliselt kaunid ja vajavad piirkonna väärtustamise seisukohalt säilitamist. 200 m ranna ehituskeeluvööndis paiknevad lubatud ehituskohad on planeeritud rannaäärse kõrghaljastuse äärde, tee ja rannahaljastuse vahele. Nii ei asu tulevased hooned lagedal põllul, ei piira oluliselt vaateid ja on sobivad sellele maastikule. Planeeringualal on ehitustegevus sobiv ainult märgitud kohtades. Ülejäänud aladel on soovitatav säilitada rannaäärne rohumaa, põllu- või karjamaa, kus saavad pesitseda linnud ja säilib Keskkonnateenistuse poolt väidetav haruldaste putukate kooslus. Piiratud ja suunatud tegevus ei tee olemasolevale keskkonnale sellisel määral kahju, et peaks inimtegevuse külade rannaäärtel täielikult peatama.

Planeeringus näidatud ehitusaladest väljapool olevat ala rannast kuni teeni käsitleti planeeringu koostamisel esialgu kui kalda ehituskeeluvööndit ja väärtuslike maastike (planeerimis- ja ehitusseadus § 8 p 4). "Ranna ja kalda kaitse seaduses" § 9 on antud kõik majandustegevuse piirangud, mis kehtivad veekaitse- ja ehituskeeluvööndites hajaasustusalal.

Pühalepa Vallavalitsuse korraldusega nr. 239 22. mai. 2001. viidi avalike arutelude tulemusena planeeringusse muudatus, mille kohaselt on ranna ehituskeeluvööndi piir 200 m kaugusel rannast.

Pühalepa Vallavalitsuse korraldusega nr. 113 12. aprillil. 2002. viidi planeeringusse sisse väärtuslike maastike säilitusalad.

Keskkonnaministeeriumi ettepanekul tuleb detailplaneeringute koostamisel jälgida kruntide suurusi. Krundid ei tohi olla alla 2000 m². Nende jaotus ja paigutus peab vältima olemasolevate kinnistute ebakohast tükeldamist ja ühtlasi säilitama planeeringus Vastavalt Hiiumaa Keskkonnateenistuse tingimustele (17.01.01 nr.81) ei tohi krundile rajada üle ühe hoone.

3. TERRITORIAAL-MAJANDUSLIKU ARENGU PÕHISUUND

Planeeritaval alal ei ole praegusel ajal ühtki arvestatavat tootmisettevõtet. Värssu paadisadam on tegevus toimunud seni eraettevõtluse baasil ja koht on olnud aastakümneid ümbruskaudsete kalurite paadisadam. Vaatamata sellele, et sadamast on saanud eraomand, omab sadam senini häid väljavaateid perspektiivse paadisadamana ümbruskonna kalapüügi aktiveerimisel ja ka turismi-puhkesadamana. Sadamat kasutades oleks vajalik rekonstrueerida olemasolev kai ja rajada uus kaitsemuul. Nii rajatavat meretuultest ja lainetusest kaitstud kinnist akvatooriumi saab kohandada ujvkaide, kaldakindlustuste ja kergsildadega. Kaldal säilinud kunagine sadamahoone vajab rekonstrueerimist vastavalt uutele funktsioonidele.

Teine sadamakoht, veidi lõuna pool, on näidatud rannaelanike soovil ja mõeldud põhiliselt lautrikohana lähedal olevate elamute väikepaatide hoidmiseks.

Kolmas lautrikoht ja supelrand valla huvidega maa-alal on mõeldud laiema ümbruskonna rahvale ja turistidele puhkeotstarbeks. Munitsipaalomandisse taotletav ala kasutatakse edaspidi rahvapidustuste ja puhkeürituste läbiviimiseks. Samuti on vallal perspektiivselt kavas rajada mõlemale valla huvidega ehk munitsipaalmaaks taotletavale alale väikesed käämpingud või majutuskohad.

Kogu planeeritaval maa-alal on vajalik senine metsik loodust laastav turism saada vallavalitsuse ja maaomanike kontrolli alla. Majandustegevus, mis antud piirkonnas on põhiliselt orienteeritud põllumajandusele ja turismile, puhkemajandusele ning teenindusele, peab lähtuma piirkonna looduslikest võludest ja väärtuslikest maastikest.

4. FUNKTSIONAALNE TSONEERIMINE

Funktsionaalne tzoneerimine lähtub olemasolevast väljakujunenud olukorrast. Ehitusalad on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks, seega väikeelamumaa. Munitsipaalomandisse taotletav ala on mõeldud kasutada kui sotsiaal ja väikeses ulatuses ärimaana. Sadama ala tuleks käsitleda kui transpordimaad. Ülejäänul on kõik maatulundusmaa.

5. TEEDEVÕRK, TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED.

5.1. Teedevõrk.

Planeeritava ala teedevõrk on välja kujunenud ja ei vaja olulisi muudatusi. Planeeritaval alal on põhiteedeks kohalikud maanteed numbriga 102 Hellamaa – Hilleste tee ja 104 Tempa – Suursadama tee. Nimetatud teedest on Tempa – Suursadama tee heas korras mustkatteline tee. Hellamaa – Hilleste tee osaliselt mustkatteline, kruusakatteline teosa vajab pidevat hooldamist. Edasise tegevuse käigus on vaja teed katta terves ulatuses mustkatteline või muu toimimist vähendava katteline. Rekonstrueerimist vajavad üldkasutatavad teelõigud, mis on teed põhiteelt sadamani, lautri ja ujumiskohani. Üldkasutatavad parklad on vajalik rajada Värssu küla sadama juurde ja munitsipaalomandisse taotletaval puhke-kultuuriürituste maa-alal. Teede ja parklate asukohad ning suurused täpsustatakse detailplaneeringutega. Kohaliku maantee teeala laius on 8 m tee teljest mõlemale poole ja kaitsetsoon 50 m teljest mõlemale poole. Üldkasutatava vallatee teeala laius on 3 m teekatte servast. Juurdesõiduteede planeerimisel on viidud sisse Pühalepa Vallavalitsuse korralduses nr.239 22.mai 2001. nõutavad muudatused.

5.2. Veevarustus.

Olemasolev veevarustus puudub. 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 arengukavale. Kuna planeeritavad ehitusalad asuvad reostustundlikul rannal nõrga reostuskaitstusega põhjaveevalal on otstarbekas rajada ühisveevarustus ühe või mitme (piirkondliku) veehaardega. Veehaarde sanitaarkaitseala on 50 m. Seda võib vähendada keskkonnaministri loal kuni 10 m-ni, kui vett võetakse alla 10 m³/d ühisveekasutuse tarbeks. Ka individuaalkaevud vajavad 10 m raadiusega hooldusala, mis võib tekitada vajadust kehtestada piiranguid naabrite maale

Detailplaneerimise käigus määratakse rajatavatele puurkaevudele täpsed asukohad, veehaarde ulatused ja nõuetekohased sanitaarkaitsetsoonid.

5.3. Kanalisatsioon.

Olemasolev kanalisatsioonivõrk ja puhastusseadmed puuduvad. Nõrga reostuskaitsega alal on heitvee pinnasesse immutamine välistatud. Tekkiv heitvesi tuleb esialgu juhtida kogumiskaevudesse (mida tühjendatakse lähimasse puhastisse). Edaspidi rajatakse vastavalt valla arengukavale ühine või piirkondlik puhasti. Ühise puhasti rajamisel on võimalik määrata ka heitvee juhtimise paik kaugemale supelranna sanitaarkaitse vööndist. 31. detsembriks 2007 a. peab selles piirkonnas puhastama vähemalt 95% reoveest vastavalt erikasutusloale.

5.4. Elektrivarustus.

Käesoleval ajal varustatakse piirkonda elektrienergiaga kolmest alajaamast.

Alajaamade võimsused:

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. Hellama alajaam | 250 kVA |
| 2. Värssu alajaam | 50 kVA |
| 3. Hagaste alajaam | 25 kVA |

Alajaamad rahuldavad praegust tarbimist. Majandustegevuse või turismi-puhketegevuse aktiveerumisel tuleb alajaamad uuendada vastavalt tekkivale tarbimise kasvule.

Madalpingeliinid vajavad korrastamist ja uute hoonete ja rajatiste ehitamisel uuendamist.

6. KESKKONNAKAITSE

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus.

Rannaga vahetult piirnevad metsatukad, mis pakuvad kaitset meretuulte eest, peavad säiluma vaatamata tekkivale puhkemajandusele ja ehitustegevusele. Rannäärset kõrgemat haljastust tuleb osaliselt piirata raietega või asendada madalamaga (kadakad). Sellega säilitatakse või avardatakse praegused väljakujunenud vaatesektorid kõrgelt rannateelt.

Rannal asuvad metsasalud on minimaalsed, kuid vajalikud kaitsvaks haljasvööndiks rajatavatele väikeelamutele. Nende säilitamine ja korrastamine täpsustatakse detailplaneeringutega. Rand ja teerajad vajavad korrastamist. Väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos inimtegevusega. Maastikulise ilu säilitamine ja piiratud ehitustegevus annab rannamaale üha kasvava väärtuse.

Arvestades piirkonna haruldasi looduslikke väärtusi, on ehitustegevus lubatud piiratud aladel ja ehitused, rajatised ning neid ümbritseva ala otstarve täpsustatakse detaiplaneeringutega.

Kogu rannamaastik on seni ääretult hästi säilinud ja vajab seetõttu ka edaspidi mõistvat ja kaalutletud asjatundlikult suunatud tegevust. Hetkeline kasusaamaõhin või maaklerite tegevus võib hävitada Hiiu saare ühe kaunima maastiku, mille väärtus säilib ja suureneb mõistval suhtumisel keskkonnauuringutesse ja planeeringutesse.



Koostas: arh. J. Kuusemets