



Reg. Nr. 10058058
MTR – EH10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö Nr. 05 - 121

Tellija: PÜHALEPA VALLAVALITSUS

HELTERMAA - SARVE - SALINÕMME PIIRKONNA OSAÜLDPLANEERING

PÜHALEPA VALD, HIIUMAA



Vaade Heinlaiule Heltermaa sadamast

Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, november 2005.a.



Heltermaa sadam (vaade merelt)



Sarve poolsaare rannik (vaade Heltermaa sadamale)



Ranna tee Sarve poolsarel



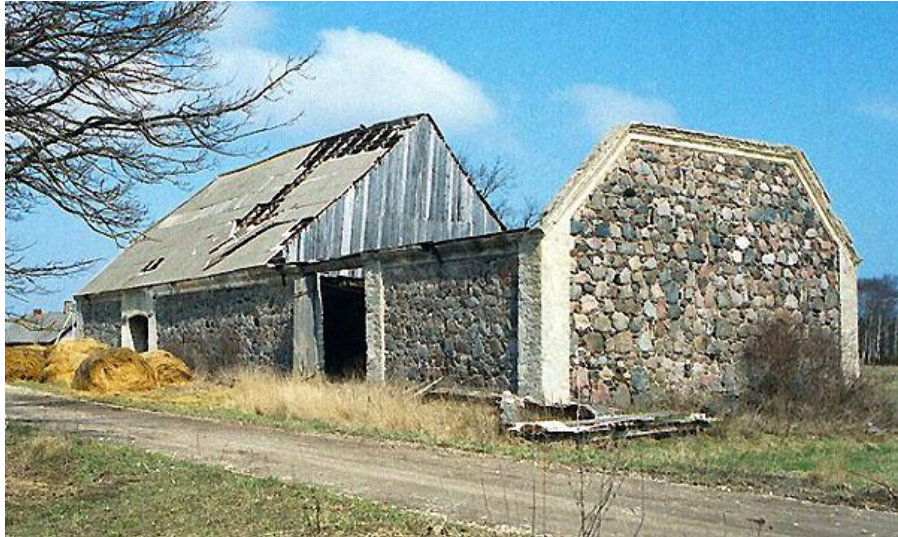
Suuremõisa loss



Suuremõisa mõisaait



Suuremõisa park



Soonlepa mõisa rehi



Soonlepa mõisa laut, tall ja viinaköök



Salinõmme tee



Salinõmme sadam



Linnuvaatlustorn Salinõmmes



Vaade linnuvaatlustornist Soonlepa lahele



Elumaja Kaevatsi laiul



Kiviaed Kaevatsi laiul



Suitsusaun Saarnaki laiul

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Üldisloomustus
 - 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. Teaduslikku ja kultuurilist väärtust omavad riigi kaitse all mitte olevad mälestised
 - 3.2.4. Miljööväärtuslikud maastikud
 - 3.2.5. Metsa kaitsekategooriad
 - 3.2.6. Veekaitsevööndid ja ehituskeeluvööndid veekogudel
 - 3.2.7. Teekaitsevöönd
 - 3.2.8. 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. Tellimiskiri, 12.11. 2003 nr 1-28/504;
 - 4.2. Pühalepa Vallavolikogu otsus 21. oktoober 2003 nr 55, planeeringu algatamise kohta.
 - Lisa 1 - lähteseisukohad ja üldplaneeringu asukoha skeem
 - Lisa 2 - üldplaneeringu etapid
 - Lisa 3 – Väljavõte Hiiu Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust
HIIUMAA VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE REGISTER
 - 4.3. Pühalepa vallavalitsuse istungi protokoll nr 4 23.veeb.2005 - Üldplaneeringu ettepanekud
 - 4.4. Kodanike avaldused

GRAAFILINE OSA

1. Planeeringuala asukoha skeem	M 1:100 000	
2. Väärtuslikud maastikud	M 1:50 000	Leht 1/7
3. Kaitsealad, hoiualad ja kaitsealused üksikobjektid	M 1:50 000	Leht 2/7
4. Teede skeem	M 1:50 000	Leht 3/7
5. Elektrivarustuse skeem	M 1:50 000	Leht 4/7
6. Põhijoonis nr 1	M 1:10 000	Leht 5/7
7. Põhijoonis nr 2	M 1:20 000	Leht 6/7
8. Kaevatsi laid	M 1:10 000	Leht 7/7

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Pühalepa vallosa üldplaneeringu 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. Vallaosa üldplaneering 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.

Vallaosa üldplaneeringut saab muuta detailplaneeringute alusel. Kehtivat vallaosa üldplaneeringut on soovitatav üle vaadata ja korrigeerida iga 3-4 aasta järel.

Vallaosa üldplaneeringu koostas töögrupp koosseisus:

Jüri Kuusemets	DAGOpen OÜ arhitekt
Jaan Kuusemets	DAGOpen OÜ planeerija
Ille Kivistu	Pühalepa valla ehitusnõunik
Mai Julge	Pühalepa valla maakorraldaja

2. ÜLDISELOOMUSTUS

2.1. Lähteolukord

Vallaosa üldplaneering on jätkuks varem koostatud Pühalepa valla osa Hellamaa Värssu - Puliste (DAGOpen OÜ Projektbüroo töö nr. 00 – 54) ja Hagaste - Heltermaa (DAGOpen OÜ Projektbüroo töö nr. 04 – 84) piirkonna ranna-ala planeeringule. 1994. a. koostati RE “Eesti Maauuringud” poolt Pühalepa valla üldplaneeringu I etapp, mis jäi kehtestamata.

Hiiu maakonna planeering ei määratle oluliselt Heltermaa, Sarve ja Salinõmme piirkonna arengut, kuna planeeringu mastaabid on oluliselt suuremad ja ei võimalda käsitleda käesolevas planeeringus käsitletud probleeme. Maakonna teemaplaneeringud hõlmavad kogu mitmeti planeeritavat rannaala kui ka laidusid. Ametlikke piiranguid nimetatud teemaplaneeringud kaasa ei too.

Planeeritaval alal asuvad praegu 7 küla maad: Heltermaa, Sarve, Soonlepa, Aruküla, Valipe, Salinõmme ja Kalgi. Planeeritava ala sisse jäävad rannaäärseid laiud - Heinlaid, Kaevatsi, Öakse, Saarnaki, Hanikatsi, Vareselaid, Kõrglaid, Hanerahu, Ahelaid ja Kõverlaid.

Asustus on hõre ja püsielanikkond paikneb põhiliselt külade teeäärsetel- ja rannaaladel. Rannaäärne maa on maareformi käigus ja sellele järgnenud ajal külade piires tükeldatud paljudeks erineva suurusega maaiüksusteks, 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. Planeeringus on näidatud planeeritaval ala

asuvad või taotletavad looduskaitse piiranguvööndid, sihtkaitsevööndid ja vääriselupaigad. Samuti Sarve ja Laidude maastikukaitsealad.

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.

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

2.2. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Hiiumaa kagu-lõunarannal, idast-lõunast piirab planeeringuala meri. Planeeringualale jäävad ka Hiiumaast kagusuunas rannavetes olevad 9 suuremat laidu.

Põhja poolt kulgeb planeeringuala piir pikki riigi tugimaanteed nr 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja ja nr 83 Suuremõisa-Emmaste, läänest mööda Pühalepa - Käina valla piiri.

Valla planeeritava osa külade territoriaalne jaotus on äärmiselt ebahühtlane. Ebahühtlane on ka külade asustus. Tihedamini asustatud külad on planeeritaval alal Suuremõisa ja Salinõmme küla. Hõre ja ebahühtlane asustus teeb keeruliseks piirkonna ühtse planeeringulahenduse koostamise.

Planeeringuala rannale jäävad Heltermaa, Sarve ja Salinõmme sadamad ja **lautrikohad**.

2.3. Looduslikud tingimused

Piirkonna omapäraks on hästi säilinud looduskeskkond. Piirkonna rannaalad on enamuses metsa või kadastikega kaetud, osaliselt madalad ja lausa ligipääsmatud ning asustamata. Vaated rannalt laidudele on kaunid ja maalilised. Sarve ja Salinõmme rand on enamuses kruusane ja ligipääsetav. Soonlepa ja Salinõmme vahelises osas on rand kohati madala kaldaalaga ja roostunud veepiiriga. Sarve poolsaare ala on kõrge loopealse kaldaga kidura, kuid liigirikka taimestikuga ala. Planeeritavast alast haarab suure osa Hiiumaa laidude MKA ja Sarve MKA. Planeeringualal on palju erinevaid pinnavorme, kus on väga mitmekesised taimede kooslused.

Enamused metsaga kaetud alad on erametsad. Riigimetsa on ainult planeeringu-alasse jääva Suuremõisa lossi pargi ümbruses.

Laiud on kõik väga omalaadsed, enamuses kaetud kadastiku ja metsaga.

Olulist tähtsust omavaid maavarasid ei ole piirkonnas seni leitud.

Pinnas on kaetud õhukese mullakihihiga. Mullastik Sarve poolsaare rannikul on kehvemaid kogu Hiiumaal. Haritavat põllumaad on planeeritaval alal väga vähe ja need paiknevad Suuremõisa ja Kalgi külade ümbruses. Seega ei oma maa haritavus olulist potentsiaali põllumajanduse arendamiseks, ega metsamaa puidutöötlemise arendamiseks. Küll aga loopealsed vajavad hooldust karjakasvatuse näol.

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

Suurem osa Sarve ja Salinõmme poolsaarest, Soonlepa küla ja kõik laiud on kaitsmata põhjaveega ala. Kalgi ja Valipe külade ümbruses on enamasti kaitsitud põhjaveega ala.

2.4. Kaitstavad objektid ja alad

Riigi kaitse all olevad mälestised

Planeeritava alal on järgmised kinnismälestised (arhitektuurimälestised ja arheoloogiamälestised):

- Suuremõisa küla
 - nr 23622 Suuremõisa mõisa peahoone
 - nr 23623 Suuremõisa mõisa park ja alleed
 - nr 23624 Suuremõisa mõisa piirdemüürid
 - nr 23625 Suuremõisa mõisa teenijatemaja
 - nr 23626 Suuremõisa mõisa tallmeistrimaja
 - nr 23627 Suuremõisa mõisa tall
 - nr 23629 Suuremõisa mõisa viinavabriku varemed
 - nr 23630 Suuremõisa mõisa aednikumaja
 - nr 23631 Suuremõisa mõisa ait
 - nr 23632 Suuremõisa mõisa jääkelder
 - nr 23633 Suuremõisa mõisa juustukoda
 - nr 23635 Suuremõisa mõisa sepikoda
 - nr 23636 Suuremõisa mõisa kasvuhoone
 - nr 23637 Suuremõisa mõisa tüdrukutemaja
 - nr 23644 Suuremõisa mõisa "Ussikeldri" varemed
 - nr 23645 Suuremõisa mõisa Charlie hauakivi
 - nr 23646 Suuremõisa mõisa pargipaviljoni vundament
 - nr 23647 Sild Suuremõisa-Käina vanal maanteel

- Valipe küla
 - nr 23654 Valipe kindlustatud elamu varemed
 - nr 8939 Valipe kindlustatud elamu kultuurikiht

- Saarnaki laid
 - nr 23607 Saarnaki tuulik

- Hanikatsi laid
 - nr 23589 Hanikatsi tuulik

- Soonlepa küla
 - nr 23608 Soonlepa mõisavalitseja maja varemed
 - nr 23609 Soonlepa mõisa rehi
 - nr 23610 Soonlepa mõisa laut
 - nr 23611 Soonlepa mõisa tööhobuste tall
 - nr 23612 Soonlepa mõisa viinaköögi varemed
 - nr 23613 Soonlepa mõisa viinakeldri varemed
 - nr 23614 Soonlepa mõisa sõiduhobuste talli varemed
 - nr 23615 Soonlepa mõisa ait-laut
 - nr 23616 Soonlepa mõisa magasiait
 - nr 23617 Soonlepa mõisa moonakatemaja
 - nr 23618 Soonlepa mõisa allee

- Valipe arheoloogiamälestis

Planeeringu alal asuvad maastikukaitsealad

Hiiumaa laidude maastikukaitseala, mis jaguneb vastavalt kaitsekorra eripärale seitsmeks sihtkaitsevööndiks ja üheks piiranguvööndiks.

Sihtkaitsevööndid:

1. Hiiumaa laidude maastikukaitseala Laidude sihtkaitsevöönd
2. Hiiumaa laidude maastikukaitseala Salinõmme soolaku sihtkaitsevöönd
3. Hiiumaa laidude maastikukaitseala Soonlepa lahe saarte sihtkaitsevöönd
4. Hiiumaa laidude maastikukaitseala Hanikatsi salumetsa sihtkaitsevöönd
5. Hiiumaa laidude maastikukaitseala Agariku sihtkaitsevöönd
6. Hiiumaa laidude maastikukaitseala Laidelahe sihtkaitsevöönd
7. Hiiumaa laidude maastikukaitseala Langekare sihtkaitsevöönd

Piiranguvöönd:

Hiiumaa laidude maastikukaitseala Soonlepa lahe piiranguvöönd

Kaitsealal kehtib Vabariigi Valitsuse määrus 27.oktoobrist 1998.a. nr 243 "Hiiumaa laidude maastikukaitseala kaitse-eeskirja ja välispiiri kinnitamine".

Sarve maastikukaitseala, mis jaguneb vastavalt kaitsekorra eripärale kolmeks sihtkaitsevööndiks ja üheks piiranguvööndiks.

Sihtkaitsevööndid:

1. Sarve maastikukaitseala Aruküla sihtkaitsevöönd
2. Sarve maastikukaitseala Lääne-Sarve sihtkaitsevöönd
3. Sarve maastikukaitseala Ida- Sarve sihtkaitsevöönd

Piiranguvöönd:

Sarve maastikukaitseala piiranguvöönd

Kaitsealal kehtivad Vabariigi Valitsuse määrus 27.august 1996.a. nr 219 "Sarve maastikukaitseala kaitse-eeskirja ja välispiiri kirjelduse kinnitamine" ja Vabariigi Valitsuse määrus 21.juulist 1999.a. nr 225 "Vabariigi Valitsuse määruse nr 219 "Sarve maastikukaitseala kaitse-eeskirja ja välispiiri kinnitamine" muutmine.

Vastavalt Sarve maastikukaitseala kaitsekorralduskava projektile on tehtud ettepanek täiendavalt ühe sihtkaitsevööndi - Lõuna-Sarve (või Sarve suure alvar'i) sihtkaitsevööndi moodustamiseks.

Maastikukaitseala eritüübina jääb piirkonda (LKS § 28 lg 2)

- Suuremõisa park - Vabariigi Valitsuse 30.mai 2000.a.määrus nr 273 "Kaitsealuste parkide kaitse-eeskiri" ja Vabariigi Valitsuse määrus 30. maist 2000.a. nr 174 Kaitsealuste parkide välispiirde kirjeldus §3.

Enamus planeeritavast alast, laiud ja Väinameri jäävad olemasolevale **Väinamere hoiualale**.

Nii kaitsealade kui hoiuala kaitse korraldamisel tuleb kõigepealt lähtuda Looduskaitseadusest (vastuvõetud 21.aprillil 2004.a. ja välja kuulutatud Vabariigi Presidendi 26. aprilli 2004.a. otsusega nr 620).

Maastikukaitseala kaitse erisused sätestatakse täiendava kaitse-eeskirjaga (VV määrusega).

Hoiualade kaitse korraldamisel tuleb lähtuda VV määrusest nr 233 8.09.2005 ja VV määrusest nr 157 18.05.2007.

2.5. Teedevõrk, olemasolev insenerivarustus.

Planeeritav ala piirneb põhja poolt tugimaanteedega nr. 80 (Heltermaa-Kärdla-Luidja), nr 83 (Suuremõisa-Emmaste) ja kõrvalmaantee nr. 12103 (Suuremõisa tee).

Planeeringu alal asuvad riigi kõrvalmaanteed:

nr 12101	Heltermaa- Sarve- Aruküla
nr 12122	Suuremõisa -Salinõmme

Planeeringu alale jäävad kohalikud maanteed ja külatänavad(vallateed):

- Sarve-Kaevatsi
- Sarve sadam
- Aruküla - Soonlepa
- Hilleste kabel - Valipe
- Pühalepa - Valipe
- Salinõmme - Järve
- Pargi tänav
- Priidu tee
- Uus tänav

Ülejäänud planeeringualal paiknevad teed on era- ja muud teed.

Planeeringualal on tsentraalse veevarustuse ja kanalisatsiooniga piirkonnad Heltermaa sadama ümbruses ja Suuremõisa külas. Mõlemas piirkonnas on väljaehitatud veevõrgustik ja kanalisatsioonitrassid koos puhastitega.

Ülejäänud elamute ja väikemajapidamiste vesi saadakse madalatest puur- ja sahtkaevudest. Väikemajapidamiste kanalisatsioon on lahendatud enamasti kogumiskaevudega või lokaalsete puhastitega.

Elektrienergiaga varustatakse planeeringu alal paiknevaid elamuid ja majapidamisi alajaamadest:

Kalgi alajaam	40 kVA
Salinõmme alajaam	60 kVA
Salinõmme 2 alajaam	30 kVA
Järve alajaam	160 kVA
Lossi alajaam	400 kVA
Valipe alajaam	50 kVA
Soonlepa alajaam	30 kVA
Soonlepa 2 alajaam	30 kVA
Aruküla alajaam	60 kVA
Aruküla 2 alajaam	50 kVA
Aruküla 3 alajaam	50 kVA
Bituumeni alajaam	50 kVA
Sarve alajaam	50 kVA
Londi alajaam	30 kVA

Pikad 0,4 kV liinid põhjustavad pingeprobleeme Sarve, Valipe ja Kalgi külates.

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.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldlahendus, territoriaalmajandusliku arengu põhisuunad.

Planeering püüab leida sobivat lahendust piirkonna, eriti 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. Osa rannaalast on madal ja mittesobiv majandustegevuseks ega hoonestamiseks.

Arvestades valla sotsiaalmajandusliku arengukava ja maareformi tulemusi 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. Arendatakse edasi senist suundumust puhkemajanduse arendamiseks, väikeelamute ehitamiseks ja kõrge väärtustega poollooduslike koosluste taastamiseks. Kooskõlas vallavalitsuse ja maaomanikega on suuremad väikeelamute alad reserveeritud maantee äärde Heltermaa sadama juures, Suuremõisas, Soonlepa mõisa ümbruses ja Salinõmme poolsaarel. Täpsem määratlus ja ehitusõigused antakse loetletud alade detailplaneeringutega.

Salinõmme, Suuremõisa ja Valipe külade vahele jääv rannaäärne mets vajab osaliselt kuivendamist ja olemasolevad kraavid kogu piirkonnas puhastamist.

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

Planeeringus on fikseeritud ujumiskohad ja lautrikohad (lähtuvalt kehtivatest seadustest on omanikel võimalus rajada seal vajalikud rajatised).

Puhkemajandust arendatakse põhiliselt Heltermaa sadama ümbruses, samuti Salinõmme 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 keskkonnaministri nõusolekul (Looduskaitseadus § 38, 40).

Keskkonnaministri nõusolekul (Keskkonnaministeeriumi kiri 01.07.2008 nr 16-6/07/28824-3) on ehituskeeluvööndit vähendatud:

Heltermaa küla

Heltermaa sadamast kuni Tambi kinnistuni (kaasaarvatud)

Ehituskeeluvöönd kulgeb mööda okasmetsa maapoolset piiri Lautri kinnistu põhjapiirini sealt edasi mööda metsa merepoolset piiri kuni 50 m kauguseni Heltermaa-Sarve-Aruküla tee (nr 12101) äärmise sõiduraja teljeni. Sealt otse üle tee Heltermaa-Sarve-Aruküla teeni (nr 12101). Vähendus kuni 75 meetrini

Sarve küla

Tambi kinnistu piirist kuni Viita kinnistu põhjapiirini

Vöönd kulgeb mööda Heltermaa-Sarve-Aruküla teed (nr 12101), 50 m äärmise sõiduraja teljest maapool

Ehituskeeluvööndi piiri kirjeldus:

Heltermaa küla

Heltermaa sadamast kuni Tambi kinnistuni (kaasaarvatud)

Ehituskeeluvöönd kulgeb mööda okasmetsa maapoolset piiri Lautri kinnistu põhjapiirini sealt edasi mööda metsa merepoolset piiri kuni 50 m kauguseni Heltermaa-Sarve-Aruküla tee (nr 12101) äärmise sõiduraja teljeni. Sealt otse üle tee Heltermaa-Sarve-Aruküla teeni (nr 12101). Vähendus kuni 75 meetrini

Sarve küla

Tambi kinnistu piirist kuni Viita kinnistu põhjapiirini

Vöönd kulgeb mööda Heltermaa-Sarve-Aruküla teed (nr 12101), 50 m äärmise sõiduraja teljest maapool

Viita kinnistu põhjapiirini kuni Sarve MKA Ida-Sarve sihtkaitsevööndi piirini

Vöönd kulgeb 200 m joonel

Sarve MKA Ida-Sarve sihtkaitsevööndis

Vöönd kulgeb mööda sihtkaitsevööndi piiri

Sarve MKA Ida-Sarve sihtkaitsevööndi ja planeeritava Lõuna-Sarve sihtkaitsevööndi vahel

Vöönd kulgeb 200 m joonel

Planeeritavas Lõuna-Sarve sihtkaitsevööndis (Sarve suure alvari ala)

Vöönd kulgeb mööda sihtkaitsevööndi piiri

Planeeritava Lõuna-Sarve sihtkaitsevööndi ja Sarve MKA Lääne-Sarve sihtkaitsevööndi vahel

Kalda kinnistu õuealal vähendus 100 meetrini

Sarve MKA Lääne-Sarve sihtkaitsevööndis

Vöönd kulgeb mööda sihtkaitsevööndi piiri

Soonlepa küla

Soonlepa küla piirist kuni Mäe kinnistu piirini

Vöönd kulgeb 200 meetri joonel

Mäe, Anne kinnistutel

Vöönd kulgeb 250 meetri joonel

Anne ja Tabori kinnistutel

Anne kinnistu loodepoolsest kiviaiast kulgeb vöönd mööda kiviaeda kuni Tabori kinnistu loodeservas oleva kiviaiani

Tabori kinnistu loodepiirist kuni Aruküla küla piirini

Vöönd kulgeb 200 meetri joonel

Aruküla

Aruküla küla piirist kuni Hansu kinnistuni

Vöönd kulgeb 200 meetri joonel

Hansu kinnistu idapiirist kuni Valipe küla piirini

Vöönd kulgeb Hansu kinnistul mööda küläteed kuni 400 meetri jooneni edasi mööda 400 meetri joont kuni küla piirini

Valipe küla

Vahi ja Hansu kinnistutel

Vöönd kulgeb 400 meetri joonel

Hansu kinnistust kuni Pilderi kinnistu läänepoolse nurgani

Vöönd kulgeb Hansu ja riigi reservmaa piiriettepanek AT031117152 maaüksustel 400 meetri joonel ning mööda Mihkli kinnistu lõunapiiri kuni Pilderi kinnistu läänepoolse nurgani

Pilderi kinnistust Oti kinnistuni

Vöönd kulgeb sirge joonena Pilderi kinnistu läänepoolsest nurgast kuni Oti kinnistu läänepoolse nurgani

Oti kinnistust kuni Suuremõisa jõe ehituskeeluvööndini

Vöönd kulgeb mööda Väinamere hoiuala piiri

Kalgi külaSuuremõisa jõest kuni Remmelga kinnistuni

Vöönd kulgeb mööda Väinamere hoiuala piiri

Remmelga kinnistul

Vöönd kulgeb sirgelt idast läände jättes välja Remmelga kinnistu õueala

Remmelga kinnistust kuni Milgi kraavini

Vöönd kulgeb mööda Salinõmme Soolaku SKV piiri

Soolakunina

Vöönd kulgeb 200 meetri joonel

Salinõmme küla

Vöönd kulgeb 200 meetri joonel

Kaevatsi laid

Vöönd kulgeb 200 meetri joonel

Heinlaid

Vöönd kulgeb 200 meetri joonel

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

Vallaosa üldplaneering 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 hooneid 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.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu

piirjoonest. Kallasraja laius on laevatavatel veekogudel 10 m, teistel veekogudel 4 m ja suurvee ajal 2 m laiune kaldariba. Sadamas puudub kallasrada. (Veeseadus § 10)

Enamuses 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

7) lageraie (Looduskaitseaduse 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: Muinsuskaitseadus

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

Vastavalt Looduskaitseadusele 21.04.2004 § 21 on kaitseala, hoiuala, püsielupaiga, kaitstava looduse üksikobjekti valitseja Hiiumaa Keskkonnateenistus ja kaitse korraldaja on Keskkonnaministeeriumi hallatav riigiasutus Riiklik Looduskaitsekeskus.

Looduskaitseala üksikobjekti kaitse alla võtmisega moodustub selle ümber kuni **50 m** kauguseni piiranguvöönd, kui kaitse-eeskirjadega ei ole sätestatud teisiti.

Alus: Looduskaitseadus

3.2.3. Teaduslikku ja kultuurilist väärtust omavad riigi kaitse all mitte olevad mälestised:

1. Leinaja kivi Valipe külas Kopli talu juures;
2. Aastarvuga kivi Suuremõisa jõe suudmes;
3. Lubjaahjud Valipe külas;
4. Mõisavälja kiviaed ca 4 km Mihkli talu juurest Suuremõisa poole;
5. Uuerehe talu Soonlepakülas (vana rehi 12x50 ehitus);
6. Tuulikumägi Salinõmme külas;
7. nn Teekivi Suuremõisa külas;

3.2.4. Miljööväärtuslikud maastikud:

1. Salinõmme küla
2. Valipe küla
3. Sarve küla

Ehituspiirangutega alad

4. Suuremõisa küla (vähim ehitusõigusliku krundi suurus on 1500 m²)
5. Heltermaa ja Aruküla külas Heltermaa-Kärdla-Luidja maantee ääres asuv perspektiivne pere- ja ridaelamumaa. (Erinevate kinnistute hoonete gruppide omavaheline miinimum kaugus peab olema 100 m)

3.2.5. 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, hoiumets ja tulundusmets):

kaitsemets – keskkonna seisundi kaitseks määratud mets, mis paikneb:

- a) kaitsealasihtkaitse vööndis ja piiranguvööndis;
- b) randadel ja kallastel;
- c) looladel;
- d) muinsuskaitse aladel;
- e) tuuleohtlikel aladel;
- f) joogiveehaardealal;
- g) allikate ja survealade põhjavee alal;
- h) muudel planeeringuga määratud aladel.

hoiumets – loodusobjektide hoidmiseks määratud mets, mis paikneb:

- a) kaitseala loodusreservaadis;
- b) kaitseala sihtkaitsevööndis

Hoiumetsa majandamise kitsendused tulenevad looduskaitse seadusest ja kaitseala kaitseeskirjadest. Hoiu- või kaitsemetsaks määramata mets on tulundusmets.

3.2.6. Veekaitsevööndid ja ehituskeeluvööndid veekogudele

Ranna piiranguvööndi laius on Hiiumaal ja teistel meresartel **200 meetrit** ja Suuremõisa jõel, mille valgala on üle 25 ruutkilomeetri, on kalda piiranguvööndi laius **100 meetrit**.

Mererannale on hajaasustatud alal üldjuhul kehtestatud ehituskeeluvöönd laiusel **200 m**.

Suuremõisa jõe kalda ehituskeeluvööndi laius on **50 meetrit**.

Looduskaitseaduse § 35 lõige 3¹ 01.04.2007. a. jõustunud muudatuse kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Heltermaa-Sarve-Salinõmme vallaosa üldplaneeringuga määratakse korduva üleujutusega ala piiriks 2002. aastani kehtinud põhikaardi rannajoon.

Läänemere ranna veekaitsevööndi ulatus on tavalisest veepiirist **20 m**. Ülejäänud veekogudel on veekaitsevööndi ulatus **10 m**, maaparandussüsteemide eelvooludel valgala alla 10 km² - **1m**.

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

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) maavara kaevandamine;
- 5) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastiku-sõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

- 1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 1¹) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- 2) kalda kindlustusrajatisele;
- 3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- 4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- 5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- 6) piirdeaedadele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafia teenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- 7) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 8) sillale;
- 9) avalikult kasutatavale teele ja tänavale.
- 10) raudteele.

Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Ehitamisele kaitsealal kohaldatakse LKS § 38 peatükis sätestatud, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti.

Hoiualal reguleerib ehitamist lisaks käesolevas seaduses hoiuala kohta sätestatule ka käesolev peatükk.

Kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Kallasraja laius mererannal on **10 m**, teistel avaliku kasutusega veekogudel **4 m**.
Planeeringualal on ehituskeeluvööndid vähendatud vastavalt valla osa üldplaneeringu piirangute joonistel näidatule.

Alus: Looduskaitseseadus § 35, 36, 37, 38, 39, 40
Veeseadus § 10, 29)

3.2.7. Tee kaitsevöönd

Tee on maantee, tänav, jalgtee ja jalgrattatee 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 tehoiu korraldamiseks. (Teeseadus § 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 sõidu-rajaga korral mõlemal pool, äärmise sõiduraja telge on **10 m** kuni **50 m**.

Eratee ja kohaliku maantee kaitsevööndi laius määratakse detailplaneeringutega.

Tegevust teel ja teekaitsevööndis reguleerib Teeseaduse § 36.

Kõik teel ja teekaitsevööndis kavandatud teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb tee 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.

3.2.8. Liinikoridorid kinnisasjal

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja –rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Liini ehitamise ja kasutamise tekkiv kahju tuleb eelnevalt täielikult hüvitada

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised 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 ja Suuremõisa külas. 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 enamuses reostustundlikul alal või 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 m³/d. Ka individuaalkaevud (salvkaevud ja madalad puurkaevud) vajavad 10 m raadiusega hooldusala, mis võib tekitada vajaduse kehtestada piiranguid ka naabrite maale.

Ühisveevärgi arendamiseks on vajalik:

- amortiseerunud trasside järkjärguline väljavahetamine;
- pumplate töökindluse tõstmine;
- veevarustuse ringsüsteemide väljaehitamine;
- kasutusel mitteolevate puurkaevude tamponeerimine või konserveerimine.

Veevarustuseks kasutatavad veehorisondid on ordoviitsiumi ja ordoviitsium kambriumi veehorisondid.

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

Alus: ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus

Veehaarete ja veevarustusehitiste sanitaarkaitsealade vööndite määramise juhend 01.12.94

Puurkaevude sanitaarkaitsetsoon

Puurkaevu sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveeallikast alla **10 m³/d ühe kinnisasja vajadusteks**.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on **50 m** puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga mitme kinnisasja tarbeks või üle 10 m³/d.

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

Alus: Veehaarete 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.

Kanalisatsiooni arendamiseks on vajalik:

- amortiseerunud trasside järkjärguline väljavahetamine;
- puhastusseadmete töökindluse tõstmine;
- iseoolsete kanalisatsioonivõrkude järkjärguline renoveerimine, rekonstrueerimine ja laiendamine;
- Suuremõisa küla reovee puhasti ümberkujundamine;
- puhasti ja purgimiskoha väljaehitamine Suuremõisas või Heltermaal;

Suuremõisa küla, mis on piirkonna ainuke kompaktsema hoonestusega ala, kanaliseeritakse läbi väikepuhasti, millele reovee kogumisala on kogu olemasolev tihehoonestusala ulatuses.

Kinnises hoones puhasti kuja on **50 m**.

Väikeelamute ja suvilate väljaehitamisel kasutada kanalisatsiooni projekteerimisel fekaalveele kogumismahuteid ja septikut ning pinnase filterväljakuid. Kuna piirkond on enamasti nõrgalt kaitstud põhjavee ala, ei lubata süvapuhaustuseta heitvete immutust pinnasesse.

Piirkonna rajatavad ja olemasolevad kogumiskaevud tühjendatakse Suuremõisa või Heltermaa puhastisse. Perspektiivselt rajatakse mõlemas reovete vastuvõtukoht.

Hajaasustuspiirkondades võib üksikelamuid kanaliseerida läbi puhasti (septiku) lähimasse kraavi.

Detailplaneeringute koostamisel tuleks arvestada järgmisi põhimõtteid:

- hajusa ehituse korral võib nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pinnasesse immutada ööpäevas kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett (nõutav vee erikasutusluba), alla 5 m³ ööpäevas on lubatud peale mehhaanilist puhastust (vee erikasutusluba pole vaja);
- immutussüsteem peab olema veehaarde sanitaarkaitseala välispiirist 50 meetri kaugusel, kui veehaardeks on puurkaev, salvkaevu välispiirist 80 meetri kaugusel;
- heitvee pinnasesse juhtimise tingimused täpsustatakse vajadusel vee-erikasutusloas;
- heitvee immutussügavus peab olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset;
- heitvee immutamisel pinnasesse tuleb arvestada ka salv või puurkaevu hooldusalasid;
- reostustundlikud veekogud on kõik jõed ja meri, kraavid pole reostustundlikud, kui sinna juhatakse ühepereelamust oma kinnistu piires septikus puhastatud vett.

3.3.3. Elektrivarustus.

Käesoleval ajal varustatakse piirkonda elektrienergiaga neljateistkümnest 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 50 kV alajaamadega.

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

Perspektiivis võiks planeeringualal elektri- ja sideliinid viia kaablitega maasse.

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 hooneid ja rajatisi, 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 detailplaneeringute alusel rajada ainult merega või kalapüügiga seotud hooneid ja rajatisi. Lautrikohtades ei ole lubatud ehitada maapealseid ehitisi veepiirile lähemale kui 20 m.
- Puhkepiirkondades võib detailplaneeringute alusel rajada puhkemaju ja suvilaid, kuid rannale mitte lähemale kui näidatud ehituskeeluvöönd võimaldab.
- Rannajoonel kehtib alati 10 m laiune kallarada (Veeseadus § 10).

- Kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile (Looduskaitseseadus § 15 lg 1)

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 ehitusprintsippe ning kohustusi:

- Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt (st. mitte alla) detailplaneeringu kohustusega alal 0,5 ha, kohustuseta alal 1 ha (va Suuremõisa detailplaneeringu ala, kus määrab krundi suuruse detailplaneering);
- Merega piirnevatel kruntidel peab olema ehitusõiguse taotlemiseks rannal vähemalt 70 m krundi laiust.
- Lubatud eramaja kõrgus planeeritaval alal on kuni 8,5 m (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast);
- Elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50% säilitada;
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab eelistama naturaalseid materjale. Vältida imiteerivaid materjale;
- Olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Detailplaneeringuga täpsustatakse planeeritava maa-ala kasutus- ja ehitustingimusi.

Planeeringualal on kehtestatud detailplaneeringud:

1. Heltermaa	Heltermaa sadam	kehtestatud 16.03.1999. nr 123
2. Salinõmme	Kaitseala sadama ja Värava	kehtestatud 21.12.2004. nr 148
3. Salinõmme	Kordoni ja uue kordoni	kehtestatud 30.05.2001. nr 27
4. Salinõmme	Väike-Viigi	kehtestatud 16.12.2003. nr 38
5. Sarve	Kopli	kehtestatud 18.05.2004. nr 56
6. Sarve	Kadaka	kehtestatud 21.09.2004. nr 63
7. Sarve	Kaevatsi II	kehtestatud 16.08.2005. nr 223
8. Sarve	Paasi	kehtestatud 24.05.2005. nr 201
9. Soonlepa	Kopli	kehtestatud 16.11.2004. nr 131
10. Suuremõisa	Suuremõisa keskasula	kehtestatud 05.09.2000. nr 10

3.4.2. Ehitamine tiheasustusalas

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

Ainukese tiheasusalana saab planeeringualal vaadata Suuremõisa küla südamikku.

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

3.4.3. Ehitamine hajaasustusalas

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

Valged piiranguteta alad üldplaneeringu joonistel näitavad alasid, kus maakasutuse sihtotstarbe suhtes planeering ettekirjutusi seni ei tee.

Planeeringualal ei soovitata kasutada ehitusaladena praegusi häid ja perspektiivseid põllumaid ning metsamaid. Ei soovitata ehitamist ka liigniisketel rannaaladel, niitudel 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 säilima 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 loolade (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 looduslikke 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 kasusaamisõhin 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.

Planeeringuala rannik ning mere akvatoorium on Natura 2000 võrgustiku ala, mis moodustub kaitsealadest, hoiualadest ja püsielupaikadest.

Kaitseala on inimtegevusest puutumatu hoitav või erinõuete kohaselt kasutatav ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust.

Hoiuala on elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. (Looduskaitseadus § 4 p. 2, 3)

Hoiualad jagunevad Hiiumaa hoiualadeks (VV määrus nr 233 8.09.2005) ja Väinamere hoiualaks (VV määrus nr 157 18.05.2007).

Nii kaitsealade kui hoiualade kaitse korraldamisel tuleb kõigepealt lähtuda Looduskaitseeadusest (vastuõetud 21.aprillil 2004.a. ja välja kuulutatud Vabariigi Presidendi 26. aprilli 2004.a. otsusega nr 620).

Loodus- ja maastikukaitseala kaitse erisused sätestatakse täiendava kaitse-eeskirjaga (VV määrusega). Hoiualade kaitse korraldamisel tuleb lähtuda VV määrusest nr 233 8.09.2005 ja VV määrusest nr 157 18.05.2007.

Jäätmekäitluses tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Pühalepa valla jäätmekava;
- Pühalepa valla jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritava alal tegutsemiseks:

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

Valla territooriumil on väikeprügilad suletud.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kärddlas.

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

Biojäätmekompostitakse kohapeal, kasutades selleks kompostrit või avakompostimist.

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

3.6. Tulekaitseõõud

Üldplaneeringu koostamisel on lähtutud kehtivatest ehitiste projekteerimisnormidest ja tuleohutusõõudetest.

Hoonestus vallas kuulub enamuses tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP2 ja TP3. Hooned uutel elamuehitusaladel saavad olema ühe- ja kahekorruselised, kõrgusega alla 8 m.

Üks väikeelamu või suvemaja kompleks moodustab tuletõkkeseksiooni, mille suurus on alla 1200 m². Hoonete komplekside vaheline kuja on vähemalt 15 m.

Kõigil ehitistel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus.

Tuletõrje-veehoidlad ja mahutid ehitatakse kohtadesse, kuhu need projekteerimisnormidega on lubatud. Tuletõrje veevarude loomisel tuleb määrata antud hooneid teenindavate veehoidlate summaarne mahtarvutus vooluhulkade alusel. (üldjuhul min 10 m³ kuni kahekorruseliste hoonetega elamupiirkondades ...400 m³ tuleohtlikud laod, tootmispiirkondades).

Veehoidlad ja mahutid tuleb paigutada hajusalt, kusjuures tulekahju igasse punkti peab kustutusvett saama kahest eraldi veeallikast.

Hajaasustusega piirkonna elamute talumajapidamiste ja ettevõtete tuletõrjevee saamiseks võib kasutada looduslike veekogusid, kuid vee kogus neis peab igal aastaajal tagama tulekustutuseks vajaliku arvutusliku vooluhulga.

Sõiduteest eemal paiknevate veevõtukohtade juurde tuleb tuletõrjeautode jaoks ette näha vähemalt 3,5 m laiused juurdesõiduteed, möödasõidukohad ja manööverdamisplatsid (min 12x12 m).

Tulekustutusvee saamiseks valla ehitusaladel tuleb rajada tuletõrje veevõtukohtad või veehoidlad 300 m ulatuses olemasolevatest või rajatavatest hoonetest.

3.7. Fotod ja kasutatud materjalid

Pühalepa valla üldplaneeringu I etapp.

RE "Eesti Maauringud"
1994 (kehtestamata)

Hiiumaa Kompleksse geoloogilise kaardistamise aruanne

Eesti Geoloogiakeskus
Keila, 1994.a.

KOOSKÕLASTUSED JA MÄRKUSED: