

KÖIDE I**SELETUSKIRI**

1. Üldiseloomustus
 - 1.1. Lähteolukord
 - 1.2. Ajalooline taust
2. Planeeringu ala asukoht ja olemasolevad tingimused
 - 2.1. Planeeritava ala asukoht
 - 2.2. Looduslikud tingimused
 - 2.3. Geoloogilised tingimused
 - 2.4. Olemasolev insenerivarustus
 - 2.5. Maakasutus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Üldlahendus, territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad
 - 3.2. Piirangud maakasutusele
 - 3.3. Funktsionaalne tsoneerimine
 - 3.4. Teedevõrk, tehnovõrgud ja -rajatised
 - 3.5. Keskkonnakaitseõuded
 - 3.6. Tulekaitseõuded
 - 3.7. Fotod ja kasutatud materjalid
4. Lisad
 - 4.1. Tellimiskiri, 07.12. 2001 nr 1-28/323;
 - 4.2. Pühalepa Vallavolikogu otsus 04. oktoober 2001 nr 163, planeeringu algatamise kohta.
Lisa 1 - lähteülesanne ja üldplaneeringu asukoha skeem.
Lisa 2 - üldplaneeringu ala seletuskiri
Lisa 3 – Suursadama - Kärdla piirkonna üldplaneeringuala maaüksuste plaan 1:10 000.
 - 4.3. Kodanike avalduste edastamine. Pühalepa vallavalitsuse kirjad.
14.08.2002 nr 1-28/229, 23.07.2002 nr 1-28/205, 28.06.2002 nr 1-28/186.
 - 4.4. Keskkonnaministeeriumi kiri 20.07.2001 nr 16-6/2347.
Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus Hiessaare külas Matso maaüksusel.
 - 4.5. Keskkonnaministeeriumi kiri 20.11.2001 nr 16-6/3664.
Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus Suuresadama külas Kadakaia maaüksusel.
 - 4.6. Avaldused Pühalepa Vallavalitsusele
 - 4.7. Pühalepa Vallavalitsuses toimunud arutelu protokoll.
 - 4.8. Pühalepa Vallavalitsuse korraldus 07.mai 2003 nr 216, planeeringusse paranduste ja täienduste sisseviimine

KÖIDE II**GRAAFILINE OSA**

- | | |
|--|-------------|
| 1. Planeeringuala asukoha skeem | M 1:100 000 |
| 2. Tugiplaan, maakasutus | M 1:5 000 |
| 3. Funktsionaalne tsoneerimine | M 1:5 000 |
| 4. Teed, insenertehnilised võrgud, ehituspiirangud | M 1:5 000 |

1. ÜLDISELOOMUSTUS

1.1. Lähteolukord

Vallaosa üldplaneering on jätkuks varem koostatud Pühalepa valla osa Kuri-Tähva-Sääre piirkonna ranna-ala planeeringule (DAGOpen OÜ Projektbüroo töö nr. 01 – 28). 1994. a. koostati RE "Eesti Maauuringud" poolt Pühalepa valla üldplaneeringu I etapp, mis aga jäi kehtestamata.

Hiiu maakonna planeering ei määratle oluliselt Suursadama - Kärdla piirkonna arengut, kuna planeeringu mastaabid on oluliselt suuremad ja ei võimalda käsitleda käesolevas planeeringus käsitletud probleeme.

Planeeritaval alal asub praegu 6 küla: Linnumäe, Hausma, Hiiessaare, Kukka, Kõlunõmme ja Suuresadama ning osa Sääre külast. Asustus on hõre ja püsielanikkond paikneb põhiliselt rannaaladel. Rannäärne maa on maareformi käigus ja sellele järgnenud ajal tükeldatud 2...10 ha suurusteks maaüksusteks, mis on enamuses hoonestamata. Püsielanikkond on suhteliselt väike, kuid maaomanikke on mitu korda rohkem. Enamus neist on avaldanud soovi rajada oma maatükile uus elamu või suvemaja. Antud töös on püütud planeeritaval rannaalal määrata perspektiivsed puhke ja elamuehitusalad ning võimalikud ranna ehituskeeluala vähendamised 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 20 km maal ja 6,5 km laidudel. Planeeritava ala sisse jääb Hiiessaare ninast põhja suunas rannast ~500m kaugusel asuv Vissu laid, Kõlunõmme ja Suursadama vahele jääv maatõusu tagajärjel Hiiumaaga kokkukasvanud Suuresadama laid ja Kukka lahte ümbritsevad laiud.

Maareform planeeritaval alal ei ole veel täielikult lõpetatud ja seega ei ole kõik planeeringuala maaüksused veel kinnistud.

Planeeringu alal asuvad kaitsealused sõjamälestised:

nr. 23593 – Teise maailmasõja Hiiessaare patarei kahurialus 1	1939-1941 a.
nr. 23594 – Teise maailmasõja Hiiessaare patarei kahurialus 2	1939-1941 a.
nr. 23595 – Teise maailmasõja Hiiessaare patarei kahurialus 3	1939-1941 a.

Planeeringu alal asuv kaitsealune ajaloomälestis:

nr. 32 – Kärdla kalmistu

Kuni "Kaitstavate loodusobjektide seaduse" kohase kaitstava looduse üksikobjekti kaitse-eeskirja kinnitamiseni on volitatud Hiiumaa

Keskkonnateenistust valitsema järgmisi planeeringualal asuvaid kaitstavaid looduse üksikobjekte (Keskkonnaministri 1.dets. 2000.a. määrus nr 73):

1. Heilu rändrahn;
2. Helmerseni kivikülv;
3. Hiessaare Silmakivi;
4. Kivikülv Hausma rannas.

Töö aluseks on :

1. Tellimiskiri 07.12.2001 nr 1-28/323;
2. Pühalepa Vallavolikogu otsus 04.oktoober 2001 nr163, planeeringu algatamise kohta.

Lisa 1 - lähteülesanne ja üldplaneeringu asukoha skeem.

Lisa 2 - üldplaneeringu ala seletuskiri.

Töö aluseks on "Planeerimis- ja ehitusseaduse" § 8 punkt 2, mis lubab valla üldplaneeringut koostada ka vallaosade kaupa.

1.2. Ajalooline taust.

Planeeritav rannaala paiknes kahe Hiiu saarel tuntud ajaloolise asustuse vahel: idas Suursadam ja läänes Kärdla alevik koos kunagise Kalevivabrikuga.

Varaseimad ürikulised teated Suursadama ja selle ümbruse külade kohta pärinevad XVI sajandi viimasest veerandist. XVII sajandil kujunes Suursadam Hiiumaa tähtsaimaks sisse- ja väljaveo sadamaks. 1680. aasta paiku rajas hollandlane Erasmus Jacobson Suursadamasse laevaehitusettevõtte, viimase tarbeks ehitati sepikoda, köiepunumistöökoda ning muud vajalikud rajatised.

1796. a. ostis Suuremõisa koos sellele kuuluvate valdustega Suursadamas O. R. L. von Ungern Sternberg, legendaarse kuulsusega mees, kellel Hiiumaa ajaloos on olnud üsna tähelepanuväärne roll. Kolm aastat hiljem, 1799. a. hakati Suursadamas valmistama Eestima suurimaid purjelaevu. Sadamaga on tihedalt seotud olnud Kõlunõmme ja Kukka küla elanikud.

Alates 20. saj teisest poolest kuni käesoleva ajani paikneb Suursadamas kalurikolhoosi "Hiiu Kalur" (nüüd AS Dagomar) laevaremondi töökoda koos slipiga ja Kala-Anti OÜ kalatöötlemise tsehh.

Sadam, kalapüük ja laevaehitus on põlluharimise kõrval olnud pidevalt ümberkaudsete külade elanikele kas põhiline või lisasissetuleku allikas.

Kärdlat (Kerteli) on esmamainitud 1564 a., s.o. aasta pärast Hiiu saare vallutamist rootslaste poolt. Kärdla piiril asus Kärdla karjamõis (rajat.1620. a.), mis eraldus Partsi mõisast.

1829.a. rajati Kärdlasse kalevivabrik, mille majanduslike edusammudega kasvas ka Kärdla töölisasula. Kuna naabruse Hausma ja Hiessaare külade maad ei olnud just eriti viljakad, oli vabrik ka külarahvale põhiline tööandja. Peale vabriku hävimist 1941. a. olid uued Kärdla ettevõtted endiselt ümberkaudsete külade elanikele tööandjad.

Eesti- ja Liivimaa esimesest täiuslikust, 1798. a. ilmunud atlasest nähtub, et kunagine Kärthill (Kertel) küla asetses väiksema jõetaolise veekogu paremal kaldal, üsna mere lähedal, saare rannakülasid ühendava rannatee ääres. Planeeringualal on kasutatud ühe olulise tähisena piki randa Suursadamast Kärdlasse kulgevat ajaloolist rannateed.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1. Planeeritava ala asukoht

Pühalepa vald hõlmab Hiiumaa kirde - ida osa. Valla üldpind on 255 km², mis on ligikaudu veerand kogu Hiiumaa maakonnast. Vallas elas 01. 01. 2002.a. seisuga 1915 elanikku. Üldplaneeringuga haaratava valla osa territoorium asub valla põhja-loodeosas, Suursadamast loode poole Kõlunõmme-Kukka-Hiessaare-Hausma-Linumäe külade tee ja ranna vahelisel maa-alal kuni Kärdlani. Planeeritava ala suurus on ~ 850 ha.

2.2. Looduslikud tingimused

Piirkond on suhteliselt madal ja tasane rannikumaa, mis tõuseb merepinnast sisemaa suunas kohati 10 meetrini.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid territooriume. Biosfääri kaitseala tsoneeringu kohaselt jääb piirkond nn. puhvertsooni, kus majandustegevusele pole kehtestatud piiranguid. Majandustegevuse ja ehituse planeerimisel on tähtsaks faktoriks põhjavee nõrk kaitustus, eriti Linnumäel ja Palukülas kraatri nõlval.

Suurem osa alast on hoonestamata, põllu-, rohu- ja metsamaa.

Rannik on looduslikult kaunis ja seni säilinud inimtegevusest suhteliselt puutumatusena. Rannad on enamuses muutlikud, kohati madalad, pehmed ja saviliivased. Ainult Hausma küla rand on liivane ja kohati kivine, samuti on liivane Hiessaare nina läänepoolne külg. Kukka küla rand on kruusane ja kallas järsem, Suuresadama rand on enamuses kivine ja savine.

Piki randa kulgevait teelt avanevad kohati kaunid vaated merele.

2.3. Geoloogilised tingimused

Planeeringuala Linnumäe-Hausma-Hiessaare külade alad asuvad Kärdla kraatri ringvallil ja selle välisnõlval, mis koosneb aluse dislotseeritud kivimkompleksidest, mille rikutuse aste väheneb koos kaugenemisega plahvatustsentrist kuni sujuva üleminekuni normaallasuvusega alale.

Kraatri ringvall on ebaühtlase ehitusega ja mõõtmetega. Ringvall on välisnõlva poolt ümbritsetud 0,5 km laiuse vööga, kus aluskompleksi denudeeritud pinnal avanevad tugevasti dislotseeritud alamkambriumi terrigeensed kivimid. Edasi järgneb kitsas vöö, kus avanevad keskordoviitsiumi plahvatuseelse läbilõike lubjakivid, ja alles kilomeetri kaugusel ringvalli harjast avaneb ümberpaiske pangasbretsade lasund (Kärdla kihistu). 4 km kaugusel ringvalli harjast taastub enamvähem normaalne läbilõike, kus aluskompleksi pinnal avanevad plahvatuseelse läbilõike kõige ülemised, st Idavere ea algusaja karbonaatsed stendid. Kraatrit ümbritseb ligi 16 km diameetriga kontsentriiline struktuur.

Plahvatuse mõju on jälgitav liivakivis kuni 50 km kaugusel.

Aluspõhja kivimid on praktiliselt kogu territooriumil kaetud kvaternaari settega keskmise paksusega 10-20 m.

Täpsemad puuraukude andmed on antud Hiiumaa Kompleksse Geoloogilise mõõdistamise aruandes (Eesti Geoloogiakeskus, töö reg nr. 44-89-18/29 1994.a.)

Põhjavee kaitstuse suhtes on Linnumäe ja Hausma Palukülapoolne külg põhiliselt kaitsmata alad. Hiessaare-Kukka-Kõlunõmme on nõrgaltkaitsstud alad.

2.4. Teedevõrk, olemasolev insener-tehniline varustus.

Planeeritav ala piirneb Kärdla poolt tugimaanteega nr. 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja, Hausma küla poolt kõrvalmaantee nr 12165 Kärdla-Hausma-Lennujaama tee, vallateega nr.4 Hausma-Antonimägi ja kõrvalmaantee nr 12110 Lennujaama tee.

Hiessaare küla alt piirab planeeringuala vallatee nr. 27 Løbembe-Lennuvälja ja vallatee nr 29 Kukka-Hiessaare ning Kukkast edasi kõrvalmaantee nr. 12108 Palade-Kõlunõmme. Kõlunõmme külast Suursadamani piirab planeeringuala poolkinnikasvanud vana rannatee.

Planeeringualal asuvad veel kõrvalmaantee nr 12111 – Rehemäe tee ja vallateed nr 1 – Linnumäe tee ja nr 4 – Hausma-Antonimägi.

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

Planeeringualal puuduvad veevarustuse ja kanalisatsiooniga piirkonnad. Elamute ja väikemajapidamiste vesi saadakse madalatest puur- ja sahtkaevudest.

Väikemajapidamiste kanalisatsioon on lahendatud enamasti kogumiskaevudega.

Elektrienergiaga varustatakse planeeringu alal paiknevaid elamuid ja majapidamisi alajaamadest:

Röösna alajaam	250 kVa
Rehemäe alajaam	50 kVa
Linnumäe alajaam	100 kVa
Tooma alajaam	50 kVa
Hausma alajaam	100 kVa
Lennujaama alajaam	180 kVa
Hiessaare alajaam	30 kVa
Løbembe alajaam	100 kVa
Kukka alajaam	40 kVa
Kõlu alajaam	50 kVa

2.5. Maakasutus

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

Enamuses maast on maatulundusmaa (metsamaa, põllumaa, rohumaa). Kärdla ümbruses on ärimaad (mastide alune maa), üldmaad (surnuaia maa) ja tootmismaad.

Põhiliselt kuulub maa eravaldusse. Ainult Hausma külas asuv teeäärne metsariba on osaliselt riigi omandis ja Hausma külas kalmistu ümbruse maa on riigi tagavaramaa.

Planeeritava ala täpset maabilanssi pole võimalik käsitleda, kuna maareform on lõpetamata.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

3.1. Üldlahendus, territoriaal-majandusliku 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 ehitusvõimalus, mis on sobiv maastikule ega mõjuta oluliselt keskkonda.

Suurem osa alast on hoonestamata, põllu-, metsa- ja rohumaa. Rannad on madalad kuid vaheldusrikkad.

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 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. Koosõlas vallavalitsuse ja maaomanikega on suuremad väikeelamute alad reserveeritud Linnumäel (15 väikeelamut), Hausmas (40 väikeelamut või suvemaja), Hiessaares (10 väikeelamut või suvemaja), Kõlunõmmel (10 väikeelamut või suvemaja). Täpsem määratlus antakse loetletud alade detailplaneeringutes.

Puhkepiirkondades võib ehituskeelujoonest mere poole rajada puhkeotstarbelisi rajatisi nagu palliväljakud, terviserajad, lõkkeplatsid, ratsutusrajad, tantsuplatsid jt. puhkeotstarbelised ajutised ehitised. Ehituskeelujoonest maa poole võib rajada puhkerajatisi ning suvemaju või puhkemaju (täpsem määratlus antakse detailplaneeringutes).

Puhkealade ja teiste ehituseks lubatud alade rannametsades ei tohi 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 Hausma külas, Hiessaarenina rannal, Vissulaiul ja Suuresadama laiul.

Tootmistegevust on planeeringujärgselt võimalik arendada Kärdla äärealadel.

Lennujaama lähedal asuv Kura jäänukjärv on ettenähtud süvendada ja edaspidi kasutada kalavarude taastootmiseks. Järv ühendatakse merega lüüsidega ühenduskraaviga.

3.2. Piirangud maakasutusele.

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

Vastavalt "Ranna ja kalda kaitse seadusele" on ette nähtud 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 kalda kaitse seadus § 6*).

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

Vallaosa üldplaneering on aluseks ehituseks lubatud aladel detailplaneeringute koostamiseks. "Planeerimis- ja ehitusseaduse" järgi toimub kruntide moodustamine detailplaneeringu kohustusega aladel detailplaneeringute alusel.

Ehitustegevus ei saa alata enne detailplaneeringu kehtestamist.

Sadamates ja lautrikohtadel võib rajada ainult merega või kalapüügiga seotud hooneid ja rajatisi. 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.

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

Rannal ja kaldal on keelatud (vaatamata ehituskeeluvööndi vähendamisele):

1) püstitada või laiendada tootmisobjekte ja ladusid, kus kasutatakse, tekitatakse või ladustatakse I, II ja III ohtlikkuse klassi kuuluvaid aineid;

2) tootmisobjekte, millest lähtuv kahjulik mõjutus ulatub veekaitsevööndile või supelrannale;

3) kinnistute jagamine kruntideks ilma kehtestatud detailplaneeringuta.

(*Ranna ja kalda kaitse seadus § 9*).

Detailplaneeringute koostamisel tuleb jälgida kruntide suurusi.

- Ehitusõigust omav uus krunt peab olema vähemalt (st. mitte alla):

Linumäe küla piirkonna väikeelamute alal	0,3 ha
Hausma küla rannaga piirneval metsaga kaetud alal	0,7 ha
Hausma küla sisemaal ja lagedal alal kuni Leemendi kinnistuni	0,5 ha

Hausma sisemaal ja lagedal alal Leemendi kinnistust kuni
Lennujaamani 1.0 ha
Hiessaare-Kukka-Kõlunõmme-Suuresadama külade väikeelamute
ehituslalal 1,0 ha

- Merega piirnevatel uutel kruntidel peab olema ehitusõiguse taotlemiseks rannal vähemalt 70 m krundi laiust.

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

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: Muinsuskaitse seadus

Looduskaitsealuse objekti piiranguvöönd

Kaitstavate loodusobjektide seadus kehtestab erilist kaitset vajavate loodusobjektide kaitse alla võtmise korra ja kaitse olemuse ning sätestab maaomanike ja maavaldajate ning teiste isikute õigused ja kohustused kaitstavate loodusobjektide suhtes.

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

Alus: Kaitstavate loodusobjektide seadus

Veekaitsevööndid ja ehituskeelualad

Üldjuhul on planeeringuala rannad 200 m laiused, välja arvatud rannaalad, kus piki randa kulgev tee eraldab rannad kindla piiriga sisemaast (vt. jooniseid) ja puhkealad, kus rand on 100 m laiune.

Rannaala on suurendatud üleujutatavatel aladel.

Veekaitsevööndi ulatus tavaveepiirist on 20 m.

Mererannale kehtestatakse ehituskeeluvöönd, mis planeeringualal kattub ranna ulatusega.

Ehituskeeluvöönd ei laiene üld- ja detailplaneeringute alusel ehitataval:

- 1) sadama või veeliikluse ja veehaarde ehitisele;
- 2) tehnovõrgule ja –rajatisele;
- 3) seirejaamale ja hüdrograafiateenistuse ehitisele;
- 4) kalakasvatuse ja kalapüügiga seotud ehitisele;
- 5) maaparandussüsteemile, va. poldrile;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbega ehitisele
- 7) olemasoleva ehitise juurdeehitisele;
- 8) uuele hoonele olemasoleva talu õuel, mis ei ole talu majandustegevuseks vajalik hoone;
- 9) rajatisele ranna ja kalda kindlustamiseks;
- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 11) uuele hoonele tiheasustusala olemasoleval hoonestusalal.

Avalikuks kasutuseks oleva kallasraja laiust arvatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest laevatatavatel veekogudel 10 m, teistel veekogudel 4 m. Veekogude kaldaid (kallasrada) tuleb hoida läbitavana. Suurvee ajal, kui kallasrada on üleujutatud, võib vabalt ja takistamatult liikuda 4 m laiusei kaldaribal.

Alus: Ranna ja kaldakaitseeadus
Veeseadus

Metsa kaitsekategooria

Metsas toimuva ja metsaga seotud inimtegevuse reguleerimiseks jagatakse metsad kolme kategooriasse:

- hoiumetsad - erilist kaitset ja pikemaajalist säilitamist vajavad metsad ning reservaadid;
- kaitsemetsad – metsad, kus on keelatud uuendusraie, väljaarvatud turberaie perioodiga vähemalt 40 a.;
- tulundusmetsad

Alus: Metsaseadus

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

Surnuaia sanitaarkaitsetsoon

Vööndi laius on 300 m kalmistu piirist elamuteni ja ühiskondlike objektideni.

Olemasolevate kalmistute sanitaarkaitsevööndeid võib vähendada projekteeritavatele elamutele kuni 100 meetrini tsentraalse veevarustuse korral.

Hoonete projekteerimine sanitaarkaitsevööndisse tuleb kooskõlastada Hiiumaa Keskkonnateenistusega.

3.3. Funktsionaalne tsoneerimine

Funktsionaalne tsoneerimine lähtub eelkõige olemasolevast väljakujunenud olukorrast. Enamus perspektiivseid ehitusalasid on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks (täpsem määratlus antakse detailplaneeringutes).

Linumäe küla

Planeeritav ala on enamuses väikeelamumaa; kuhu võib rajada kuni 15 väikeelamut. Maanteede äärset ala võib kasutada ka ärimaana (äriteenus või majutus). Ala muutub tulevikus Kärdla linna "väravaks".

Hausma küla

Küla Kärdla linna poolne osa kuni Rehemäe teeni on kasutusel kui linna tööstuspiirkond. Samas asuvad linna puhastusseadmed (jäätmeoidla maa - J) ja kalmistu (üldmaa - Üm). Rehemäe tee ääres on TV ülekandemastide ala

(ärimaa - Ä). Kärdla-Hausma-Lennujaama tee lõunapoolne külg kuni Leemendi maaüksuseni on uute väikelemute või suvemajade ehitusala (elamumaa – E). Leemendi maaüksusest kuni Lennujaama teeni jääval praegusel väikelemute alal on võimalik Lennujaama tee poolses otsas täiendavalt rajada kuni 20 väikelemut.

Ahio, Vana-Tooma ja Kuusemetsa kinnistu tee ja mere vahelise ala võib edaspidi omanike soovi kohaselt muuta puhkemaaks. Siin on ka olemasolevad lautrikohad. Ülejäänud osa maast saab edaspidi käsitleda kui maatulundusmaad.

Hiessaare küla

Vallahuvidega ala hakatakse kasutama puhkeotstarbelise maana, samuti Hiessaarenina randa 100 m ulatuses ja Vissu laidu.

Küla keskele on planeeritud ala 10 väikeelamu ehitamiseks (elamumaa – E). Väikeelamute vahelist lagedat ala võib osaliselt kasutada puhkemaana. *Pühalepa Vallavalitsuse 07.mai 2003 nr 216 korraldusel on Leemendi kinnistu ulatuses ehituskeeluvööndi piiri vähendatud 100 meetrini rannajoonest ja ehituskeeluvööndi piiri ning kinnistu piiri vaheline ala on väikeelamu- ja puhkemaad.*

Külas on kaks lautrikohta ja riigikaitseotstarbeline maatükk Löbenina otsas.

Rannaäärne mets on planeeringus säilitatud kaitsemetsana.

Kukka küla

Hiessaare ja Kukka külade vahelisel lõigul on juba väljaehitamisel paadilauter ja puhkeala Sõeru ja Liiva kinnistutel. Küla planeeringusse jäävat ehitusala on seni hoonestatud väikeelamutega. Elamute tihedus on piisav ja erilist ehitust teest mere poole planeering ette ei näe.

Rannaäärne mets on planeeringus säilitatud kaitsemetsana.

Kõlunõmme küla

Küla keskele planeeritav ehitusala hoonestatakse kümne väikeelamu või suvemajaga. Kukka lahe kaldale viiva tee otsas on lautri- ja ujumiskoht (nn. "Tikka rand").

Rannaäärne mets on planeeringus säilitatud kaitsemetsana.

Ülejäänud metsaala tuleb käsitleda kui metsamaad, mis tulevikus kujundatakse pärandkoosluste, niitude ja puisniitude maaks.

Suuresadama küla

Suuresadama laiul näidatud elamumaa koos puhkeotstarbelise maaga annab võimaluse suvemajad ühendada puhkerajatistega (näit. palliplatsid, ratsutamisrajad, terviserajad jne. - kõik täpsustatakse detailplaneeringutega).

Planeeringus näidatud ehitusala või puhkeala koos metsamaaga võimaldab vähemalt 50% ulatuses säilitada rannametsa. Hooned hajutatakse rannametsa, hoidudes suurematest lageraietest.

Rannal (ranna ehituskeeluvööndis) asuvat metsa tuleb käsitleda kui kaitsemetsa.

Ülejäänud metsaala tuleb käsitleda kui metsamaad, mis tulevikus kujundatakse pärandkoosluste, niitude ja puisniitude maaks.

3.4. Teedevõrk, tehnovõrgud ja -rajatised.

3.4.1. Teedevõrk

Planeeritava ala teedevõrk on välja kujunenud ja ei vaja olulisi muudatusi. Planeeritaval alal on tugimaantee nr 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja ja kõrvalmaanteedest nr. 12111 Rehemäe tee ja nr. 12110 Lennujaama tee heas korras ja kaetud mustkatttega.

Rekonstrueerimist vajavad kõrvalmaanteed nr. 12165 Kärdla-Hausma-Lennujaam ja nr 12108 Palade-Kõlunõmme. Eriti kiirelt on vaja katta Hausma ja Kukka külade vaheline lõik mustkatttega.

Remonti vajavad vallateed (teed, mille eest kannab hoolt vald) nr. 27 Lõbembe-Lennuvälja, nr. 29 Kukka-Hiessaare ja nr. 4 Hausma-Antonimägi.

Üldkasutatavad (avalikud või teeservituudid) kohalikud teelõigud, milleks on teed põhiteelt elamualadeni, paadilautriteni ja ujumiskohtadeni, täpsustatakse vajadusel detailplaneeringute koostamise käigus.

Üldkasutatavad parklad rajatakse vajadusel ujumiskohtade ja paadilautrite juurde. Avalike teede ja parklate asukohad ning suurused täpsustatakse sel juhul detailplaneeringutega.

Riigimaantee kaitsetsooni laius on 50 m tee teljest mõlemale poole. Kohaliku maantee kaitsetsooni laius on 20 - 50 m teljest mõlemale poole. Eratee kaitsevööndi laius on mõlemal pool sõiduraja telge 10-50 m.

Pühalepa vallas on üldkasutatava vallatee teeala laiuseks 3 m teekatte või kraavi välimisest servast, kaitsetsooni laius 10 m tee teljest mõlemale poole.

Avalike erateede kaitsevööndi laius on 10 m mõlemale poole sõiduraja telge

Alus: Teeseadus 17.02.199

Vallavolikogu otsus nr. 52 28.10.97

3.4.2. Veevarustus.

Olemasolev veevarustus on planeeringualal ainult linna puhastusseadmete juures. 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 m³/d. Ka individuaalkaevud vajavad 10 m raadiusega hooldusala, mis võib tekitada vajadust kehtestada piiranguid naabrite maale.

Planeeringu järgselt ühendatakse linna veevõrguga Linnumäe küla ja Hausma külas kalmistu tagune elamute ehitusala.

Ülejäänud aladel rajatakse iga kinnistu tarbeks eraldi või piirkonna hoonetegruppidele ühine puurkaev.

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

Alus: ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus 2.03.1999

Veehaarete ja veevarustusehitiste sanitaarkaitsealade vööndite määramise juhend 01.12.94

3.4.3. Kanalisatsioon.

Kärdla linna puhastuseadmed asuvad planeeritava ala läänepoolses otsas, kalmistu ja linnapiiri vahelisel alal. Puhastit rekonstrueeritakse vastavalt vajadusele (linna ja seda ümbritseva kanalisatsiooni haardeala suurenemisel). Rannaküladel olemasolev kanalisatsioonivõrk ja väikepuhastid puuduvad.

Planeering näeb ette Linnumäe väikeelamute ala kui kaitsmata põhjavee aia ühendamist linna kanalisatsioonivõrguga.

Hausma külas kalmistu tagune ehitusala tuleb koos ühisveevärgi väljaehitamisega ühendada survekanalisatsiooni abil linna puhastiga.

Teistel rannaküla uutel ehitusaladel ei võimalda hajus asustus ühiskanalisatsiooni väljaehitamist.

Väikeelamute ja suvilate väljaehitamisel detailplaneeringute alusel kasutada kanalisatsiooni projekteerimisel plastmahuteid ja nn. hallvee osas pinnase filtriväljakuid. Kuna piirkond on enamasti nõrgalt kaitstud põhjavee ala, ei lubata süvapuhasusteta heitvete immutust pinnasesse.

Detailplaneeringute koostamisel tuleks arvestada põhimõtteid:

- hajusa ehituse korral võib nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pinnasesse immutada ööpäevas kuni 10 m³ puhastatud vett.
- heitvee pinnasesse juhtimise tingimused täpsustatakse vee erikasutusloas
- heitvee isoleeritud põhjaga filtriväljakute immutussügavus peab olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset

3.4.4. Elektrivarustus.

Käesoleval ajal varustatakse piirkonda elektrienergiaga kümnest 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. Hausma külas rajatavatele elamutele	Röösna 2	100 kVA
	Hausma 2	100 kVA
2. Hiessaare külas	Hiessaare 1	50 kVA
	Hiessaare 2	50 kVA
3. Suuresadama laiule	Laiu	100 kVA

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

3.5. Keskkonnakaitsenõuded

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

Rannaga vahetult piirnevad metsatukad, mis pakuvad kaitset meretuulte eest, peavad säiluma vaatamata tekkivale puhkemajandusele ja ehitustegevusele. Rannaäärset kõrgemat haljastust võib osaliselt piirata raietega, mis kaitsemetsade osas ei tohiks ületada 20% metsa tagavarast või lõuna poolsest küljest asendada madalamaga (kadakad) üksikute merevaadete taastamiseks.

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 (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 taastada hilisemate püüdlustega ei ole võimalik. Planeeritud ala väärtus säilib ja edaspidi kindlasti suureneb mõistval suhtumisel planeeringu keskkonnamõtjude hindamisse ja detailplaneeringutesse.

Jäätmekäitluses tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

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

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

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

Valla territooriumil on väikeprügilad suletud.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kärdlas.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti Kärdlas. Puhkealade väljaehitamiseks tuleks klaas- ja plastiktaara vastuvõtt lahendada kohapeal, arvestades kogu lähiümbruskonda ja planeeritavat ala.

Biojätmed kompostitakse kohapeal, kasutades selleks kompostrit 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. Olmejätmed korjatakse selleks ettenähtud konteineritesse, mis tuleb rentida või

osta igale krundil või kinnistul asuva elamu juurde (suvemajade juurde ka piirkondlikult).

Planeeritud hoonestuse väljaehitamisel võib omavahelise kokkuleppe alusel soetada jäätmete kokkukorjamiseks konteinerid.

3.6. Tulekaitstenõuded

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 9 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb detailplaneeringute alusel püstitada kinnistu piiridest 5 m kaugusele.

Üks väikeelamu või suvemaja kompleks moodustab tuletõkkeseptsiooni, mille suurus on alla 1200 m².

Hoonete komplekside vaheline kuja on vähemalt 15 m.

Rajatavatele veetrassidele Linnumäe ja Hausma külas paigaldatakse tulekustutusvee saamiseks hüdrandid.

Tulekustutusvee saamiseks teiste külade ehituspiirkondades on planeeritaval alal ette nähtud 4 kohta:

- Hausma küla keskel riigimetsa maale maa-alune veehoidla 100 m³;
- Lennujaama tee äärde Kura järve ja kraavi vahele veevõtukoht;
- Hiiessaare küla keskele oja laienduseks veehoidla 500 m³;
- Kukka ja Kõlunõmme küla piirile veehoidla 500 m³;

3.7. Fotod ja kasutatud materjalid

Hiiumaa Suursadama ait. Ajalooline õiend.

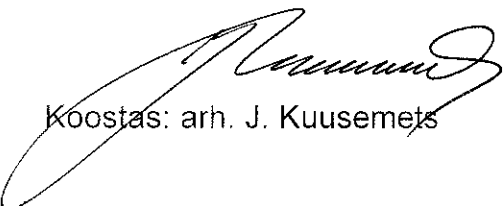
KRPI, A-1010, 1983 a.

Pühalepa valla üldplaneeringu I etapp.

RE "Eesti Maauuringud"
1994 (kehtestamata)

Hiiumaa Kompleksse geoloogilise kaartistamise aruanne

Eesti Geoloogiakeskus
Keila, 1994.a.


Koostas: arh. J. Kuusemets