

Töö nr **24005074** | 16.06.2025

# Rohuküla sadam 8 kinnistu detailplaneering

## Seletuskiri ja joonised

Tartu 2025

**Kaili Ojaperv** | detailplaneeriija/projektijuht

**Tiina Born** | joonestaja

**Riigilaevastik** | planeeringu koostamisest huvitatud isik

**Haapsalu Linnavalitsus** | planeeringu koostamise korraldaja



## Sisukord

SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	6
2.1. Olemasolev olukord .....	6
2.2. Piirangud ja kitsendused alal.....	7
2.3. Geoloogia ja põhjavesi .....	8
2.4. Kultuuriväärtused .....	9
2.5. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik .....	9
2.6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele .....	10
2.6.1. Lääne maakonnaplaneering 2030+ .....	10
2.6.2. Haapsalu linna üldplaneering 2030+ .....	11
2.6.3. Haapsalu linna arengukava 2023-2036 .....	13
2.7. Alal kehtiv detailplaneering.....	13
3. PLANEERINGULAHENDUS .....	15
3.1. Kruntide hoonestusala .....	15
3.2. Kruntide ehitusõigus .....	15
3.3. Juurdepääsuteede asukohad, liiklus- ning parkimiskorraldus .....	15
3.4. Ehitiste arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehituslikud tingimused .....	16
3.5. Haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine.....	16
3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	17
3.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	17
3.6.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	17
3.6.3. Soojusvarustus .....	17
3.6.4. Telekommunikatsioonivarustus .....	18
3.7. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus .....	18
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	18
3.9. Keskkonnatingimuste seadmine .....	19
3.9.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine .....	19
3.9.2. Jäätmekäitlus.....	20
3.9.3. Energiatõhusus.....	20
3.9.4. Radoon .....	20
3.9.5. Müra, õhk ja vibratsioon .....	21
3.10. Servituudi seadmise vajadus .....	22
3.11. Detailplaneeringu algatamise lähteülesanded esitatud nõuetele vastavus .....	22
3.12. Planeeringu elluviimine .....	23
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	24
C – JOONISED .....	27
(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)	
1.Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2.Kontaktvööndi skeem	M 1 : 5 000
3.Tugiplaan	M 1 : 500
4.Põhijoonis	M 1 : 500
5.Tehnovõrgud	M 1 : 500
6.Illustratsioonid	-

## Seletuskiri

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Haapsalu Linnavalitsuse 12.02.2025 korraldus nr 136 Rohuküla sadam 8 kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitte algatamiseks. Detailplaneeringu eesmärk on muuta Ridala Vallavolikogu 13.01.2010 otsusega nr 30 kehtestatud Rohuküla sadama detailplaneeringut Rohuküla sadam 8 kinnisasja osas, et suurendada kinnisasjale määratud ehitusõigust krundile täiendavate tootmishoonete püstitamiseks.

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigus, arhitektuursed tingimused hoonete püstitamiseks, krundi teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendatakse haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine. Detailplaneeringu koostamisel analüüsitakse sadamaala infrastruktuuri toimimispõhimõtteid ning arvestatakse sadama logistilise tegevuse tagamisega, et tagada sujuv ja efektiivne tööprotsess.

Rohuküla sadam 8 kinnisasja riigivara valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutus on Riigilaevastik. Riigilaevastik täidab riigi veesõidukite (välja arvatud Kaitseväge ja Kaitseliidu veesõidukite registris olevate veesõidukid) ja ujumärgistuse haldamise, jäämurdetööde teostamise ning lootsiteenuse osutamise ja arendamisega seotud ülesandeid.

Kinnisasjale soovitakse rajada lisaks kuni 3 hoonet (laohoonet vms). Hooneid hakatakse kasutama meremärkide hoiustamiseks ning veesõidukite talvehoiustamiseks. Olemasolev viihall säilitatakse. Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringu ja kehtiva Haapsalu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasoleva kinnisasja piire, samuti ei muutu krundi kasutamise sihtostarve.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases osas kasutatud:

- Lääne maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70);
- Haapsalu linna üldplaneering 2030+ (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 27.09.2024 otsusega nr 162);
- Haapsalu linna arengukava 2023-2036 (vastu võetud Haapsalu Linnavolikogu 28.10.2022 määrusega nr 14);
- Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Haapsalu Linnavalitsuse 26. oktoobri 2022 määrus nr 10);
- Rohuküla sadama detailplaneering (kehtestatud Ridala Vallavolikogu 13.01.2010 otsusega nr 30);
- Rohuküla sadama hooldusbaasi rekonstrueerimine (tööprojekt nr 75-16, koostaja OÜ Sirkel & Mall);
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ GEO S.T. poolt septembris 2024 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 22M4053). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Katastriüksuste andmed on saadud Maa-ametist seisuga 16.09.2024.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

## 2. Olemasolev olukord

### 2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuga hõlmata Rohuküla sadam 8 kinnisasi (katastritunnus 67401:001:0739) asub Lääne maakonnas Väinamere ([VEE3300000](#)) idakaldal Rohuküla külas Rohuküla sadamaalal (sadamaregistri kood EERHK), mis on asunud samas asukohas 20. sajandi algusest saati. Rohuküla sadamast toimub praamiühendus Hiiumaale ja Vormsile. Sadama territoorium on kogu ulatuses tehiskattega ning tugevate inimõjudega.

Planeeringuala situatsioon on kujutatud joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem* ja allpool oleval joonisel 1.



Joonis 1. Rohuküla sadama maa-ala. Väljavõte Maa-ameti sadamakaardi rakendusest 2024. Planeeritav ala on tähistatud kollase ringina.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Tugiplaan*. Planeeringuala asub Haapsalu linna Rohuküla sadama ala lõunapoolses servas Rohuküla sadam 8 katastriüksustel. Kinnisasja riigivara valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutus on Riigilaevastik. Andmed planeeringualale jääva katastriüksuse kohta on esitatud tabelis 1.

Ala asub Rohuküla sadama kai nr 1 ääres, kus asuvad kaks kinnisasja: Rohuküla sadam 8 ja Rohuküla sadam 1. Piirneval kinnisasjal kasutatakse sadama peamiselt puitmaterjali ladustamiseks ja laevadele laadimiseks. Kaid nr 1 kasutavad kaubalaevad ja Riigilaevastiku laevad.

Tabel 1. Planeeringualal asuva katastriüksuse andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Rohuküla sadam 8	67401:001:0739	6135 m <sup>2</sup>	tootmismaa 100 %

Krundi kirdeosas paikneb ristkülikukujulise põhiplaaniga olemasolev hooldusbaasi hoone. Ehitisregistri andmetel viilhall (ehitisregistri kood 105013198) ehitisealuse pinnaga 494,4 m<sup>2</sup>, kõrgusega 7,5 m ja korruste arv 2. Hoone peamiseks funktsiooniks on poide hooldushoone, 2. korrusel paiknevad büroopinnad. Hoonet ümbritsev ala on kaetud asfaldi- ja betoonkattega, mida kasutatakse parkimise ja poide ladustamise alana.

Kinnisasi on piiratud kirde- ja kagukülgedelt võrkaiaga, loodest kõrge betoonpiirdega ning edelast merega. Kinnisasja idaosas on piirdeaed varustatud lükandväravaga ja jalgväravaga. Juurdepääs

alale on tagatud läbi Rohuküla sadama omavahelise kokkuleppe alusel AS-ga Saarte Liinid. Eraldi kõnni- või kergliikusteed puuduvad.

Alal puudub madal- ja kõrghaljastus.

## 2.2. Piirangud ja kitsendused alal

Planeeritav ala jääb Rohuküla sadamaalale (sadamaregistri kood EERHK). Erisused tulenevalt sadamaalast:

- looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 5 p 2 kohane ranna ehituskeeluvöönd ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele, tehnovõrgule ja -rajatisele. Detailplaneeringuga kavandatakse Rohuküla sadam 8 kinnisasjale ehitisi, millele laieneb looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 5 p 2 erand;
- keskkonnaseadustiku üldosa seaduse<sup>1</sup> § 39<sup>1</sup> lg 1 p 1 kohaselt puudub avalikult kasutataval veekogul sadamas kallasrada;
- veeseaduse § 118 lg 5 p 1 kohaselt ei ole õiguslikul alusel rajatud sadamaalal veekaitsevööndit.

Planeeritav ala on varustatud elektriga, vee- ja kanalisatsiooniga, sademeveekanalisatsiooniga ning välisvalgustusega. Olemas on sideühendus.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- LKS kohaselt jääb planeeritav ala ranna piiranguvööndisse. Läänemere ranna piiranguvöönd on 200 m tavalisest veepiirist (LKS § 37 lg 1 p 1);
- planeeritaval alal paiknevate elektrimaakaabelliinide, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaablit (vastavalt Majandus- ja taristuministeeriumi 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“);
- piirneval Rohuküla sadam 1 (katastritunnus 67401:001:0738) kinnisasjal asub Rohuküla sadama reoveepuhasti, mille kuja ulatub planeeritavale alale. Keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanalisatsiooniehitiste planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ja kanalisatsiooniehitiste kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>“ kohaselt on puhasti kuja 50 m;
- Haapsalu linna üldplaneeringu 2023+ kohaselt ulatub planeeritava alale lennuvälja tõusu- ja maandumissektori kooniline pind. Lennuväli paikneb 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee ääres endisel Kiltsi sõjaväe lennuväljal. Lennuvälja territoorium on riigikaitsemaa sihtotstarbega ning sellel paiknevad ehitused kuuluvad Kaitsele. Lennuväli ei ole aktiivses kasutuses ning seda kasutatakse vaid juhuslikeks sõjaväe lendudeks. Kuna planeeritud hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus on 9 m, ei takistata sellega lennuliiklust;
- piirneval Rohuküla sadam 1 kinnisasjal asub Elisa Eesti AS-ile kuuluv raadiosidemast, mille kaitsevöönd ulatub planeeritavale alale. Raadiosidemasti kaitsevööndi ulatus on maismaal tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks (vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 14 Sideehitise kaitsevöönd).

Ehitusseadustiku § 78 kohaselt on sideehitise kaitsevööndis keelatud:

- 1) teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni;

- 2) ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeaia konstruktsioonide külge asju;
- 3) teha süvendustöid, ankurdada veesõidukit ning liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd – vees paikneva sideehitise kaitsevööndis;
- 4) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis;
- 5) töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.

### 2.3. Geoloogia ja põhjavesi

Planeeringuala reljeef on tasane, maapinna kalle on kinnisasja keskel paiknevate restkaevude suunas ja kagupiiril paikneva kraavi suunas. mõningane langus on Väinamere poole, maapinna kõrgused on vahemikus 1,55...2 m. Geoloogilise pinnakatte moodustavad meresetted, klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi, sapropeel ning interpoleeritud pinnakatte paksus 5 m.

Maa-ameti 1:40 000 geoloogilise kaardi põhjavee kaitstuse hinnangu kohaselt jääb kavandatava tegevuse ala valdavalt piirkonda, kus põhjavesi on maapinnalt lähtuva reostuse suhtes kaitsmata alal (vt joonis 3, kaitsmata põhjaveega ala on joonisel tähistatud roosalt).

Planeeringuala jääb Maa-ameti andmete alusel üleujutusohuga alasse (vt joonis 2), kus prognoosi kohaselt võib kord 50 a jooksul esineda üleujutus abs kõrgusel 1,92 m, kord 100 a jooksul abs kõrgusel 2,07 m ja kord 1000 a jooksul abs kõrgusel 2,55 m.



Joonis 2. Planeeringuala paiknemine kaitsmata põhjaveega alal ning üleujutusohuga alal.



## 2.4. Kultuuriväärtused

Kultuurimälestiste registri andmetel ei jää vahetult planeeringualale ega selle lähipiirkonda kultuurimälestisi. Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse kohaselt ei jää planeeringualale ka pärandkultuuri objekte.

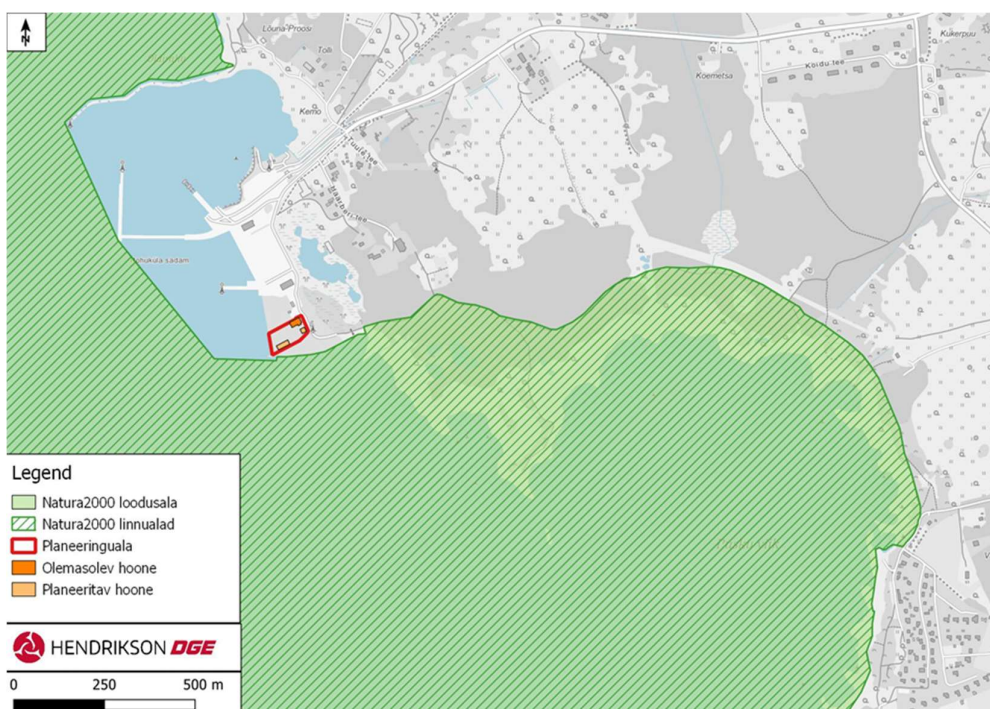
## 2.5. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) alusel ei jää planeeringualasse looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringuala piirneb lõunast ja osaliselt läänest Väinamere hoiualaga (Läänemaa; [KLO2000241](#)).

EELIS andmetel alusel ei jää kavandatava tegevuse alale I ja II kaitsekategooria kaitsealuseid liike. Planeeringualast ca 170 m kaugusele jääb II kaitsekategooria kaitsealuse liigi, emaputk (*Angelica palustris*; KLO9324782), leiukoht. Emaputke ohuteguriteks on peamiselt kasvukohtade kinnikasvamine, ülekarjatamine, ehitus- ja arendustegevus.

Planeeringualast ca 400 m kaugusele jääb II kaitsekategooria kaitsealuse liigi, viigerhüljes (*Phoca hispida*; KLO9132159), leiukoht. Viigerhüljeste peamiseks ohuteguriteks on kalapüük, muutused toidubaasis ja salaküttimine. Samuti süvendamine, kaevamine ja kaadamine, aga ka taristud, üldine keskkonnareostus ning vee-, õhu ja muu liiklus.

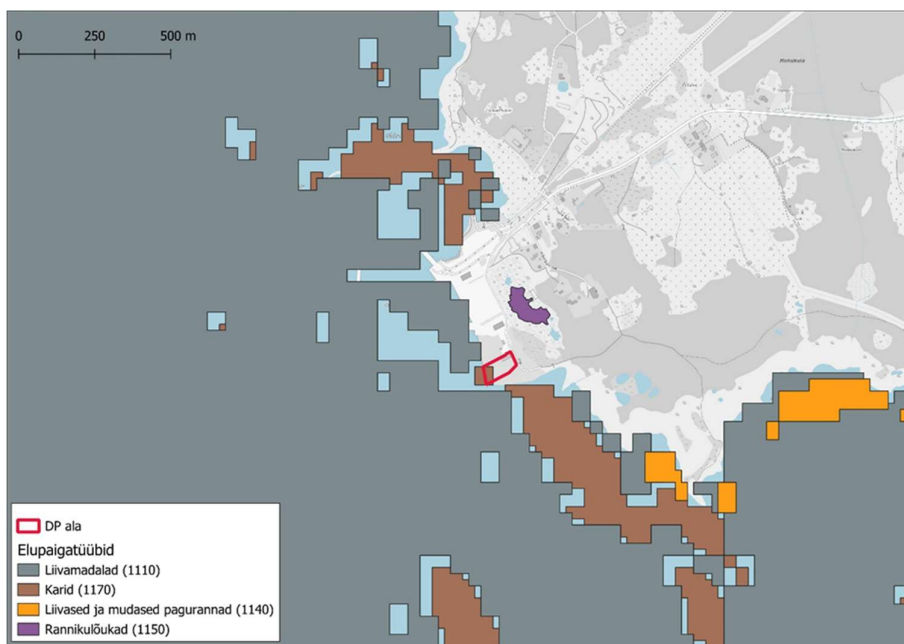
Planeeringualast ca 200 m kaugusele jäävad Natura elupaigad rannaniidud (1630) ja liigirikkad niidud lubjavesel mullal (6270) (vt joonis 3). Planeeritav ala jääb Natura 2000 võrgustikku kuuluva Väinamere linnu- ([RAH0000133](#)) ja loodusala ([RAH0000605](#)) lähipiirkonda, mis kattub siseriiklikult kaitstava Väinamere loodusala (Läänemaa). Väinamere loodusala on moodustatud loodusdirektiivi I lisa elupaigatüüpide ja II lisa liikide elupaikade kaitseks. Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Kavandatav ehitustegevus ei mõjuta eeldatavalt negatiivselt Väinamere loodusala, sh Natura 2000 alade kaitse-eesmärke, kuna ehitustegevusega ei laieneta merre ega üle kinnisasja piiride. Seega otsene füüsiline puutumus linnu- ja loodusala puudub.



Joonis 3. Kavandatava tegevuse paiknemine Natura 2000 loodusalade suhtes (aluskaart: Maa-amet 2024).

Planeeringuala vahetus läheduses esinevad mereelupaigatüüpide modelleerimise andmetel järgmised mereelupaigatüübid, mille kaitse on seatud Väinamere hoiuala ja Väinamere loodusala eesmärgiks: liivamadalad (1110), karid (1170) ning liivased ja mudased pagurannad (1140) (vt joonis 4) (allikas: TÜ Eesti Mereinstituut. Loodusdirektiivi mereelupaikade seisundi hindamine ja EL Looduse taastamise määruse mereelupaikade piiritlemine. Tallinn 2024. Leitav KESEst (<https://kese.envir.ee/kese/welcome.action>) seiretöö koodiga ST00003250).

Detailplaneeringuga kavandatud tegevused on lokaalse mõjuga ja mõjuala piirdub kavandatava planeeringu asukohaga. Hoonete rajamine Rohuküla sadam 8 kinnisasjale ei oma mõju Väinamere hoiuala ja Väinamere loodusala kaitse eesmärgiks olevatele modelleeritud mereelupaigatüüpidele, kuna kavandatava tegevuse elluviimiseks puudub vajadus teha töid meres või rannaalal.



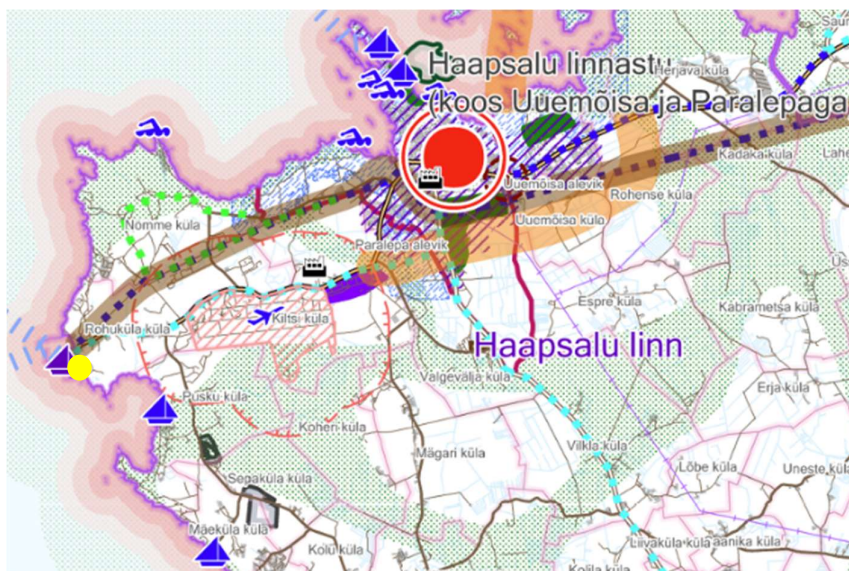
Joonis 4. Loodusdirektiivi mereelupaigatüüpide paiknemine (aluskaart: Maa-amet 2024).

## 2.6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

### 2.6.1. Lääne maakonnaplaneering 2030+

Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ lahenduse järgi jääb planeeringuala toimepiirkonna alale. Toimepiirkond on keskus-tagamaa süsteem, mis koosneb keskuslinnast ja sellega funktsionaalselt seotud tagamaast, mille elanikkonnale on keskuslinn igapäevaselt oluline töökohtade ja teenuste tarbimise sihtkoht. Täpsemalt asub ala Haapsalu toimepiirkonna linnalähivööndis.

Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on toodud, et soodustada tuleb riikliku tähtsusega Rohuküla reisisadama arengut (vt joonis 5). Maakonnaplaneering toob välja ka põhimõtted sadamate arendamiseks, millest kavandatava tegevuse puhul on asjakohane nõue arvestada sadamategevuste juures keskkonnamõju ja reostamise leevendamise nõuetega.



Joonis 5. Väljavõte Lääne Maakonnaplaneeringu 2030+ kaardist Asustuse suunamine. Detailplaneeringuala ligikaudne asukoht on tähistatud kollase ringina.

Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb DP ala väärtuslikule maastikule, täpsemalt Paralepa – Pullapää – Topu alale. Maakonnaplaneeringus on toodud välja põhimõtted väärtuslike loodus- ja kultuurmaastike säilitamiseks, millest kavandatava tegevusega seoses saab välja tuua nõude planeerida ning ehitada tööstus-ja majandushooneid piirkonda, kus nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele.

Planeeringulahendus vastab kehtiva Lääne maakonnaplaneeringu lahendusele.

### 2.6.2. Haapsalu linna üldplaneering 2030+

Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt on planeeritava ala juhtotstarve sadama maa-ala. Üldplaneeringu seletuskirjas tuuakse välja, et Haapsalu linnas paikneb riiklikult oluline reisisadam Rohuküla sadam, mis omab strateegiliselt tähtsust regulaarühenduse tagamisel Hiiumaa ning Vormsiga. Rohuküla sadam omab suurt arengupotentsiaali ka kaubaveo teenindamise võimekuse arendamisel, ennekõike koosmõjus kavandatava Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudtee taastamisega. Üldplaneering arvestab olemasoleva Rohuküla sadama alaga ning käsitleb Rohuküla sadama võimalikku laienemist strateegilise vajadusena, mis annab võimaluse ka sadama ala ning seal pakutavate teenuste laiendamiseks. Strateegilise vajaduse realiseerimiseks tuleb pärast üldplaneeringu kehtestamist läbi viia detailplaneeringu koostamine koos mõjude hindamisega, et täpselt välja selgitada sadama laienemise võimalik ulatus ning alade kasutusfunktsioonid. Rohuküla sadama arendamisel tuleb tagada avalikkusele avatud ujumiskoht ja jääteele peale- ja mahasõidud koos avaliku juurdepääsuga (vt joonis 6).





Joonis 6. Väljavõte Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ põhijoonisest.

Üldplaneeringus on toodud muuhulgas järgmised tingimused sadamate arendamiseks:

- üldplaneeringuga on määratud sadamate arendamiseks vajalik maa-ala, kus tuleb teiste tegevuste kavandamisel arvestada sadama laiendamise võimalusega;
- üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus tagada sadamatele avalikud juurdepääsud;
- Rohuküla sadama ala arendamisel tuleb tagada avalik juurdepääs Rohukülla kavandatud puhkeotstarbelisele maa-alale;
- Rohuküla sadama arendamise ja laiendamise juures arvestada keskkonnamõju leevendamise ja reostuse likvideerimise nõuetega, pöörata tähelepanu mürahäiringu vältimisele või vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele, ennekõike sadama maa-alaga külgnevatele eluhoonetele. Selleks jätta piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Piirde rajamine tuleb kavandada häiringut põhjustava objekti maa-alale, ja juhul kui häiringut põhjustav objekt rajati varem;
- rannikuala potentsiaali realiseerimiseks on oluline taastada ja korrastada olemasolevad lautrikohad;
- väikesadamatesse integreerida võimalikult lai tegevuste baas (nt merepääste, mereturism, sadamate kasutamine kalasadamatena ka harrastuskaluritele, purjelauduritele, puhketegevustele);
- sadamas puudub veekogu kallasrada. Sadama maa-ala sulgemisel tuleb suunata kallasrada ümber sadama suletud territooriumi omal kinnistul, kui sadamaga piirneval kinnistul või teel puudub avalik kasutus;
- sadamate arendamisel või uute sadamata rajamisel tuleb arvestada seni veel leidmata arheoloogiapärandiga ja tagada selle säilimine;

- sadamate arendamisel tuleb tagada keskkonnanõuete (reostustõrje võimekus sadamas ning laevajäätmete vastuvõtmine) täitmine;
- navigatsioonimärkide nähtavussektoris ei tohi olla navigatsioonimärke varjavaid objekte.

Planeeritav ala asub Haapsalu linna üldplaneeringu kohaselt väärtuslikul maastikul. Üldplaneering näeb ette, et detailplaneeringu koostamisel tuleb omavalitsusel hinnata, kas kavandatav tegevus vastab selle asukohas kaitstava maastiku väärtusele. Siiski saab öelda, et kavandatav tegevus vastab väärtuslike maastike säilitamise tingimusele, mille kohaselt tööstus- ja ärihooned kavandatakse piirkonda, kus nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele. Planeeritav tegevus on kooskõlas Haapsalu linna üldplaneeringuga 2030+.

### 2.6.3. Haapsalu linna arengukava 2023-2036

Haapsalu linna arengukava üheks strateegiliseks eesmärgiks on: Haapsalu infrastruktuur, omavalitsuse poolt pakutavad teenused ja taristu motiveerivad Haapsallu elama asumist, eri liiki ettevõtete loomist ja nende jätkusuutlikku arendamist.

Kavandatav tegevus on kooskõlas kehtiva Haapsalu linna arengukava põhimõtetega.

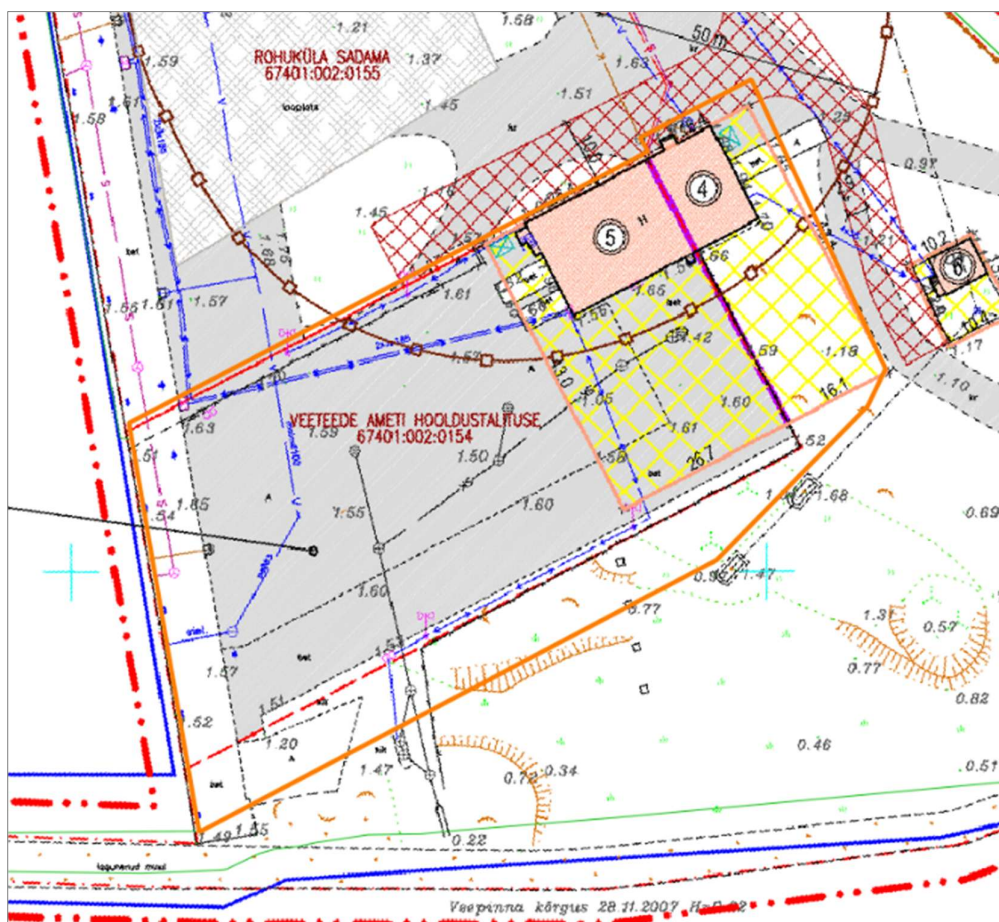
## 2.7. Alal kehtiv detailplaneering

Planeeringuala kontaktvööndis ja Rohuküla sadam 8 kinnisasjal kehtib Rohuküla sadama detailplaneering (vt joonis 7). Rohuküla sadam 8 kinnisasja käsitletakse planeeringus kui Veeteede Ameti tootmisbaasi territooriumit. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on kinnisasjal hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 600 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud arv 2, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 8 m. Hoonestusala on ette nähtud planeeringuala kirdeosas, kus detailplaneeringu koostamise hetkel paikneb olemasolev hoone.

Kehtiva detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on planeeringualal maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu joonisel näidatud hoonestusalal. Ülejäänud alal võib rajada maa-aluseid kommunikatsioone, teid, kaisid, platse ja sadama funktsioneerimiseks ning teenindamiseks vajalikke rajatisi.

Kehtiva DP seletuskirjas on välja toodud ka sadama maa-ala ehituskeeluvööndi erisus: *Sadama alal ei ole kehtiv ranna ja kalda ehituskeeluvöönd. Sadamal kui veeliikluse objektile ei ole keelatud majandustegevus ka veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist.*

Kavandatava tegevuse jaoks on vajalik uue detailplaneeringu algatamine, et suurendada kehtivat ehitusõigust. Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.



Joonis 7. Väljavõtte kehtiva Rohuküla sadama maa-ala põhijoonisest. Rohuküla sadam 8 kinnisasja piirid on tähistatud oranži joonega.

### 3. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga soovitakse Rohuküla sadam 8 kinnisasjale rajada kuni 3 uut hoonet, hoonete suurim lubatud korruselisus on 2, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast 9 m (suhteline kõrgus), suurim lubatud ehitisealune pind 1500 m<sup>2</sup>. Hooneid hakatakse kasutama meremärkide hoiustamiseks ning veesõidukite talvehoiustamiseks. Olemasolev viilhall säilitatakse. Hoonete suurima ehitisealuse pinna määramisel on arvesse võetud tellija soovid ning kavandatud tegevuste ruumivajadus.

Võimalikud tegevused hoonetes: veesõidukite ja meremärkide puhastamine talvehoiustamiseks ja korpuste defekteerimine; korpuse tolmuva mehaaniline puhastamine (korrosioonitõrje laserpuhastuse meetodil); korpuse värvi uuendamine vastavalt vajadusele; mootorite iga aastane hooldus 30-l alusel; talvehoid 35-l erineva suurusega alusel. Alal tagatakse võimekus hoiustada Riigilaevastiku reostustõrjevahendeid, et neid saaks vajadusel operatiivselt kasutada merereostussündmustele reageerimisel.

Kavandatava tegevusega ei hõivata uusi maa-alasid ning olemasolevat olukorda oluliselt ei muudeta. Sadama asukoht ning arendus on määratud kõrgemal asetsevate strateegiliste dokumentidega.

Kruntide moodustamise kohta annab ülevaate joonis nr 4 *Põhijoonis*.

#### 3.1. Kruntide hoonestusala

Planeeringuga on määratud hoonestusala, mille piires on lubatud rajada ehitusõigusega ette nähtud hooneid ja rajatisi. Krundi hoonestusala on seotud krundipiiriga.

Kavandatud hoonestusala jääb Elisa Eesti AS-i sidemasti kaitsevööndisse. Vastavalt Ehitusseadustikule § 70 lg 2 p. 2 ja lg 3 võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Elisa Eesti AS-i hinnangul kavandatud kujul ehitamine (st planeeritud alal ja max 9 meetri kõrgusena) mobiilimasti ohutust ei vähenda.

Hoonestusala on kujutatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

#### 3.2. Kruntide ehitusõigus

Planeeringulahendusega on lubatud Rohuküla sadam 8 kinnisasjale rajada kuni 4 hoonet. Kruntide ehitusõigus on esitatud tabelina joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

Planeeringualale on kavandatud või jäävad olemasolevalt järgmised ehitised (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“):

- muu erihoone (12749);
- büroohoone (12201).

#### 3.3. Juurdepääsuteede asukohad, liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Rohuküla sadama kaudu omavahelise kokkuleppe alusel AS-ga Saarte Liinid. Juurdepääsu servituuti ei ole seatud.

Liikluskorraldust reguleeritakse teemärgistustega, mida vastavalt kohapeal väljakujunevale situatsioonile on võimalik täpsustada.

Joonisele nr 4 *Põhijoonis* on märgitud sõiduautode parkimiseks 9 kohta. Aluseks on võetud tööprojekt nr 75-16 „Rohuküla sadama hooldusbaasi rekonstrueerimine“ (koostaja OÜ Sirkel & Mall). Parkimine on mõeldud töötajatele ja külalistele. Parkimisarvutusel on lähtutud standardist

EVS 843:2016 Linnatänavad. Parkimiskoha laius 2,6 m ja sügavus 5 m. Hoone asukohaks on võetud väikeelamute ala (kasutatakse laialdase tootmismaa puhul, mis asetseb linna äärealadel), mille puhul tagatakse tööstusettevõtete korral 1 parkimiskoht 90 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Olemasoleva hoone brutopind on 774,6 m<sup>2</sup> (vastavalt OÜ Sirkel & Mall projektile). Arvutuslik normatiivne parkimine krundil on 9 parkimiskohta. Parkimiskohad eraldatakse valge 10 cm laiuse pideva joonega. Parkimiskoha laius 2,6 m ja sügavus 5 m.

Planeeringu elluviimisel ei kaasne töötajate arvu suurenemist, kuna kavandatud laohooneid hakatakse kasutama meremärkide hoiustamiseks ning veesõidukite talvehoiustamiseks. Seetõttu ei ole planeeringuga rohkem parkimiskohti kavandatud.

Planeeringuga näidatud parkimiskohtade paiknemine krundil tuleb täpsustada uute hoonete projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpsed mahud ja asetus krundil.

Piki kogu Rohuküla sadama kaid nr 1 tuleb säilitada jalakäijate läbipääsu võimalus, kuna tegemist on veeliikluse seisukohalt ühe tervikliku sadamarajatisega laevade sildumisteks ja seismisteks. Läbipääsu kinnisasjade vahelisel alal võib sadama turvatsoonide eraldamise aspektist lähtuvalt lahendada läbipääsusüsteemiga varustatud jalgvärvaga.

### **3.4. Ehitiste arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehituslikud tingimused**

Olemasolev hoonestus on lubatud säilitada olemasolevana. Võimalike juurde- ja pealeehituste tegemisel lähtuda planeeritud ehitusõigusest.

Planeeritud hoonestuse arhitektuur ja materjalikäsitus peab olema kaasaegne, piirkonda sobiv ja lähtuma hoone eesmärgist. Olemasoleva hoone fassaadis on kasutatud tumepunast vertikaalselt paigaldatud plekki, hoone katusekalle on 10°, katusekatteks on profiilplekk. Kõik rajatavad hooned peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku. Täpsemaid arhitektuurinõudeid planeeringuga ei määrata.

Joonisel nr 4 *Põhijoonis* on näidatud võimalik illustreeriv territooriumi asendiplaaniline lahendus. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Arvestades ptk-s 3.9.3 tooduga, on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist või paigutada paneelid hoone katusele).

Arvestada tuleb üleujutusohuga aladele seatud soovitusetega. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel tuleb arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohuga. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.

### **3.5. Haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine**

Olemasolev haljastus krundil puudub. Kuna tegemist on sadamaalaga, kus on vajalik manööverdamine, ladustamine k.a lumeladustamine, siis ei kavandata planeeringuga alale haljastust. Lumeladustusalade asukoht selgub hoonete projekteerimise käigus.

Prügikonteinerid on planeeritud sissepääsuvärvate juurde. Jäätmekogumine ja käitlus toimub vastavalt kehtivatele Haapsalu linna jäätmehooldusekirjale. Konteineritele on tagatud prügiveoauto ligipääs. Jäätmete sorteeritud kogumise jaoks tuleb konteinerid tähistada vastavalt jäätmete liigile. Jäätmemahutid ja jäätme käitluse korraldamine peab lähtuma jäätmeseadusest.

Planeeritav ala on piiratud kirde- ja kagukülgedelt võrkaiaga, loodest kõrge betoonpiirdega. Kinnisasja idaosas on piirdeaed varustatud lükandvärava ja jalgvärvaga. Mere poolt on krunt



avatud. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat lahendust. Piiretele nõudeid planeeringuga ei määrata.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimisel. Kuna tegemist on olemasolevalt hoonestatud ja asfalt- ja betoonkattega kaetud alaga, siis olulisi muutusi ei kavandata.

### **3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

#### **3.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi**

Planeeritav ala on varustatud olmeveega, mis saadakse AS-ile Saarte Liinid kuuluvast puurkaevust (reg nr PRK0001099) Rohuküla sadam 7 (katastritunnus 67401:002:1763) kinnisasjal. Veevajadus planeeringuga ei suurene, kuna kavandatud laohoonetele ei planeerita veevarustust. Kavandatud hooned on meremärkide hoiustamiseks ning veesõidukite talvehoiustamiseks ning tegevused ei vaja täiendavat vett.

Planeeringualal ei teki reostusohklikku sademevett. Sademevesi juhitakse planeeringu koostamise ajal planeeritava alal olevasse sademevee kanalisatsiooni, mille kaudu juhitakse sademevesi merre planeeritava ala lõuna osas. Suubla jääb Rohuküla sadam 1 kinnisasjale.

Saarte Liinid AS-i ettepanekul (13.06.2025 kiri nr 1-11/47-4) peab sademeveekanaliseerimine olema lahendatud Rohuküla sadam 8 kinnisasja piires. Seetõttu on planeeringuga näidatud olemasoleva sademeveekanaliseerimise torustiku osaline likvideerimine ning planeeritud torustiku kaudu sademevee juhtimine merre ala lääne osas. Täpne lahendus antakse projektiga. Tagatud peab olema sademevee mittevalgumine naaberkinnisasjadele.

Ühisveevärgist vee võtmine ning reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni toimub vee-ettevõtja ja tarbija vahelise ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu alusel.

#### **3.6.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Elekter saadakse Mere:(Haapsalu) alajaamast, mis asub Rohuküla sadam 5a (katastritunnus 18401:001:0453) kinnisasjal. Planeeringuala on varustatud elektriga, olemas on elektriliitumiskilp. Täiendavat elektrivõimsust planeeritavatele hoonetele ei kavandata. Elektritoide liitumiskilbist uute hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

Krunt on varustatud krundi piiril asuvate tänavavalgustuspostidel olevate valgustitega. Täiendav välisvalgustus kavandada hoonete välisseintele.

Rohuküla sadam 8 kinnisasja läheduses paikneb navigatsioonimärk Rohuküla sadamakai tulepaak (reg. nr 530). Vastavalt meresõiduohutuse seaduse § 48 lg 4 on navigatsioonimärgi vahetusse lähedusse või mõjupiirkonda keelatud paigaldada tulesid, mis segavad navigatsioonimärgi eristamist. Seetõttu tuleb planeeringualal vältida sellise välisvalgustuse kasutamist, mis võiks halvendada nimetatud navigatsioonimärgi eristamist. Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 26 (Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas) § 4 lg 1 tuleb ehitustegevus navigatsioonimärgi läheduses või mõjupiirkonnas kooskõlastada Transpordiametiga. Selleks tuleb esitada enne ehitustööde algust ehitusprojekt.

#### **3.6.3. Soojusvarustus**

Planeeritava krundil oleva hoone kütmiseks kasutatakse elektrikütet. Planeeringuga kavandatud hooned hakatakse kasutama meremärkide hoiustamiseks ning veesõidukite talvehoiustamiseks ning hooned ei vaja kütmist. Seega planeeritud hoonetele ei kavandata soojavarustust.

### 3.6.4. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritaval krundil on optilisekaabliga andmeside teenus hoones olemas. Täiendavaid sideühendusi ei planeerita.

### 3.7. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille lisa 1 alusel on olemasolev hoone V (kontorid) kasutusviisiga, planeeritavad hooned VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviisiga hooned. Tuleohutusklassiks on olemasolevatel hoonetel olemasolev, uushoonetel määratakse projekteerimise käigus arvestades kehtivaid õigusakte.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nii, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Olemasolevatele hoonetele juurdeehituste ja uushoonete projekteerimisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest ning näha vajadusel ette tuld takistavad ehituslikud abinõud.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sõltuvad nõuded veevooluhulgale suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkeseptsioonist. Hoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus MJ/m<sup>2</sup> 0–600 korral 10 l/s, 601–1200 korral 20 l/s ja > 1201 30 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Rohuküla sadama territooriumil on hüdrandid, mis tagavad planeeritava ala väliskustutusvee vajaduse. Lähim olemasolev hüdrant asub ca 60 m kaugusel olemasolevast hoonest ning asukoht on näidatud joonisel 2 ja 4. Planeeritud hoonetele tagab tulekustutusvee ca 90 m kaugusel põhasuunas olev hüdrant, mis on näidatud joonisel nr 2. Kuna planeeritava ala tuletõrje veevõtuks olevad hüdrandid ei ole kantud ehtisregistrisse, on hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks konkreetse hüdrandi registreerimine ehtisregistris.

Ehitistesisene tuletõrjeveevärk lahendada vajadusel projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

Operatiivsõidukite juurdepääs on tagatud läbi Rohuküla sadam 1 kinnisasja kulgevat teed pidi.

### 3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ põhimõtteid.

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardi 809-1:2002 põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustatus);
- krundile sissepääsu piiramine (selgelt eristatavad sissepääsud);

- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdega);
- sissepääsudele kavandatud lukustatavad väravad.

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktisioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- hoida ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

### 3.9. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kuna kavandatav tegevus leiab aset olemasoleval sadama maa-alal ning detailplaneeringuga kinnisasja piire ei muudeta, siis olemasolev olukord kavandatava tegevuse elluviimise järgselt märkimisväärselt ei muutu. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Detailplaneeringuga kavandataval ehitusõiguse määramisel ning ala väljaarendamisel ei ole piirkonna maastikule ega maakasutusele ette näha olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

Strateegilises plaanis on sadama arendamise ja sellega kaasnevate mõjudega arvestatud, kuna sadama asukoht ning arendus on määratud kõrgemal asetsevate strateegiliste dokumentidega. Sellest tulenevalt ei ole peamine maakasutusele avalduv mõju otseselt käesoleva projekti mõju - tegevus on planeeritud varasemalt.

#### 3.9.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Rohuküla sadam 8 kinnisasja piiril asuvad liitumispunktid kanalisatsiooni ning veega. Planeeritavalt alalt reovett Väinamerre ei suunata. Sademevesi suunatakse Väinamerre, kuid tegemist ei ole reostunud sademeveega. Arvestades, et planeeritavalt alalt ei juhita reovett ega saastunud sademevett otse Väinamerre, ei ole pole põhjust eeldada kavandatava tegevuse elluviimise järgselt pinnaveekogumile olulist ebasoodsat mõju.

Keskkonnaportaali andmete alusel asub planeeringuala Väinamere üleujutuspiirkonnas. KSH eelhindang annab täiendava soovitus, et teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel tuleb arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohuga. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste (nt teetammid) taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.

Hooneid hakatakse kasutama meremärkide hoiustamiseks ning veesõidukite talvehoiustamiseks. Ühisveevärgist vee võtmine ning reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni toimub vee-ettevõtja ja tarbija vahelise ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu alusel.

Projekti elluviimisel tuleb tööde käigus tähelepanu pöörata üldistele veekaitsemeetmetele. Ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus peavad toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel. Ehitusaegsed ajutised kontorid, laod, asfalditehased, töökojad, kütuse ja bituumeni hoidmise alad ning ehitusmasinate parkimiskohad on soovitatav rajada veekogust kaugemale kui 50 m. Juhul, kui eelmainitud alade ja objektide paiknemine veekogule lähedal on vältimatu, tuleb tööde teostajal olla tähelepanelik ja kavandada töökorraldus selliselt, et oleks välistatud reostuse sattumist pinnasesse ja põhjavette.

Kavandatava tegevuse puhul ei ole ette näha olulise ebasoodsa mõju ilmnemist pinnasele ning pinna- ja põhjaveele.

### 3.9.2. Jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumine ning ehitus- ja lammutusprahi käitlemine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Pinnase täitmiseks ehitusjäätmete kasutamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 21.04.2004 määruse nr 21 §-s 4<sup>1</sup> sätestatud nõuetega ning registreerida tegevus Keskkonnaametis (jäätmekäitleja registreering).

### 3.9.3. Energiatõhusus

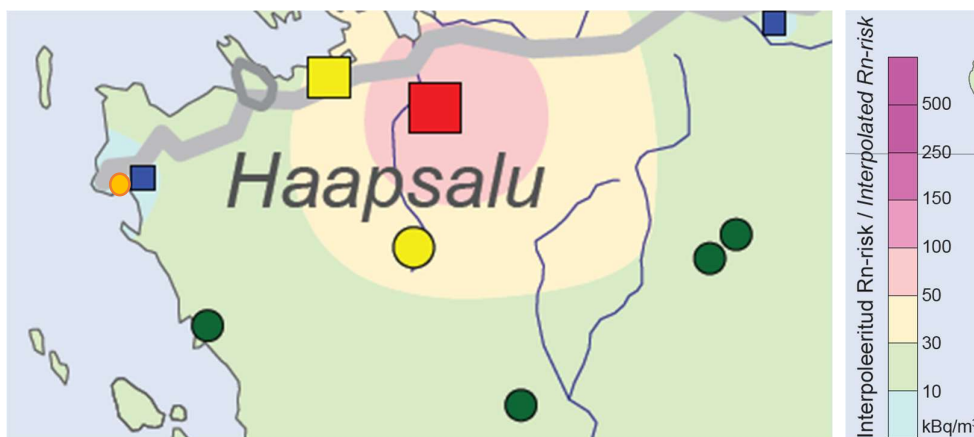
Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrmuses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega. Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.4.

### 3.9.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub Haapsalu linn täiendava uuringuvajadusega piirkonnas. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (Tallinn, 2017) kohaselt on tegemist madala radooniriskiga alaga (pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk kuni 10 kBq/m<sup>3</sup>) (vt joonis 8). Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisas 1 ei ole Haapsalu linna kõrgendatud radooniriskiga alana nimetatud.



Joonis 8. Väljavõte Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase kaardist 6.1 Maksimaalne Rn-sisaldus pinnaseõhus. Planeeritav ala on tähistatud oranži ringina.

Olme- ja kontoriruumides, kus inimesed viibivad tööajal igapäevaselt, tuleb tagada radoonivaba keskkond. Radooniuuringu vajaduse üle otsustab kohaliku omavalitsuse üksus. Ehituslike meetmete rakendamisel on juhiseks standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

### 3.9.5. Müra, õhk ja vibratsioon

#### Müra

Keskkonnamüra normatiivsed väärtused on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita asulate planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Välisõhus leviva müra normtasemed on:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel.

Peamiseks müra allikaks planeeringuala piirkonnas võib pidada tegevusi Rohuküla sadamas (laadimine, erinevad sõidukid, laevad) ning riigiteed nr 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee. 2023. a. liiklussagedus andmete põhjal läbis Rohuküla sadamasse toovat lõiku keskmiselt kuni 1221 autot/ööpäevas. Olemasoleva transpordikoridori läheduses müra normatiivsuse hindamisel tuleb lähtuda liikluse müra piirväärtuse nõuetest. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 alusel kehtestatud liikluse müra normtasemed on esitatud järgnevas tabelis.

**Tabel 3.1.** Liikluse müra normtasemed vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele.

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I Virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	II Elamu maa-alad, rohealad
Müra sihtväärtus	50/40	55/50
Müra piirväärtus	55/50	60/55 65 <sup>1</sup> /60 <sup>1</sup>

<sup>1</sup>lubatud müratundlike hoonete teepoolsel küljel

Kuna piirkiirus sadamaalal on 30 km/h, on sellega mürakaitsemeetmed liikluse mürale juba rakendatud. Arvestades, et tegemist on mereäärse piirkonnaga, tõstab mürataset ka tuule poolt tekitatud merekohin.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta täiendavat müra võrreldes olemasoleva olukorraga. Samuti tuleb arvestada, et tegemist on juba praegu laevatatava sadamaalaga ning planeeritav tegevus ei lisa täiendavat liiklust. Planeeritava ala lähialal ei asu elamuid.

Planeeringu realiseerumisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkeid ehitustööd teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.

## Õhk

Õhusaaste keskkonnamõju ning eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.detsembri 2016. aasta määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral.

Piirkonna peamiseks õhusaaste allikaks võib pidada liiklust. Piirnormide ületamine liikluskooormusest lähtuvalt ei ole tõenäoline. Välisõhu paikseid saasteallikaid piirkonnas ei ole (Keskkonnaotsuste infossüsteemi KOTKAS andmebaasi andmed seisuga 16.08.2024). Lähim paikne heiteallikas jääb kavandatava tegevuse asukohast ca 4 km kaugusele.

Planeeringualal kavandatakse muuhulgas meremärkide värvimist. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lõike 3 alusel on kehtestatud keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba<sup>1</sup>“, millega sätestatakse saasteainete heidete künniskogused ja käitise tegevuse künnisvõimsused, millest alates on nõutav õhusaasteluba. Künniskoguste ületamisel on vajalik esitada Keskkonnaametile õhusaasteloa taotlus.

Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).

## Vibratsioon

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

### **3.10. Servituudi seadmise vajadus**

Planeeringuga tehakse ettepanek realservituudi seadmiseks Rohuküla sadam 1 kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks Rohuküla sadam 8 kinnisasjale vajaliku juurdepääsutee ulatuses. Servituudiala ulatus ning asukoht täpsustatakse kinnisasjade omanike kokkuleppel.

Ettepanek tehakse seada põhja-lõuna suunaliselt kulgevale kaabli koridorile (joonisele kantud tööprojekti „Rohuküla sadama kai nr 1 Riigilaevastiku osa rekonstrueerimise ehitusprojekt“ alusel, koostaja ESTKONSULT OÜ, töö nr 2025-05-08) servituut kaabli koridori valdaja kasuks.

### **3.11. Detailplaneeringu algatamise lähteülesanded esitatud nõuetele vastavus**

- Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtiva Haapsalu linna üldplaneeringuga;
- lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist ning ala iseloomust on kavandatud hoonestus, liikluskorraldus ja parkimislahendus;
- uute hoonete kavandamisel on arvestatud asukohast tulenevate põhimõtete ja piirangutega, lähiala planeeringute ja projektidega ning uus hoonestus moodustab ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- hoonestusala on seotud krundipiiridega;
- määratud on arhitektuuritingimused;
- esitatud on transpordimüra tasemete analüüs ning leevendamise lahendused;
- planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega, lahendatud on tuletõrjeveevõtt;
- antud on keskkonnatingimused kavandatud elluviimiseks.

### 3.12. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Planeeritud lahenduse elluviimisel (projektlahenduste koostamisel) tuleb välistada negatiivsed mõjud looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada lahendused, mis ei põhjusta kolmandatele osapooltele kahjusid. Tekitatud kahjud hüvitab kinnisasja igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad häiringud on ajutised ja piirnevad eeldatavasti ehitusperioodiga. Tegevus ei too kaasa olulist mürataseme või õhukvaliteedi muutust piirkonnas, mistõttu ei eeldata olulist mõju inimese tervisele. Kavandatava tegevusega ei kaasne oluline ebasoodne sotsiaalmajanduslik mõju ehk ebasoodne mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi ning vastama Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ja projekteerimisnormidele.

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele. Rohuküla sadam 8 krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos parkimisalaga ja vajadusel piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

#### Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Hoone(te) ja rajatiste projekteerimine peale detailplaneeringu kehtestamist (orienteeruvalt 3- 6 kuud).
2. Servituutide seadmine (vajadusel, tulenevalt projektlahendusest) peale projektlahenduse valmimist kokkuleppel AS-ga Saarte Liinid (orienteeruvalt 1-3 kuud).
3. Ehituslubade väljastamine. Kuna planeeritava ala tuletõrje veevõtuks olevad hüdrandid ei ole kantud ehtisregistrisse, on hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks konkreetse hüdrandi registreerimine ehtisregistris (orienteeruvalt 1-2 kuud).
4. Kasutuslubade väljastamine (orienteeruvalt 1-2 kuud). Planeering ei sea tingimusi hoonestuse ja parkimise ehitamise etappidele. Hoonestus (ja sellega seotud rajatused) ja/või parkimisalad võib ehitada üksteisest sõltumatult vastavalt eelarvelistele vahenditele.

Ajakava planeeringu elluviimiseks on umbes 6–12 kuud, sõltuvalt asjaosaliste koostööst ja menetluskiirusest.

Pärast kavandatud hoonete rajamist tuleb uuendada sadamaregistris olev teave, et see vastaks planeeringu realiseerumisel kujunevale tegelikule olukorrale.

## B – Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Jrk nr	Koostöö kuupäev ja number	Asutus/isik	Koostööd teinud isiku nimi ja ametinimi	Koostööd tõendava dokumendi asukoht	Koostöö tulemus tingimus /
1	10.04.2025 nr 9.3-1/24/9255-5	Terviseamet	Kristel Kallaste	Planeeringu lisade kaust	Terviseameti lääne regionaalosakond on tutvunud esitatud planeeringu materjalidega ning kooskõlastab Haapsalu linna Rohuküla sadam 8 kinnistu detailplaneeringu.
2	21.04.2025 nr 7.2-3.4/975-4	Päästeamet	Margo Kubjas	Planeeringu lisade kaust	Päästeamet kooskõlastab PlanS 133 lg 1 alusel OÜ HENDRIKSON & KO poolt koostatud töö nr 24005074   04.04.2025 Lääne maakond, Haapsalu linn, Rohuküla, Rohuküla sadam 8 maa-ala detailplaneeringu tuleohutuse osa.
3	21.04.2025 nr 7.2-4/25/16089-6	Transpordiamet	Kert Sösmäläinen	Planeeringu lisade kaust	Oleme läbi vaadanud Teie poolt esitatud Rohuküla sadam 8 kinnistu detailplaneeringu seletuskirja (koostaja Hendrikson DGE, Töö nr 24005074) koos juurdekuuluvate joonistega ning kooskõlastame sellele märkusteta.
4	21.04.2025	Maa- ja Ruumiamet	Urve Pill	Planeeringu lisade kaust	Rohuküla sadam 8 kinnistu DP on üldplaneeringu kohane, seega puudub kohustus (käesoleval juhul ka vajadus) MaRu KOV planeeringute heakskiitmise osakond detailplaneeringu koostamisse kaasata.  Tulenevalt eelnevast me oma seisukohta detailplaneeringule ei esita.
5	13.05.2025 nr 7-15/25/811-4	Kliimaministeerium	Marten Kokk	Planeeringu lisade kaust	Kliimaministeerium teeb ettepaneku täpsustada detailplaneeringu seletuskirjas veesõidukite



					<p>talvehoiustamisega seotud tegevusi, sealhulgas kas ja millises mahus on kavandatud hooldus- ja remonttöid. Samuti peab ministeerium oluliseks, et Rohuküla sadam 8 kinnisasjal oleks tagatud valmidus või võimekus hoiustada Riigilaevastiku reostustõrjevahendeid, et neid saaks vajadusel operatiivselt kasutada merereostussündmustele reageerimisel.</p> <p>Kliimaministeerium kooskõlastab Rohuküla sadam 8 kinnisasja detailplaneeringu ning palub arvestada esitatud tähelepanekutega edasise menetluse ja planeeringulahenduse täpsustamisel. Samuti palume pärast kavandatud hoonete rajamist uuendada sadamaregistris olev teave, et see vastaks planeeringu realiseerumisel kujunevale tegelikule olukorrale.</p>
6	13.05.2025 nr 1-11/47-2	AS Saarte Liinid	Jalmar Jõksi	Planeeringu lisade kaust	<p>1. Tehnovõrkude plaanile kanda täiendavalt AS Saarte Liinid poolt projekteeritud kaablikoridori paiknemine vastavalt OÜ EstKONSULT tööle nr 24047 "Rohuküla sadama Lõunabasseini kaitserajatiste rekonstrueerimise ehitusprojekt", vajadusel määrata servituut.</p> <p>2. Erinevalt p 3.6.1 kirjeldatust tuleb planeeringu koostamisest huvitatud isikul lahendada sadeveekanalisisatsioon oma kinnistu piires ja suubлага omalt kinnistult veekogusse. Planeeritaval kinnistul teostatakse mh</p>

					<p>navigatsioonimärkide ja laevade pesu ning sadevee filtreerimise nõuded enne veekogusse suunamist peavad olema vastavuses nimetatud tegevustega.</p> <p>3. Lisada p 3.3 täiendav lõik, mis käsitleks jalakäijate läbipääsu piki kaid nr 1 kui laevade sildumise seisukohalt terviklikku rajatist.</p> <p>4. Joonisel 5 detailplaneeringu ala tähistavat kollast ringi nihutada lõuna suunas Rohuküla sadama kohale õigesse asukohta. Tekstis (sh pealkirjades ja pildiallkirjades) esineb mõningaid trükivigu, millised soovitame parandada.</p>
7	30.04.2025 nr 202504-0098	Elisa Eesti AS	Eidi Laur	Planeeringu lisade kaust	<p>Elisa hinnangul kavandatud kujul ehitamine (st planeeritud alal ja max 9 meetri kõrgusena) mobiilimasti ohutust ei vähenda</p>

## **C – Joonised**