

Pärna külas asuva Liini ja lähiala kinnistute detailplaneeringu esialgsed lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 26.03.2026)

1.2 Hiiu maakonnaplaneering 2030+

1.3 Emmaste valla üldplaneering

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Liini, Parkla ja Sadamahoone katastriüksusi koos kavandatava kai ja lainemurdja või kaitsemuuli asukohas oleva merealaga (vt joonis 1).

Planeeringuala andmed:

Katastritunnused 17501:001:0397; 17501:003:0316;
17501:003:0314

Planeeritavate katastriüksuste suurused 8502 m²; 559 m²; 3049 m²

Planeeringuala suurus ca 4,2 ha

Planeeritavate katastriüksuste sihtotstarbed transpordimaa, transpordimaa, ärimaa
Hooned Sõru sadamahoone (EHR kood 120282959)

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud Sõru sadama maa-ala I etapp (kehtestatud
18.02.2005, DAGOpen OÜ töö nr 04-137)



□ Liini kinnistu detailplaneeringuala

Joonis 1 Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa- ja Ruumiameti ortofotot)

Juurdepääs sadama alale on mööda kõrvalmaanteed nr 12132 Emmaste-Tohvri tee ja nr 12168 Sõru sadama tee.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa- ja Ruumiameti andmetel ehitisel olevad geodeetilised märgid (228663; 218736), III kategooria kaitsealused taimeliigid,

navigatsioonimärgid (PM698; PM699), puurkaev (PRK0003347), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (12168), ranna või kaldapiiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd, korduv üleujutusala. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 punktile 2 ei laiene ranna ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele ja veeliiklusrajatistele, ranna kindlustusrajatisele, tehnovõrgule ja -rajatisele ega avalikult kasutatavale teele.

Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005. määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringu kohaselt paikneb detailplaneeringuala detailplaneeringu kohustusega alal, sadama maal, ranna ehituskeeluvööndis.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Sõru-Hindu-Tohvri I klassi väärtuslikul maastikul. Sõru sadam on välja toodud olulisena reisi- ja kaubasadamate funktsioonide mitmekesistamise ning teenuse kvaliteedi parendamise seisukohalt.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva detailplaneeringu muutmine ning planeeringualale maakasutus- ja ehitustingimuste määramine uue parvlaevakai rajamiseks vähemalt 85 meetrit koos kaldarambiga, olemasoleva kaikehandi pikendamiseks, täiendavate sõidu- ja kergliiklusradade, hoiuruumi ja ootepaviljoni ning lainemurdja või kaitsemuuli rajamiseks ja tehnosüsteemide rekonstrueerimiseks, graniitkividest nõlvakindlustuse ümberpaigutamiseks mere suunas, veekogu süvendamiseks kuni – 5 m sügavuseni (arvutuslik laev vähemalt pikkusega 73 m ja laiusega 16 meetrit) ja süvenduspinnase ladestamiseks vajalike tingimuste määramine, võimalusel ebaloogiliste krundipiiride korrastamine, heakorra, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõttelise lahenduse andmine.

Muutunud majandus- ja julgeolekuolukorda arvestades ning logistika vaates on Hiiumaa kui saare ja omavalitsuse jaoks varasemaga võrreldes märkimisväärselt olulisemaks saanud Sõru sadam, millel peab olema valmidus muutuda meie väravaks olukorras, kus Heltermaa sadamat kasutada ei saa. Sõru sadamast saab sellises olukorras meie varustuse sõlmpunkt ja sadam peab olema võimeline vastu võtma ka parvlaevast Soela erinevaid, sealhulgas suuremaid aluseid.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Kruntideks jagamist ette ei nähta, vajadusel toimub planeeringualasse jäävate krundipiiride muutmine.

4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse planeeringualal hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Täpsustada kaldaala täitmise ulatus seoses uue parvlaevakai ja teelaienduse rajamisega ning kaikehandi pikendamisega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

4.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- Sadamaehitised peavad arhitektuuri kvaliteedilt olema esinduslikud, kuna jäävad olulises mereväravas tervitama saarele saabujaid ning mõjutama piirkonna miljööd.
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;

- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.4 Liikluskorralduse määramine

Lahendada planeeringuala liikluskorraldus, et tagada ohutu juurdepääs reisiparvlaevade ootealale. Arvestada sadama suurema läbilaskevõime vajadusega. Kavandada ohutud juurdepääsud jalgsi ja rattaga liikujatele ning ristumised autoliiklusega viia miinimumini. Analüüsida vajadust ja võimalusi reisiparvlaevade ooteala suurendamiseks, seejuures vältida kõva kattega alade ulatuslikku laiendamist ning kavandada kõva kattega alad vaid sinna, kus on tegelik vajadus.

4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritsevat looduskeskkonda ja hoonestust. Reisijatele mõeldud sadamaala, jalgteed ja puhkekohad tuleb kavandada avaliku väljaku ja pargi põhimõtteid järgides. Kõvakattega alade vahele on vajalik luua haljastatud alasid ja võimalusel kõrghaljastust, mis aitavad immutada liigset sadevett ning vähendada suviste kuumasaarte tekkimist. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas. Jäätmekäitus sadama territooriumil toimub vastavalt Sadamaseaduses toodud nõuetele.

4.6 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldatakse üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhise tehnorajatis planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt.

Veevarustus lahendatakse Pumpla kinnistul oleva puurkaevu baasil. Kanalisatsiooni ei kavandata, kuid projekteeritakse valmidus (reservtoru) hilisema liitumise võimalust arvestades ning sadama piirkonda omapuhasti rajamisel.

Määrata tingimused roheenergia tootmise seadmete (energiatuulikud, päikesepaneelid) paigutamiseks planeeringualale.

4.7 Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonna reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadus ja nende ulatus.

4.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.11 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Hiiumaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla PlanS § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeerija), kes on suuteline täitma PlanS § 4 lg-s 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Ajakava koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses üldplaneeringu menetlemisele esitatavatest nõuetest. Ajakava on esialgne ja sellesse võib töö käigus tulla muudatusi.

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine	2 kuud
Konsultandi hankimine nii detailplaneeringu kui KSH koostaja leidmiseks, töövõtulepingu sõlmimine	3 kuud
Detailplaneeringu lähteseisukohtade täiendamine ja KSH programmi koostamine (sh seisukohtade küsimine ja avalikustamine)	6 kuud
Vajalike uuringute läbiviimine ja detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine koos KSH aruande eelnõuga	6 kuud
Detailplaneeringu eskiislahenduse ja KSH aruande eelnõu avalikustamine	2 kuud
Detailplaneeringu ja KSH aruande koostamine	2 kuud
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	2 kuud
KSH tulemuste lisamine detailplaneeringusse	1 kuu
Detailplaneeringu vastuvõtmine	2 kuud
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	3 kuud
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse.	1 kuu
Detailplaneeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (60-90 p jooksul vastus)	3 kuud
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid.	2 kuud

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede

paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus

- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3 Täiendavad uuringud

Kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, seetõttu on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostada topo-geodeetiline mõõdistus maa-aluste trasside välja selgitamiseks. Kui detailplaneeringu menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

Maa- ja Ruumiamet

Keskkonnaamet

Transpordiamet

Päästeameti Lääne Päästekeskus

Muinsuskaitseamet

Politsei- ja Piirivalveamet

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus

AS Kärkla Veevärk

Elektrilevi OÜ

Telia Eesti AS

Eesti Keskkonnaühenduste Koda

Kihnu Veeteed AS

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

Planeeringu menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud:

Kaluri	17501:003:1200
Sadama	17501:003:0086
Hoovi	17501:003:0307
Kainurga	17501:003:0308
Supelranna	17501:003:0310

5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt allkirjastatud failide konteinerina koos kaaskirjaga e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee

Detailplaneering kooskõlastatakse:

Päästeamet

Keskkonnaamet

Transpordiamet

Muinsuskaitseamet

Politsei- ja Piirivalveamet

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus

Elektrilevi OÜ

Telia Eesti AS

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Maa- ja Ruumiamet.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt allkirjastatud failide konteinerina (.pdf ja .dwg formaadis) koos kaaskirjaga e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee

5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Vallavolikogu poolt tuleb esitada Hiiumaa Vallavalitsusele üks paberkandjal toimik ja Planeeringute andmekogule esitamiseks nõuetekohane materjal.

Lähteseisukohad koostas:

Mai Julge

Hiiumaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist

mai.julge@hiiumaa.ee