

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	2
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	2
3	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	2
3.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS	2
3.2	KRUNDI HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	2
3.3	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	2
3.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	3
3.5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED.....	3
3.5.1	KESKKONNAKAITSE.....	3
3.5.2	HALJASTUS JA HEAKORD	3
3.5.3	JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED.....	4
3.6	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	4
3.6.1	KRUNTIDELE SISSESÕIDUD JA TÄNAVALE VÄLJASÕIDUD	4
3.6.2	PARKIMINE.....	4
3.6.3	KERGLIIKLUSTEED	4
3.7	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	4
3.8	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	5
3.8.1	VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	5
3.8.2	TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	5
3.8.3	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	5
3.8.4	SIDEVARUSTUS.....	5
3.8.5	SOOJUSVARUSTUS.....	6
3.8.6	GAASIVARUSTUS	6
3.9	KITSENDUSTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
3.9.1	KEHTIVAD KITSENDUSED	6
3.9.2	KAVANDATUD KITSENDUSED.....	6
3.9.3	KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÖRASTELE KINNISTUTELE	6
4	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	6
4.1	TULEKAITSELISED MEETED	6
4.2	EHITISTE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED	7
4.3	EHITISTE KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	7
4.4	MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	7
4.4.1	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED	7
4.4.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	8
5	KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE	8
5.1	VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE	8
5.2	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE.....	8
5.3	KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE	8
5.4	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	8
5.5	VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE.....	8
5.6	VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE	9

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Läänemaal Noarootsi vallas Dirhami külas. Planeering hõlmab kinnistuid: Kalda, Kaldaliiva, Töökoja, Tankla ja osaliselt Dirhami sadam ning Dirhamiliiva kinnistut.
Planeeritud maa-ala suurus on ca 3,4 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata kinnistute uued piirid ja liita osad kinnistud (liidetakse Kalda, Kaldaliiva ja Tankla kinnistud ning Töökoja ja Dirhamiliiva kinnistud liidetakse Dirhami sadamaga kinnistuga). Samuti määratakse tekkivatele maaüksustele kasutusotstarbed ja nendest tulenevalt maa sihtotstarbed ja nende osakaal. Täpsustatakse tekkivate kinnistute ehitusõigused ja määratakse uued hoonestustingimused. Kalda kinnistule planeeritakse kuni 5 korruselise hotelli rajamise võimalust ja Dirhami sadama kinnistule kuni 2 spordihoone võimalikkus. Lahendatakse kinnistute varustamine kommunikatsioonidega ja määratakse servituudid ja keskkonnatingimused.

Detailplaneering koostatakse kooskõlas üldplaneeringuga ning koostatav planeering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Planeering arvestab maakasutuse juhtotstarvetega piirkonnas, milleks on tootmis- ja ärimaapiirkond ning kehtivad kõrguspiirangud 22m ja 5 korrust.

Koostatav planeering muudab kehtetuks hetkel planeeringualal kehtiva detailplaneeringu „Dirhami sadam, Dirhami Jarmi, Kalda, Tankla ja puurkaevu maa-ala detailplaneering“ (kehtestatud 15.06.2006 otsusega nr. 39).

Kavandatava lahenduse mõju piirkonnale võib pidada positiivseks, kuna piirkonda tekib uus vabaaja ja sportimise võimalus ning esimene hotellitüüpi majutusvõimalus vallas.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeritud maa-alal katab 6 kinnistut, millest osad liidetakse ning moodustatakse kaks kinnistut – Dirhami sadam (pos. 1) ja Kalda (pos. 2) kinnistud.

3.2 KRUNDI HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Kruntide planeeritud hoonestusalade paigutus on kehtiva planeeringu põhimõtetega sarnane, kuid kujundatud vastavalt muutuvale olukorrale seoses kinnistute liitmistega ja ehitusõiguste muutmistega.

Vastavalt kehtivale planeerinule on olemasolevale Kalda kinnistule kavandatud vähemalt 6 hoonet, mis on 3-korruselised. Dirhami sadama kinnistule on kavandatud 9 hoonet, mis on kuni 5-korruselised, Töökoja kinnistule on kavandatud 2 hoone 2-korruselise ning Tankla kinnistule 1 hoone 2-korruselise.

Planeeringuga vähendatakse summaarset hoonestuse arvu planeeringu alas. Tööga määratakse tekkivatele kinnistutele uued ehitusalad ja korruselisus. Dirhami sadama kinnistule lisatakse spordi- ja vabaaja hoonestuse ala ning Kalda kinnistule korruselisust suurendatakse. Hoonete arv Kalda kinnistul väheneb maksimaalselt 4 hooneni.

3.3 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Krunt pos 1, Dirhami sadam

Krundi kasutamise sihtotstarve	70ÄK/30T
Hoonete suurim lubatud arv	10
Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	9100m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	22,0m
Max lubatud korruselisus	5 korrust

Krunt pos 2, Kalda

Krundi kasutamise sihtotstarve	80ÄK/20T
Hoonete suurim lubatud arv	4
Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	2700m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	22,0m
Max lubatud korruselisus	5 korrust

3.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Olemasolevat reljeefi ei ole ette nähtud ulatuslikult muuta. Vertikaalplaneeringu koostamisel võtta aluseks ümbritsevate alade ja sadamarajatiste kõrgusarvud. Maa-ala planeerida kõrgusmärgini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega.

Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasoleva ühendustee (sissesõit riigimaanteelt Riguldi-Dirhami tee 16127) kõrgusmärkidega. Vertikaalplaneerimise käigus on vajalik tagada sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavatele kinnistutele. Vältida tuleb sadevete juhtimist naaberkinnistutele ja parkimisalavete juhtimist oste loodusesse.

Kuna tegemist on madala kalda-alaga, siis ehituste kõrguslikul planeerimisel arvestada võimaliku üleujutuse ohuga ja hooned planeerida kõrgusmärgiga +2.50abs või rohkem. Vundamentide projekteerimisel tuleb arvestada nende aluse täitumisega kõrgvee korral. Vajalik on lahendada nende tühjendamine veest ja ventileerimine peale veetaseme alanemist.

3.5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

3.5.1 KESKKONNAKAITSE

Keskkonnaohtlikku tootmist ja tegevust alale ei ole planeeritud.

Planeerinuga muudetakse olemasoleva tankla asukohta, millega kaasneb keskkonna reostuse võimalik oht. Ohu minimaliseerimiseks kasutatakse järgmisi meetmeid:

- Tanklale rajatakse uued maa-alaused topeltseinaga mahutid;
- Kogu rajatav tehnoloogia rajatakse HDPE membraani kohale, millelt organiseeritakse äravool läbi õlipüüdja;
- Kõik sadeveed tanklaalalt puhastatakse õlipüüdjas enne juhtimist loodusesse.
- Kasutatakse gaasidetagastusi süsteeme Stage 1 ja 2
- Kasutatakse tankureid, mis seiskuvad kui voolik katkeb.

3.5.2 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualas on nii kõrg- kui ka madalhaljastust, liivaranda ning kõrkjatega rannaala. Planeerigu ehitusalad on valitud selliselt, et maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja looduslikku rannaala.

Dirhami sadama (Pos.1) kinnistule lisatud spordi- ja vabaaja hoonestusallas 1D, säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust naaber kinnistute poolsetel külgedel, et oleks tagatud naaberlade minimaalne häiritus ja säiluks eraldatus. Vajadusel lisada kõrg- ja keskkõrget haljastust.

Pos. 1 rajatavad teed ja parklad liigendada haljastatud saartega. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Rajatavate teede ääred haljastada kasutades muru või keskkõrget haljastust naaberkinnistute poolset alal.

Kalda (Pos. 2) kinnistul paiknev ala 2B (tehnorajatiste ala, olemasolev puhastusseade) on eraldatud muust alast kõrghaljastusega. Soovitav on säilitada olemasolev roheala ümber olemasolevate rajatiste, et eraldada tehnorajatis muust alast. Vajadusel lisada kiirekasvulist kõrghaljastust (näit. pikaealise ning kiire kasvuga okaspuu Serbia kuusk *Picea Omorica*). Alas 1B säilitada maksimaalselt loode küljes olevat haljastust, et kaitsta rajatavaid hooneid läänekaare tuulte eest.

Kõik hoonetest, teedest-platsidest, spordirajatistest ja sadama rajatistest vabad alad haljastatakse kasutades madal- ja keskkõrghaljastuse kombinatsioone. Detailne haljastus ja heakord lahendatakse mahulise projekteerimisega. Planeeringuga on kehtestatud min. haljastuse protsent (vt. DP-01 tabel).

Kinnistute piiridele on lubatud rajada 1,2-1,5m kõrgusi piirdeid. Erandiks on sadama tollitsoon, mis piiratakse min. 2,0m kõrguse piirdega. Piirdeid, väravad ja aiapostid peavad olema tsiingitud või värvitud.

3.5.3 JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED

Olmejäätmete taaskasutamise võimaldamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmekonteinerite paigutus lahendatakse ehitusprojekti (näiteks hoones sees või sisehoovis).

Tankla krundil lahendatakse prügikogumine tankla varikatuse mahus projektis.

3.6 LIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeering arvestab olemasolevate juurde- ja väljaspääsuga riigiteelt Riguldi-Dirhami tee 16127. Sisse-väljasõidu lahendust planeeritud alale ei muudeta. Kinnistute siseselt kujundatakse liiklus kahe suunaliselt. Üks teeharu (olemasolev tee sadama tsooni) viib läbi Kalda kinnistu sadama suletud alale ja teine teeharu kulgeb sadama kinnistul ida suunas ja teenindab kinnistu muid objekte. Parkimine on lahendatud Pos.1 olemasoleva parklaala ja laiendatavate parklaalade baasil (alad näidatud põhiplaanil). Kinnistu sisesed teed ja parklad on Pos. 1 ja Pos.2 poolt ühiskasutuses märgitud alas.

3.6.1 KRUNTIDELE SISSESÕIDUD JA TÄNAVALE VÄLJASÕIDUD

Kinnistute Pos.1 ja Pos.2 on ühine, olemasolev sisse- ja väljasõit riigiteele Riguldi-Dirhami tee 16127. Sisse-väljasõit toimub läbi kinnistu Pos.2. Sisse-väljasõit säilib olemasolevana. Kinnistu sisesed teed rajatakse vastavalt planeeringule. Rajatavad teed ja platsid on planeeritud kõvakattelistena. Sadama juurdepääsutee on planeeritud rasketranspordi tarbeks, muud teed on planeeritud jaotustänavale iseloomulikus konstruktsioonis.

Pos.1 kagunurka läbib kohalik tee, mis on kaetud läbipääsu servituutidega Noarootsi valla kasuks.

3.6.2 PARKIMINE

Kinnistu Dirhami sadam (Pos.1) parkimine toimub kogu mahus omal kinnistul. Planeeringus näidatud parkimisalade asukohad.

Kalda kinnistu (Pos. 2) parkimine toimub ühiskasutuse alusel (Pos.1) kinnistul. Alad tähistatud põhijoonisel.

Väljapoole planeeringu ala ja riigiteedel parkimiskohtasid ei ole ette nähtud.

Vajalike parkimiskohtade normatiiv on määratud vastavalt kasutusotstarbele - maapealse avatud brutopinna kohta, vaata tabel põhijoonisel.

3.6.3 KERGLIIKLUSTEED

Piirkonnas kergliiklusteed puuduvad. Planeeritud alale kergliiklusteed inimeste liikumiseks erinevate kinnistute vahel ja pääsuks riigiteele (bussipeatusesse). Kinnistu sisesed kergliiklusteed on planeeritud olemasolevate ja planeeritavate teede serva.

Dirhami külaga ühenduse loomiseks planeeritakse kergliiklustee rajada Dirhami sadama Pos. 1 kinnistule paralleelselt riigiteega kuni Puhke kinnistuni. Kergliiklustee on planeeritud 3m laisena.

Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 tagatakse vajalik jalgrataste parkimismäär (minimaalne 10 jalgratast hoone kohta) iga kinnistu mahus. Täpne jalgratta parklate arv ja asukoht määratakse ehitusprojekti mahus. Soovitav on ca 50% jalgrattaparklast katta varikatusega.

3.7 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Avalik ruum piirdub planeeringualal riigitee ja rannalaga väljaspool sadama tollitsooni. Planeeringuga ei ole kavandatud uusi avalikult kasutatavaid alasid.

3.8 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnavõrkude valdajatelt taotletavate tehniliste tingimuste alusel. Plaanil näidatud võimalikud liitumiskohad Dirhami küla ühisveevärgiga (vesi ja reoveekanalisatsioon).

Üldine sademevee kanalisatsioon piirkonnas puudub. Sadama suletud alas on olemasolev ja toimiv sadevete süsteem koos puhastusseadmega.

Sadevete eelvooluks on meri ja/või immutus omal kinnistul. Parklate ja rajatava tankla sadeveed vajavad puhastamist, enne juhtimist eelvoolu (merre) või immutamist.

3.8.1 VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on olemasolevad Dirhami küla veevarustuse ja oleme reovee ärajuhtimise süsteemid ja tehnilised tingimused trassidega liitumiseks.

Veevarustuse võimalikud liitumispunktid on näidatud koondvõrkude plaanil. Täpsed asukohad ja kogused täpsustatakse ehitusprojekti mahus taotletavate tehniliste tingimuste alusel.

Olmereovee võimalikud liitumispunktid on näidatud koondvõrkude plaanil. Täpsed asukohad ja kogused täpsustatakse ehitusprojekti mahus taotletavate tehniliste tingimuste alusel.

Sadevee süsteem puudub. Vajalik rajada kinnistu põhiselt sadeveed immutada või juhtida eelvoolu (merre). Teede ja platside veed koguda, puhastada ja juhtida eelvoolu (merre). Planeeringus näidatud võimalik teede ja parklate sadevete lahendus. Parklatest ja planeeritavast tanklast kogutavad sadeveed puhastada enne juhtimist loodusesse I klassi õlipüüdjates.

3.8.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Vajalik väliskustutuse vesi saadakse Pos.1 kaile rajatud kuivhüdrantist. Hüdrant rajatud kaide rekonstrueerimise käigus, heakskiidetud ja tähistatud joonistel.

Siseseks kustutuseks vajalik vesi (kui seda nõuab hoone suurus ja funktsioonist tingitud nõuded) saadakse kinnistule rajatavatest täiendavatest veehoidlatest. Hoidlad rajatakse planeeritud ehitusaladesse või maa-alustena min. 5m kaugusele naaberkinnistust.

3.8.3 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVALGUSTUS

Detailplaneeringu alal asuvate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on olemasolevate liitumiste võrgu- ja elektrilepingud.

Planeeringuga on näidatud võimalikud kinnistute sisesed kaablikoridorid (kulgevad kergliiklusteede alas). Täpsed kinnistuisestest võrkude asukohad määratakse tööprojektides (arvestades objekti arhitektuuriga). Iga konkreetse objekti elektrivarustus toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeritud alale rajatakse uus tänavavalgustus. Tänavavalgustus rajatakse teede ja platside tööprojektidega. Rajatav tänavavalgustus peab tagama valgustatuse min. 5.lx. Valgustus tuleb rajada selliselt, et ei tekiks pimedaid alasid, kus võiks tekkida kuritegevust. Vajadusel rajatakse valgustust ka planeeritavate hoonete fassaadidele. Valgustuseks kasutada väikese valgusreostusega (soovitavalt LED) valgusteid, mille valguse värvus on kuni 3000K.

3.8.4 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse planeerimise aluseks on olemasolev liitumine Telia Eesti AS (endine AS Eesti Telekom). Tööga on planeeritud rajada planeeringu ala sisene sidekanalisatsioon, mis hakkab ühendama kõiki planeeritud kinnistuid. Sidekanalisatsioon planeerida min. 2 avalisena, et kanalisatsiooni oleks võimalik kasutada ka muude nõrkvoolu lahenduste tarbeks (näit. Videovalve jne.). Kanalisatsioon on planeeritud rajada kergliiklus teede alas koos

toitekaablitega. Täpne sidekanalisatsiooni asukoht määratakse tööprojekti. Iga le rajatavale hoonele tellitakse uued telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused vastavalt hoone täpsustatud vajadustele.

3.8.5 SOOJUSVARUSTUS

Planeeringuala soojavarustus on lahendatud Pos. 1 paikneva olemasoleva kergõli katla baasil. Planeeringuga on näidatud võimalikud soojaliitumised. Täpsed kinnistusesse trasside asukohad määratakse tööprojektides (arvestades objekti arhitektuuriga). Iga konkreetse objekti varustamiseks soojaga taotletakse tehniliste tingimuste alusel.

3.8.6 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustust piirkonnas puudub.

3.9 KITSENDUSTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

3.9.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Dirhami sadama, Kalda, Tankla ja Töökoja kinnistul kehtib tehnovõrkude ühiskasutus.
- Dirhami sadama kinnistul läbipääsu servituut 5x10m Noarootsi valla kasuks
- Dirhami sadama kinnistul parkimisservituut (min. 50 kohta) Kalda kinnistu kasuks
- Kalda kinnistul läbisõidu servituut Dirhami sadama kasuks

3.9.2 KAVANDATUD KITSENDUSED

- Dirhami sadama ja Kalda kinnistute kasutamise kitsendusena kehtib tehnovõrkude ühiskasutus.
- Dirhami sadama kinnistu kasutamise kitsendusena kehtib parkla (max. 70 kohta) ühiskasutus Kalda kinnistu kasuks
- Dirhami sadama kinnistu kasutamise kitsendusena kehtib läbipääsu servituut 5x10m Noarootsi valla kasuks.
- Kalda kinnistu kasutamise kitsendusena kehtib läbisõidu ühiskasutus Dirhami sadama kasuks.

3.9.3 KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÖRASTELE KINNISTUTELE

Puuduvad.

4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

4.1 TULEKAITSELISED MEETED

Detailplaneering on koostatud arvestades hetkel kehtivaid norme ja standardeid.

- Planeeringuga on määratletud lubatud ehitusalad, ehituse mahud ja rajatavate hoonete minimaalsed tulepüsisusklassid TP3. Kui aladele projekteeritakse kõrgemaid ja suuremaid hooned, mis ei vasta TP3 klassi nõuetele, siis suurendatakse hoone tulepüsisust. Hoone tulepüsisus määratakse vastavalt hetkel kehtivatele seadusele arvestades projekteeritava hoone kasutusviisi, kõrguse ja mahuga.
- Planeeringuga on määratud võimaliku tule müüri vajadused (vt. joonis DP-01).
- Planeeritud hoonetele on tagatud ligipääs min. 3 küljest
- Hoonete ja rajatiste vahele on planeeritud vajalikud ohutuskujad, mis vastavad hetkel kehtivatele seadustele, määrustele ja standarditele (vt. P.5.6).
- Tuletõrjevesi väliseks kustutamiseks saadakse Pos.1 kail paiknevast kuivhüdrantist, mis paikneb 200m raadiuses (tanklani 100m). Täiendava väliskustutuse- või sisekustutusvee (tulenevalt määruste ja standardite nõuetest) vajadusel projekteerida omaniku krundile. Täiendav tuletõrje veevarustus vastavalt nõuetele (vt. P.3.8.2).

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED

- Hooned on vaadeldavad kõikidest külgedest, mistõttu peavad fassaadides kasutatavad materjalid olema esinduslikud ja sobima keskkonda. Lubatud välisviimistluse materjalid on betoon-kivi, krohv, klaas, puit, fassaadikatteplaadid ja teras-plekk (keelatud kasutada plekist kergpaneeli nn sandwich-paneeli).
- Hoonete varikatuseid on lubatud rajada üle hoonestusala 3m ulatuses.
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kõrgvee võimalusega. Tulenevalt sellest tuleb hoonete 0,00 tõsta kõrgusmärgile abs. 2,50m või kõrgemale.
- Hoonete projekteerimisel tuleb laadimisalad ja prügikogumine visuaalselt varjata, näiteks variseina või eraldi hoonetena. .
- Reklaampostide vms. -elementide suurim lubatud kõrgus on 22,0m maapinnast.
- Hooned tasa või kaldkatustega. Katusekaldele ei ole kitsendavaid nõudeid.
- Parklad tuleb projekteerida haljastusega liigendatult, säilitades maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.
- Tänavavalgustuse ja valgusreklaamide projekteerimisel arvestada naabruse elamutega, riigiteega ning võimalikult vähese valgusreostuse tekitamisega.

4.3 EHITISTE KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

- Rajatavad hooned ei tohi kujunduslikult jäljendada navigatsiooni seadmeid, kuna tegemist laevaliiklusele avatud sadama alaga.

4.4 MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

- Maa-aluse hooneosa projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada naaberhoonete säilimine praegusel kujul. Hoone maalune osa tuleb projekteerida/ehitada „sein pinnases“ meetodil.
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada haljastuse lahendus või koostada haljastuse projekt. Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis kestavad rannaäärseid tuuli ja on merekoskkonnale sobilikud.
- Ehitusprojektiga tuleb tänavale ja hoonete ette näha valgustus ja selgelt arusaadav viitade süsteem. Vältida tuleb valgustamata nurgataguste alade tekkimist. Kasutada tuleb vastupidavaid konstruktsioone ja materjale.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Lõplik tulepüsivusklass määratakse vastavalt asjakohastele õigusaktidele ja standarditele ehitusprojekti.

4.4.1 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED

- Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Kruntidele paigaldatakse konteinerid vastavalt jäätmeliikidele prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Vajadusel rajatakse prügimajad. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmitakse krundi valdaja(te) poolt leping vastavat utiliseerimise litsentsi omava firmaga.
- Reoveed hoonetest kogutakse ja juhitakse kanalisatsiooniga Dirhami küla puhastusseadmetesse.
- Sademeteveed parkla aladelt kogutakse ja puhastatakse I klassi õlialdajates enne loodusesse juhtimist.
- Planeeritavale tanklale rajatakse topeltseinaga maa-alused mahutid ja kogu vesi tankla alast puhastatakse I klassi õlipüüdjatega enne juhtimist loodusesse. Puhastusseadmed varustatakse alarmseadmega ja väljavoolutõkestiga õlitaseme tõusmisel üle kriitilise piiri.
- Tanklale paigaldatakse tankurid, mis varustatakse kaitseklappidega vooliku katkemise korral.
- Kõik planeeritud rajatised ja hooned rajatakse min abs.2,5 m kõrgusele, et üleujutusega ei viidaks kaasa saastavaid aineid, materjale või detaile, mis merre sattudes tekitavad reostust.
- Planeeritavad hooned rajatakse keskkonnale ohutest materjalidest nagu kivi, puit, teras või klaas.
- Ehitustööde teostamisel puudele lähemal kui 2m, tuleb kaevetöid teha käsitsi, et puu juurestikku minimaalselt kahjustataks. Lisaks ei tohi ehitustööde käigus liikuda masinatega säilitatavale kõrghaljastusele lähemale kui 2m (ei ole lubatud kahjustada puu juurestikku või võra). Ehitustööde ajaks paigaldada säilitatavate puudele tüve kaitsed, mis jäävad ehitustööde tsoonile lähemale kui 3m.

4.4.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Ehitusprojektide (hoonete ja tänavate) koostamiseks tellida tehnilised tingimused võrguvaldajatelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Ehitusprojektis näha ette vajalikud tööd varemehitatud ja säilitatavate trasside kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Vee ja reovee trassid ja süsteemid on olemasolevad.
- Krundil kogunevat sademevett naaberkruntidele mitte suunata. Haljasalade vertikaalplaneering teostada selliselt, et sademe- ja lumesulamisveed ei valguks kinnistult välja.
- Planeeritud parklatelt näha ette sademevee kogumine ning kohtpuhastus läbi õli- ja liivafiltri ning juhtimine eelvoolu (meri)
- Katuse sadevetele näha ette immutamine omal kinnistul või juhtimine merre.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojektis näha ette vajalikud tööd varemehitatud ja säilitatavate liinirajatiste kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Sidevarustus:

- Ehitusprojektis näha ette vajalikud tööd varemehitatud ja säilitatavate liinirajatiste kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Soojusvarustus:

- - Ehitusprojektis näha ette vajalikud tööd varemehitatud ja säilitatavate trasside kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

5 KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE

5.1 VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevate väikeste kinnistute liitmine ja tekkivate kinnistute laiendatud ehitusalade planeerimine ja sihtotstarvete täpsustamine.

Planeeritud ärimaa ja tootismaa sihtotstarbed vastavad üldplaneeringule ja sarnased naabruse kruntide kasutuse sihtotstarvetele.

5.2 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Kavandatud mõju lähipiirkonnale võib pidada positiivseks. Kavandatud muudatus muudab olemasolevat piirkonda atraktiivsemaks ja loob juurde võimalusi tegevusteks väljaspool suuri linnasid. Samuti annab planeeritav laiendus piirkonda juurde töökohti ja suurendab külastajate arvu piirkonnas. Planeeringu realiseerimisega muutub Dirhami sadam hallist kalalaevade sadamast jahisadamaks.

5.3 KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Avalik ruum planeeringualal puudub (v.a. liivarand). Planeeritud muudatus ei riiva avalikke huve ega väärtusi.

5.4 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Valla üldplaneeringu kohaselt on piirkond tootmis- ja ärimaa, millel kehtib kõrgusepiirang 22m ja 5 korrust. Koostatav detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

5.5 VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE

Detailplaneeringus on arvestatud kõiki algatamise korralduses esitatud tingimusi:

- planeering on koostatud korralduses määratud maaüksuste piires;

- planeeringu eesmärk on maa-ala krundijaotuse, ehitusala, korruselisuse ja ehitusõiguse määramine tekkivatele kinnistutele;
- detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduse § 126 ülesannetele;

5.6 VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE

Planeering on kooskõlas järgmiste määrustega:

1. SM määrusele nr.17 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" *Hoonestuse tulepüsivusklassi määramine vastavalt hoone mahule, kasutusviisile ja kõrgusele.*
2. SM määrusele nr.17 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" *Hoonestusalade kavandamisel on arvestatud 8m tuleohutuskuja v.a. pos. 2 hoonestusalal 2A, mis liitub post.1 eraldi seisva hoonestusalaga 1C ning näeb ette tulemüüri vajadust kinnistute piiril*
3. Keskkonnaministri 16.12.2005.a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“. Servituudivajadustega alad arvestavad min 2m laiust kitsendusega ala

Planeering on kooskõlas järgmiste standarditega (standardid on soovituslikud):

4. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.“
Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste lahendamine detailplaneeringuga hõlmataval alal toimub vastavalt EVS 809 - 1:2002 nõuetele. Põhimeetmeteks on:
 - tänava öine aastaringne valgustamine,
 - krundisisene valgustamine,
 - kaupluse projekteerimisel tuleb laadimisala ja prügikogumine visuaalselt varjata, lahendada selgelt piiritletud ja eraldatud alana, kus on võimalik tagada "oma hoovi tunne" ja jälgitavus ning hooviala lukustamine;
 - ehitusprojektiga tuleb tänavale ja hoonete ette näha valgustus ja selgelt arusaadav viitade süsteem. Vältida tuleb valgustamata nurgataguste alade tekkimist. Kasutada tuleb vastupidavaid konstruktsioone ja materjale.
5. Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
Pärast kavandatud hoone ehitamist säilib insulatsiooni kestus lähialal olemasolevates elumajades Eesti standardile vastavalt.
6. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
Hoonestusala on määratud puude tüvedest vähemalt 5 m kaugusele.
7. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
Olemasolevate ja planeeritavate puude vaba ruum sõidutee, kergliiklustee ja kõnnitee kohal ei vasta standardis antud soovitustele. Parkimiskohtade laiuste ja vahede planeerimisel ei ole arvestatud standardi soovitusi vaid on lähtutud varasemast standardist.
8. Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
Kustutusvee vajadus vastavalt EVS 812-6:2012 + A1:2013 on võimalik tagada olemasolevast tuletõrjehüdrandist (sadama kail). Seesmise tulekustutusvee vajadus, tuletõrjeveemahutite suurus ja vajadusel kuivhüdrantide asukohad määratakse ehitusprojektiga. Juurdepääs hoonele on ümbritsevatelt
9. EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 5:kütusetermiinalide ja tanklate tuleohutus. Kavandatava tankla ohutuskujade määramine, kuja 12m „tuletööde ja lahtise tule kasutamise ruumidest“.

Koostas:

Johann-Aksel Tarbe, planeerija

II JOONISED

JRK NR	JOONISE NIMETUS	JOONISE NR
1.	Tugiplaan	DP-00
2.	Põhijoonis	DP-01
3.	Piiriplaan	DP-02
4.	Tehnovõrkude plaan	DP-03