

## KÖITE SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....	3
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS .....	3
3	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS .....	3
3.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS .....	3
3.2	KRUNDI HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED .....	3
3.3	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS .....	3
3.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	4
3.5	KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILINE HINDAMINE JA VASTAVUS MAAKONNA TEEMAPLANEERINGULE.....	4
3.5.1	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE.....	4
3.5.2	VASTAVUS MAAKONNA TEEMAPLANEERINGULE.....	4
3.6	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED.....	5
3.6.1	KESKKONNAKAITSE.....	5
3.6.2	HALJASTUS JA HEAKORD .....	5
3.6.3	JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED .....	5
3.7	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED .....	6
3.7.1	KRUNTIDELE SISSE- JA VÄLJASÕIDUD.....	6
3.7.2	PARKIMINE.....	6
3.7.3	KERGLIIKLUSTEED .....	6
3.8	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	6
3.9	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	6
3.9.1	VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	7
3.9.2	TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	7
3.9.3	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS .....	7
3.9.4	SIDEVARUSTUS.....	7
3.9.5	SOOJUSVARUSTUS.....	8
3.9.6	GAASIVARUSTUS .....	8
3.10	KITSENDUSTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	8
3.10.1	KEHTIVAD KITSENDUSED .....	8
3.10.2	KAVANDATUD KITSENDUSED.....	8
3.10.3	KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÖRASTELE KINNISTUTELE .....	8
4	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS .....	8
4.1	TULEKAITSELISED MEETED .....	8
4.2	EHITISTE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED .....	9
4.3	EHITISTE KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED .....	9
4.4	MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS.....	9
4.4.1	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED .....	9
4.4.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS .....	9
5	KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE .....	10
5.1	VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE .....	10
5.2	KAVANDATU MÕJU LÄHIPiIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE.....	10

<b>5.3</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE .....</b>	<b>10</b>
<b>5.4</b>	<b>VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....</b>	<b>10</b>
<b>5.5</b>	<b>VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE.....</b>	<b>10</b>
<b>5.6</b>	<b>VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE .....</b>	<b>11</b>

## 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.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 3,4 ha, koos kinnistute moodustamisega suureneb käsitletav ala kuni 6,84 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 sadama 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 ning 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-ala 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 on kujundatud vastavalt muutuvale olukorrale seoses kinnistute liitmistega ja ehitusõiguste muutmistega.

Vastavalt kehtivale planeeringule 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 hoonet, mis on 2-korruselised 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 kinnistu korruselisust suurendatakse. Hoonete arv Kalda kinnistul väheneb maksimaalselt 4 hooneni.

#### 3.3 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

##### Krunt pos 1, Dirhami sadam

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

### Krunt pos 2, Kalda

Krundi kasutamise sihtotstarve	80Ä/20T
Hoonete suurim lubatud arv	4
Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	2700m <sup>2</sup>
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 kõrgusmäärgini, 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 otse loodusesse.

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

### **3.5 KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILINE HINDAMINE JA VASTAVUS MAAKONNA TEEMAPLANEERINGULE**

#### **3.5.1 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE**

Vastavalt Noarootsi vallavalitsuse korraldusele 21. juuni 2017 nr. 137 „Dirhami sadama ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“. Puudub vajadus teha detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna detailplaneeringu kohustusega alal hotelli ja spordihoone ehitus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 toodud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste hulka ja lõikes 2 esitatud tegevusvaldkondade ning seda täpsustavate Vabariigi Valitsuse 20.08.2005 määruse nr. 224 paragrahvis 14 määratud tegevuste hulka.

#### **3.5.2 VASTAVUS MAAKONNA TEEMAPLANEERINGULE**

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Lääne Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, mis on koostatud 2005 aastal ja kehtestatud Lääne Maavalitsuse poolt.

Planeeringuala jääb roheala tugialasse ning läbivad rohekoridorid puuduvad. Planeeringualas ning lähialas ei ole kõrgendatud väärtusega objekte. Ala servadesse, Dirhami lahe äärde, jäävad maalilised liivarannad ja inimtegevusest vähe mõjutatud rannamaastikud ning luidetepealsed männikud.

Planeeringu koostamisel on arvestatud teemaplaneeringuga seatud asustust ja maakasutust suunavate keskkonnatingimustega.

Kasutus- ja ehitustingimused:

- planeeringuga ei rajata uusi ehitusalasid vaid kohandatakse varasemalt sadamategevusega seotuid hoonestatud alasid uuele kasutusotstarbele, mis vastavad kehtivale detailplaneeringule ja valla üldplaneeringule;
- planeeritavad hoonestusalad on olemasolevas sadamas ja selle lähialades, et avaldada võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele. Sadam oma rajatistega on selles alas kaua eksisteerinud ja muutunud antud keskkonna osaks;
- piirkonnas asuvad väärtuslikud maastikualad, liivarannad ja luitepealsed männikud säilitatakse ja ei muudeta nende kasutamise sihtotstarvet. Võimalikud hoonestusalad on planeeritud liivarandadest ja litemännikutest sisemaa poole, et maksimaalselt säilitada olemasolevaid looduslikke maastikke;
- hoonestus on planeeritud kõrgematele aladele  $h > 1,5m$ , et planeeritud hooned ei satuks sagedase üleujutusohuga aladele, mis nõuaksid erirajatisi üleujutuste kaitseks kaldaaladel;

Maastikuhoolduse planeerimine ja korraldamine

- planeeringuga korrastatakse planeeringuala piirides olevad maastikud (koristatakse liivaranna alad ja luitepealsed metsad) säilitades olemasolev traditsiooniline maastikupilt ja –elemendid;
- planeeringuga korrastatakse vaateala ja juurdepääs Dirhami lahele ning seda ümbritsevatele aladele koos võimaliku parkimisega külalistele ja turistibussidele planeeringualas;
- planeerinuga lisandub võimalusi maastiku ja piirkonna vaatlemiseks merelt koos võimalusega silduda Dirhami sadamas;
- koostatud planeering vähendab võimalusi maasturite pääsemiseks ja sõitmiseks selleks mitte ette nähtud rannaaladel ja kohtades.

### **3.6 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED**

#### **3.6.1 KESKKONNAKAITSE**

Keskkonnaohtlikku tootmist ja tegevust alale ei ole planeeritud.

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

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

#### **3.6.2 HALJASTUS JA HEAKORD**

Planeeringualas on nii kõrg- kui ka madalhaljastust (luitemännikud), liivaranda ning kõrkjatega rannaala. Planeeringu ehitusalad on valitud selliselt, et maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja looduslikku rannaala ning mitte rikkuda olemasolevaid traditsioonilisi maastikupilte ja –elemente.

Dirhami sadama (Pos.1) kinnistule lisatud spordi- ja vabaaja hoonestusallas 1D säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust naaberkinnistute 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 küljel olevat haljastust (luitemännikut), et säiluks olemasolev väärtuslik maastikupilt ning oleks kaitstud planeeritavad hooned-rajatised läänekaare tuulte ja liivade eest. Võimalusel lisada ja tihendada luitemännikut noorte mändidega.

Kõik hoonetest, teedest-platsidest, spordirajatistest ja sadama rajatistest vabad alad haljastatakse kasutades madal- ja keskkõrghaljastuse kombinatsioone. Detailne haljastus ja heakord lahendatakse mahulise projekteerimisega. Ala 1B serva jääb liivaranna osa koristada ja korrastada, säilitades olemasolevaid rannaelemente. Planeeringuga on kehtestatud min. haljastuse protsent (vt. DP-01 tabel).

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

#### **3.6.3 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 projekti mahus.

### **3.7 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED**

Planeering arvestab olemasoleva juurde- ja väljaspääsuga riigiteelt Riguldi-Dirhami tee 16127. Sisse-väljasõidu lahendust planeeringualale ei muudeta. Kinnistute siseselt kujundatakse liiklus kahesuunaliselt. 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.

#### **3.7.1 KRUNTIDELE SISSE- JA VÄLJASÕIDUD**

Kinnistutel 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 kaetakse läbipääsu servituutidega (vastavalt varasemale kokkuleppele) Noarootsi valla kasuks.

#### **3.7.2 PARKIMINE**

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

Kalda kinnistu (Pos. 2) parkimine toimub ühiskasutuse alusel (Pos.1) kinnistul. Alad on 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 põhijoonis.

#### **3.7.3 KERGLIIKLUSTEED**

Piirkonnas kergliiklusteed puuduvad. Planeerinuga rajatakse 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 laiusena.

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

### **3.8 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

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

### **3.9 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

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

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

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

### 3.9.1 VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON

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

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

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

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

### 3.9.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Vajalik väliskustutuse vesi saadakse Pos.1 kail paiknevast olemasolevast kuivhüdrantist ja täiendavalt rajatavast kuivhüdrantist Pos.1 hoonetusala 1b kagu nurgas. Olemasolev hüdrant on rajatud kaide rekonstrueerimise käigus, heakskiidetud ja tähistatud joonistel. Täiendav hüdrant rajatakse koos planeeritavate hoonete rajamisega.

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

### 3.9.3 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 kinnistuiseste võrkude asukohad määratakse tööprojektides (arvestades objekti arhitektuuriga). Iga konkreetse objekti elektrivarustus lahendatakse võrgu valdajalt tootletavate tehniliste tingimuste alusel.

Planeeritud alale rajatakse uus tänavavalgustus. Tänavavalgustus rajatakse teede ja platside tööprojektide alusel. 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.

### 3.9.4 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 kergliiklusteede alas koos toitekaablitega. Täpne sidekanalisatsiooni asukoht määratakse tööprojektis. Iga rajatavale hoonele tellitakse uued telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused vastavalt hoone täpsustatud vajadustele.

### 3.9.5 SOOJUSVARUSTUS

Planeeringuala soojavarustus on lahendatud Pos. 1 paikneva olemasoleva kergõli katla baasil. Planeeringuga on näidatud võimalikud soojaliitumised. Täpsed kinnistustiseste trasside asukohad määratakse tööprojektides (arvestades objekti arhitektuuriga). Iga konkreetse objekti varustamiseks soojaga taotleda tehnilised tingimused.

### 3.9.6 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustus piirkonnas puudub.

## 3.10 KITSENDUSTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 3.10.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Dirhami sadama, Kalda, Tankla ja Töökoja kinnistutel kehtib tehnovõrkude ühiskasutus.
- Dirhami sadama kinnistul varem kokkulepitud läbipääsu servituudi ala (kolmnurk 8x10m=40m<sup>2</sup>) Noarrootsi valla kasuks.
- Dirhami sadama kinnistul parkimisservituut (min. 50 kohta) Kalda kinnistu kasuks.
- Kalda kinnistul läbisõidu servituut Dirhami sadama kasuks.

### 3.10.2 KAVANDATUD KITSENDUSED

- Dirhami sadama ja Kalda kinnistute kasutamise kitsendusena kehtib tehnovõrkude ühiskasutus.
- Dirhami sadama kinnistu kasutamise kavandatud kitsendus, 80 parkimiskohta (ühiskasutusalas), Kalda kinnistu kasuks.
- Dirhami sadama kinnistu kasutamise kitsendusena kehtib varem kokkulepitud läbipääsu servituudi ala (kolmnurk 8x10m=40m<sup>2</sup>) Noarrootsi valla kasuks.
- Kalda kinnistu kasutamise kitsendusena kehtib läbisõidu ühiskasutus Dirhami sadama kasuks.

### 3.10.3 KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÕRASTELE 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 tulepüsivusklassid TP3. Kui aladele projekteeritakse kõrgemaid ja suuremaid hooneid, mis ei vasta TP3 klassi nõuetele, siis suurendatakse hoone tulepüsivust. Hoone tulepüsivus määratakse vastavalt hetkel kehtivatele seadustele 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 kuivhüdrandist, mis paikneb 200m raadiuses (tanklani 100m). Täiendava väliskustutus- 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. Lubatavad välisviimistluse materjalid on betoon-kivi, krohv, klaas, puit, fassaadikatteplaadid ja teras-plekk (keelatud on 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 kõrgusmargile 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 12,0m 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 on 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 maa-alune 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 (näit. mänd, kuusk, pärn, saar, poppuu jne.) liike, mis kestavad rannaäärseid tuuli ja on merelises keskkonnas sobilikud.
- Ehitusprojektiga tuleb teede ja hoonete esistele 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.
- Sademeveed parkla aladelt kogutakse ja puhastatakse I klassi õlieraldajates 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 säilitatavatele puudele, mis jäävad ehitustööde tsoonile lähemale kui 3m, tüve kaitsed.

### 4.4.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Ehitusprojektide (hoonete ja teede) koostamiseks tellida tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

### 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 eesvoolu (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 tootmismaa sihtotstarbed vastavad üldplaneeringule ja on 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 koos selle juurde kuuluvate tegevustega.

### **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**

Detailplaneeringu 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 ehitusprojekti mahhus.*
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 vajaduse/võimaluse 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 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.  
*Pärast kavandatud hoonete ehitamist säilib insolatsiooni kestus lähialal olemasolevates elumajades Eesti standardile vastavalt.*
5. 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 aladelt.*
6. EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 5:kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus. Kavandatava tankla ohutuskujade määramine: kuja 12m „tuletõde ja lahtise tule kasutamise ruumidest“;  
kuja naaberkinnistu I, II, IV ja V kasutusviisiga hoonestusest 30m;  
kuja metsast 20m ja avalikust tänavast ning transpordi peatusest 10m.

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