



Allikas: Maa-amet fotoladu (fotoladu.maaamet.ee)  
Kaldaerofoto\_ID7391299\_2023-05-15

# Paluküla Vana-Mardi ja Paemetsa maaüksuste detailplaneering

Planeeringuala:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Paluküla, Vana-Mardi ja Paemetsa maaüksused
Planeeringu koostamise korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isikud:	Aive Proos, Meelis Pielberg
Planeeringu koostamise aeg:	Oktoober 2024
Väljatrükk:	28.01.2025
Töö number:	DP24-01

## 1. SELETUSKIRI

### Sisukord

1. Detailplaneeringu üldandmed.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	7
2.1. Planeeringuala.....	7
2.1.1 Asukoht.....	7
2.1.2 Maakasutus.....	9
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	10
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	10
2.1.5 Kitsendused.....	11
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	12
2.2.1 Asukoht.....	12
2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus.....	13
2.2.3 Maakasutus.....	13
2.2.4 Hooned ja rajatised.....	13
2.2.5 Tehnovarustus.....	13
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	14
3.1. Maakonnaplaneering.....	14
3.2. Üldplaneering.....	16
3.3. Detailplaneeringud.....	17
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	18
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused.....	20
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	20
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	21
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	21
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	22
4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal.....	22
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	23
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	23
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	24
4.4.1 Elektrivarustus.....	25
4.4.2 Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	25
4.4.3 Sidevarustus.....	26
4.4.4 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.....	26
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	27
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine.....	27
4.5.2 Energiakasutus.....	28
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	28
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	28
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	29
4.6.1 Materjalivalik.....	29
4.6.2 Hooned.....	30
4.6.3 Piirded, väikevormid.....	30

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	30
4.8. Tegevuspõhimõtted maaparandussüsteemi piirkonnas.....	31
4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	31
4.10. Kuja, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine.....	32
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	33
4.12. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	33
4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	34
4.14. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	34

## 2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaan .....	36
Joonis 1.2. Põhijoonis .....	37

## 3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

### 1. Menetlusdokumendid

Lisa 1.1. Põllumajandus- ja Toiduameti lähteseisukohad 28.05.2024 nr 6.2-6/4209-1 .....	38
Lisa 1.2. Transpordiameti 14.06.2024 seisukohad 7.2-2/24/15981-7 .....	39
Lisa 1.3. Transpordiameti 14.06.2024 seisukohad 7.2-2/24/9152-2 .....	41
Lisa 1.2. Hiiumaa Vallavalitsuse 03.07.2024 korraldus nr 395 .....	43
Lisa 1.2. Hiiumaa Vallavalitsuse 03.07.2024 korralduse nr 395 lisa 1 .....	44
Lisa 1.3. Hiiumaa Vallavalitsuse 03.07.2024 korraldus nr 396 .....	49
Lisa 1.4. Hiiumaa Vallavalitsuse 03.07.2024 korralduse nr 396 lisa 1 .....	50

### 2. Uuringute dokumendid

Lisa 2.1. AP Geodeesia alusplaani, 08.04.2024, töö nr AP24_057 .....	55
--	----

### 3. Elluviimise tegevuskava

Lisa 3.1. Elluviimise tegevuskava tegevused ning osapoolte kohustused .....	56
Lisa 3.2. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed .....	58

### 4. Lepingud

Lisa 4.1. Vana-Mardi maaüksuse detailplaneeringu koostamise finantseerimise haldusleping .....	59
Lisa 4.2. Paemetsa maaüksuse detailplaneeringu koostamise finantseerimise haldusleping .....	64

### 5. Ruumilised illustratsioonid

Lisa 5.1. Ruumilised illustratsioonid .....	69
---	----

## 1. Detailplaneeringu üldandmed

Planeerimisseaduse<sup>1</sup> (*PlanS*) kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ehitiste planeerimiseks ning detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Seaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi ning see võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu olemasolul või selle koostamise kohustuse korral on see ehitusprojekti koostamise ja lähiaastate ehitustegevuse alus.

### Paluküla Vana-Mardi ja Paemetsa maaüksuste detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringuala <sup>2</sup> :	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Paluküla, Vana-Mardi maaüksus (katastritunnus 20501:001:0734, kinnistu nr 552633) ning Paemetsa maaüksus (katastritunnus 63901:001:0444, kinnistu nr 1030233);
Detailplaneeringu koostamise alus:	- Hiiumaa Vallavalitsuse 03. juuli 2024 korraldus nr 395 „Paluküla Vana-Mardi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine” <sup>3</sup> ; - Hiiumaa Vallavalitsuse 03. juuli 2024 korraldus nr 396 „Paluküla Paemetsa kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine” <sup>4</sup>
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	Vana-Mardi maaüksuse jaotamine kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine. Paemetsa maaüksusele ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine. Lisaks esitatakse liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude ja -rajatiste koridoride paigutuse määramine ning selgitatakse servituutide ja kitsenduste vajadused.
Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja:	Hiiumaa Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ

1 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023057>

2 Planeeringuala: maa-ala, mille kohta koostatakse terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused

3 Hiiumaa Vallavalitsuse 03.07.2024 korraldus nr 395: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=324308>

4 Hiiumaa Vallavalitsuse 03.07.2024 korraldus nr 396: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=324309>

---

	Arhitekt: Margus Veskimeister (diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251)
	Projektijuht: Arno Kuusk
Detailplaneeringu koostamise aeg:	Oktoober 2024
Jooniste koostamise alusmaterjal:	Paemetsa ja Vana-Mardi kinnistute maa-ala plaan tehnovõrkudega (AP Geodeesia OÜ, töö nr AP24_057, koostatud 08.04.2024)

**Paluküla Vana-Mardi ja Paemetsa maaüksuste detailplaneeringu koostamist tingivad asjaolud ning menetluse käik:**

- Planeeringuala paikneb üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alas, mis muuhulgas tähendab, et ehitusloakohustusliku hoone püstitamise eelduseks on kehtiva detailplaneeringu olemasolu.
- Huvitatud ja puudutatud isikute soovil koostas AA Arhitektid OÜ 2024. aasta aprillis Paeotsa, Paemetsa ja Vana-Mardi maaüksusi hõlmava detailplaneeringu eskiislahenduse. Eskiislahenduses kajastatud põhimõtted (nt piirkonna kruntidele ühine juurdepääs, ühised tehnovõrgud jne) kanti tol perioodil koostamisel olnud planeeringuala maaüksustega piirneva Paeotsa maaüksuse detailplaneeringusse ning valminud Paeotsa maaüksuse detailplaneering esitati kohalikule omavalitsusele menetlemiseks.
- Koostatud eskiislahenduse alusel esitasid planeeringust huvitatud isikud 2024. aasta maikuu Hiiu Vallavalitsusele taotlused detailplaneeringu koostamise algatamiseks Paluküla Vana-Mardi ja Paemetsa maaüksustel. Hiiu Vallavalitsus algatas detailplaneeringu koostamise 03. juulil 2024 korraldustega nr 395 ja 396.
- Planeeringualaga piirneva Paeotsa maaüksuse detailplaneeringu kehtestas kohalik omavalitsus 04. septembril 2024. Vana-Mardi ja Paemetsa maaüksuste detailplaneeringu koostamisel on nende olemasolul lähtunud sarnastest põhimõtetest, mis on kantud Paeotsa maaüksuse detailplaneeringusse.
- Vana-Mardi ja Paemetsa maaüksuste detailplaneeringusse on koostamise käigus sisse viidud ka muudatusi, mida omavalitsusele esitatud algne eskiislahendus ei sisaldanud – nt eraldi maaüksuse moodustamine planeeringuala teenindava juurdepääsutee alusele maale.

Lähtuvalt planeeringuala asukohast, olemasolevast looduslikust situatsioonist, kehtivatest kitsendustest ja muudest asjaoludest, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel asjakohaste seaduste ning nendest tulenevate määruste ja kõrgema liigi planeeringutega:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Hiiu maakonnaplaneering 2030+: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/hiiu/maakonnaplaneering/2030/>

- Pühalepa valla keskosa üldplaneering<sup>6</sup>
- Tuleohutuse seadus<sup>7</sup>
- Ehitusseadustik<sup>8</sup>
- Rahvatervise seadus<sup>9</sup>
- Asjaõigusseadus<sup>10</sup>
- Jäätmeseadus<sup>11</sup>
- Looduskaitse seadus<sup>12</sup>
- Veeseadus<sup>13</sup>
- Maaparandusseadus<sup>14</sup>.

---

6 Pühalepa keskosa üldplaneeringu (*kehtestatud Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60*) seletuskiri: [https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570949/01-Pyhalepa\\_valla\\_SiseYP\\_Seletus.pdf/fc153159-a62c-4c9a-9965-562c30cc13bd](https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570949/01-Pyhalepa_valla_SiseYP_Seletus.pdf/fc153159-a62c-4c9a-9965-562c30cc13bd)

7 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

8 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024004>

9 Rahvatervise seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118102024005>

10 Asjaõigusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023058>

11 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/131122024006>

12 Looduskaitse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024013>

13 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024018>

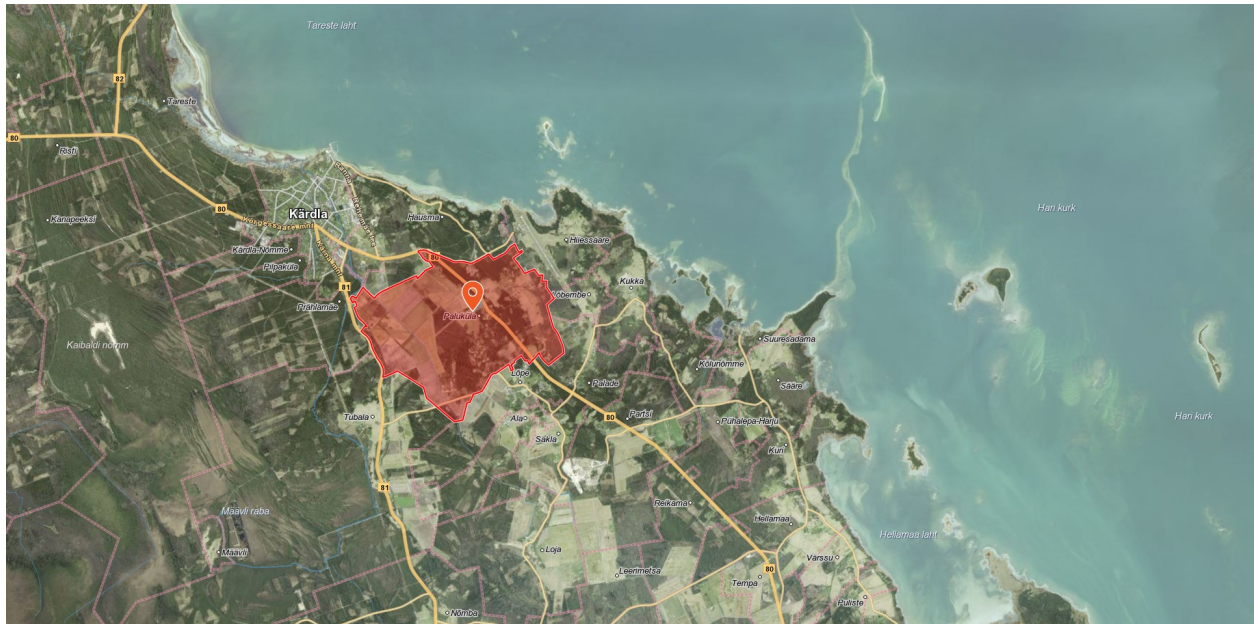
14 Maaparandusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130122024012>

## 2. Planeeringuala ja selle mõjuala

### 2.1. Planeeringuala

#### 2.1.1 Asukoht

Detailplaneeringus on planeeringualaks määratud Hiiumaa valla Paluküla Vana-Mardi ja Paemetsa maaüksused (kogupindala 4,1 ha), mis asuvad küla keskosas.



Joonis 1: Planeeringuala situatsiooniskeem Paluküla territooriumil, M 1:50000  
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Planeeringuala paikneb ca 3 kilomeetri kaugusel maakonnakeskus Kärdlast, kus on mitmed riigiasutused, haigla ja kiirabiteenistus, päästekomando, politseijaoskond, bussijaam, lasteaed, põhikool, gümnaasium, pangakontor, apteegid, sotsiaalkeskus, kultuurikeskus, päevakeskus, spordikeskus ning erinevad tootmis- ja teenindusettevõtted.

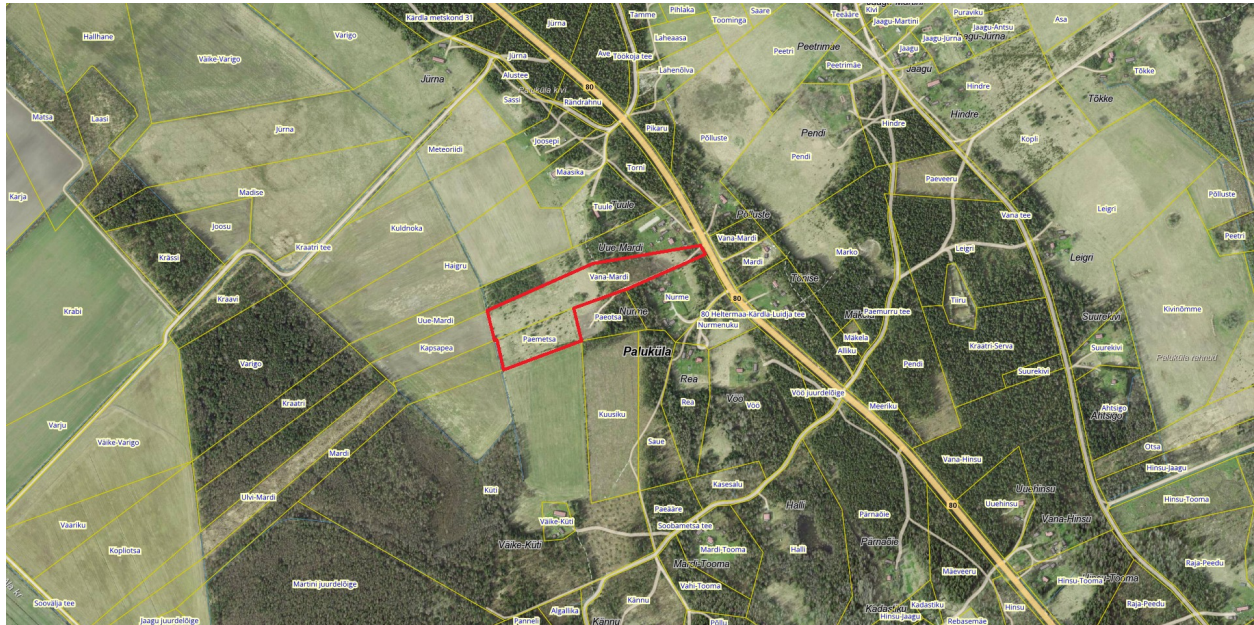
Planeeringualast ca 3 kilomeetri kaugusel kagus on Palade küla, kus asub piirkonna elanikke teenindav põhikool ja raamatukogu. Palade kõrval Ala külas on lasteaed ja Lõpe külas külapood.

Küla territooriumi läbib Heltermaa-Kärda-Luidja riigimaantee.

Olulisemate objektide ja maamärkide kaugus planeeringualast (*linnulennul*):

- Paluküla terviserajad – 1 km;
- Kärda lennujaam (Kärda-Tallinn lennuliin) – 2 km;
- Roograhu sadam (väikesadam, hotell, restoran) – 2,5 km;
- Kärda keskväljak – 4,1 km;

- Tempa küla (osavalla halduskeskus) – 8,3 km;
- Heltermaa sadam (Rohuküla-Heltermaa parvlaevaliin) – 18,6 km;
- Sõru sadam (Triigi-Sõru parvlaevaliin) – 35,6 km.



Joonis 2: Planeeringuala situatsiooniskeem Paluküla territooriumil, M 1:5000  
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee>

Planeeringuala piirneb põhjast, läänest ja lõunast kokku seitsme eramandis oleva kinnistuga ning idast riigiteega.

Tabel 1: Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed  
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve	Omandi liik
Uue-Mardi	63901:001:1880	75348 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa	Eraomand
Kapsapea	20501:001:0735	15953 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa	Eraomand
Mardi	63901:001:0439	48414 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa	Eraomand
Küti	63901:001:4100	243348 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa	Eraomand
Kuusiku	63901:001:0237	39135 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa	Eraomand
Paeotsa	63901:001:0440	10932 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa	Eraomand
Nurme	63901:001:2580	22123 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa	Eraomand
80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee	63901:001:4381	217677 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa	Riigiomand

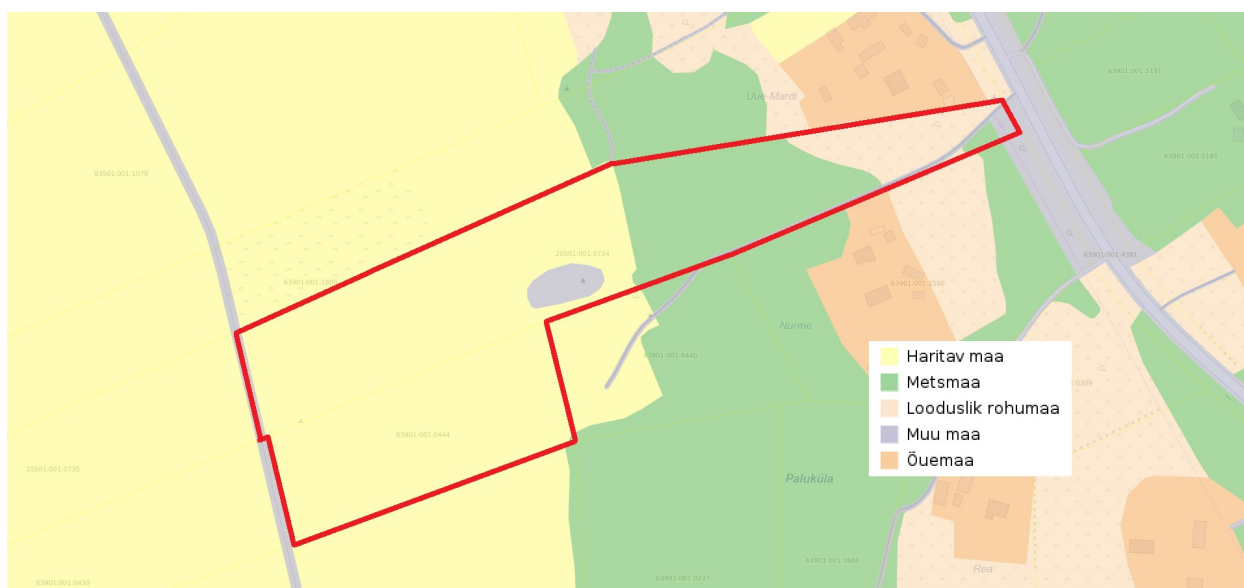


## 2.1.2 Maakasutus

Katastrijärgne sihtotstarve on Vana-Mardi katastriüksusel 100% maatulundusmaa ning Paemetsa maaüksusel 100% elamumaa.

Kõlvikuliselt on planeeringualal kõige enam haritavat maad ja metsamaad. Planeeringuala põhjaosas on kõrghaljastus ja mereäärses osas männid ning kadastik, enamus maaüksuse pindalast on lage.

Planeeringuala maa-ala on ida-lääne suunas ühtlaselt tõusva reljeefiga – planeeringuala madalaim osa paikneb krundi lääneosas (ca +8,50 m) ning kõrgeim maanteepoolses osas (ca +19,0 m).



Joonis 3: Katastriüksuste kõlvikulise koosseisu kaart  
Allikas: Maa-ameti portaal [minu.kataster.ee](http://minu.kataster.ee)

Tabel 2: Planeeritava Vana-Mardi maaüksuse andmed  
Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Paluküla
Lähiaadress	Vana-Mardi
Katastriüksuse tunnus	20501:001:0734
Katastriüksuse registreerimise aeg	11. november 2019
Sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Pindala	28701 m <sup>2</sup>
Sh haritav maa	15787 m <sup>2</sup>

Sh looduslik rohumaa	2988 m <sup>2</sup>
Sh metsamaa	8090 m <sup>2</sup>
Sh muu maa	1836 m <sup>2</sup>
Kinnistu number	552633
Omandivorm	Eraomand

Tabel 3: Planeeritava Paemetsa maaüksuse andmed  
 Allikas: Maa-ameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Maakond	Hiiu maakond
Vald	Hiiumaa vald
Asustusüksus	Paluküla
Lähiaadress	Paemetsa
Katastriüksuse tunnus	63901:001:0444
Katastriüksuse registreerimise aeg	28. veebruar 2006
Sihtotstarve	elamumaa 100%
Pindala	12447 m <sup>2</sup>
Sh haritav maa	12447 m <sup>2</sup>
Kinnistu number	1030223
Omandivorm	Eraomand

### 2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Planeeringualal asuvad või seda läbivad ehitised:

- Palade-Kärdla kanalisatsiooni ja veesurvevõrk (EHR kood 220008597);
- madalpinge kaabelliin (EHR kood 220728029);
- kõrgepinge õhuliin (*ei ole riiklikusse ehitisregistrisse kantud*);
- madalpinge õhuliin (*ei ole riiklikusse ehitisregistrisse kantud*);
- sidekaabel (*ei ole riiklikusse ehitisregistrisse kantud*);
- Paluküla maaparandussüsteem (nr 7116410020090001).

Vana-Mardi maaüksuse lõunapiirile on rajatud ca 250 m pikkune juurdepääsutee, mis saab alguse olemasolevalt Heltermaa-Kärdla-Luidja riigimaanteelt nr 80.

### 2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringuala kesk- ja lääneosa on lage üksikute puudega põllumaa, põhjaosa on kaetud metsa ja võsaga.

Õhukese pinnakattega ala, pinnakatte paksus on < 1 m. Piirkonna pinnakatte (v.a muld) moodustavad moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähkmoreen.

Metsaga kaetud alal on inventeeritud III kategooria kaitsealuste taimede kasvuala: Platanthera chlorantha (rohekas käokeel), Orchis militaris (hall käpp) ning Gymnadenia conopsea (harilik käöraamat).

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal.

## 2.1.5 Kitsendused

Tabel 4: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

Allikas: Maa-ameti kitsenduste päringu portaal: <http://kitsendused.maaamet.ee>

Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse liik	ID	Omanik	Kattuv pindala
Avalikult kasutatav maantee	Tee kaitsevöönd	80	Transpordiamet	518,49 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliin 1-20 kV (keskpingeliin)	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4382700	Elektrilevi OÜ	413,18 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliin 1-20 kV (keskpingeliin)	Elektripaigaldise kaitsevöönd	182437152	Elektrilevi OÜ	284,79 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	26983338	Elektrilevi OÜ	22,24 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4729554	Elektrilevi OÜ	221,61 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4729553	Elektrilevi OÜ	99,67 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4729512	Elektrilevi OÜ	8,67 m <sup>2</sup>
Elektri maakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	222659435	Elektrilevi OÜ	29,53 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliini mastitõmmits	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4729564	Elektrilevi OÜ	15,11 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliini mastitõmmits	Elektripaigaldise kaitsevöönd	37585331	Elektrilevi OÜ	14,70 m <sup>2</sup>
Elektri maakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	167074549	Elektrilevi OÜ	135,79 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	614299973	Elektrilevi OÜ	32,62 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	614299977	Elektrilevi OÜ	17,92 m <sup>2</sup>
Elektri õhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	614299979	Elektrilevi OÜ	55,08 m <sup>2</sup>

Elektri õhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	614299975	Elektrilevi OÜ	44,39 m <sup>2</sup>
Maaparandus-süsteemi eesvool	Eesvoolu kaitsevöönd	71164100200 900011M	Põllumajandus- amet	794,86 m <sup>2</sup>
				505,37 m <sup>2</sup>
Maaparandus-süsteemi eesvool	Kalda veekaitsevöönd	71164100200 900011M	Põllumajandus- amet	66,31 m <sup>2</sup>
Maaparandus-süsteemi maa-ala	Maaparandushoiu -ala	71164100200 900011	Põllumajandus- amet	12880,16 m <sup>2</sup>
				11409,53 m <sup>2</sup>
III kategooria kaitsealune liik <i>Gymnadenia conopsea</i> ( <i>harilik käoraamat</i> )	Polügon	KLO9304070	Keskkonna- agentuur	6530,24 m <sup>2</sup>
				74,95 m <sup>2</sup>
III kategooria kaitsealune liik <i>Orchis militaris</i> ( <i>hall käpp</i> )	Polügon	KLO9304197	Keskkonna- agentuur	6530,24 m <sup>2</sup>
				74,95 m <sup>2</sup>
III kategooria kaitsealune liik <i>Platanthera chlorantha</i> ( <i>rohekas käoheel</i> )	Polügon	KLO9304665	Keskkonna- agentuur	6530,24 m <sup>2</sup>
				74,95 m <sup>2</sup>

Planeeringualal paikneva maaparandussüsteemi eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega maa viljelusväärtuse suurendamine selliselt, et on tagatud ka keskkonnakaitse.

## 2.2. Planeeringuala mõjuala

Planeeringuala mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks. Mõjuala on määratud arvestusega, et sel on planeeringualaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

### 2.2.1 Asukoht

Planeeringuala mõjualana käsitleb detailplaneering Paluküla keskosa, planeeringualast 500 m raadiusesse jäävat maa-ala. Vaadeldavasse mõjualasse jääb kümnekond majapidamist ning erinevas suuruses põllu- ja metsamaa maaüksusi. Ala läbib Heltermaa-Kärdla-Luidja riigimaantee.

Mõjuala paikneb Kärdla meteoriidikraatri kõrgendikul, kus tasane maapinna reljeef on suure tõusuga – ala läänepoolses osas on maapinna kõrgus +6 m ning idapoolses osas +21 m. Meteoriidikraater on tänaseks täitunud setetega ning seda katavad metsad, põllumaad ja asustus, mistõttu on kraater maastikus vaid kohati aimatav.

## 2.2.2 Juurdepääs, liikluskorraldus

Planeeringuala mõjuala läbib piirkonna peamise juurdepääsuna Heltermaa-Kärdla-Luidja riigitee nr 80 (katastritunnus 63901:001:4381). 2023. aasta loendusandmete järgi kasutab seda maanteelõiku aasta lõikes keskmiselt 1493 sõidukit ööpäevas<sup>15</sup>.

Piirkonnas on ka kohaliku tähtsusega avaliku kasutusega munitsipaalomandis teed: Alustee, Kraatri tee, Töökoja tee, Paemurru tee ja Soobametsa tee.

## 2.2.3 Maakasutus

Piirkonna maa-alal on kolm peamist maakasutust: hoonestamata põllu- ja metsamaad ning hoonestatud elamumaa. Planeeringuala mõjuala kesk- ja idaosas on metsamassiivid ja maanteeäärased elamukrundid, ala lääneosa moodustab valdavalt põllumaa kasutus, valdav osa piirkonna põllumaid paikneb Paluküla maaparandussüsteemi maa-alal. Kümnekond hoonestatud elamukrunti paiknevad 50 .. 200 m kaugusel maantee servast.

Piirkonna katastriüksuste suurused varieeruvad väga suures ulatuses - väiksemad elamumaa sihtotstarbega krundid on keskmiselt 1..2 ha suurused, suuremad segafunktsiooniga (elamu + metsamaa või elamu + põllumaa) kinnistud võivad olla ka 8..10 ha suurused.

Riigimaanteest põhjas paikneb Kärdla meteoriidikraatri mudelväljak, mis on loodud ruumiliselt tajutava pildi andmiseks kunagisest Kärdla kraatri suurusest ja proportsioonidest. Mudelväljak onajakordse vähendusega võrreldes kraatri tegeliku suurusega.

## 2.2.4 Hooned ja rajatised

Planeeringuala mõjualasse püstitatud hoonestuse vanus jääb eelneva sajandi sisse - dateeritud ehitusperioodid algavad 1914 aastast ning piirkonna uusimad hooned on püstitatud viimastel aastatel. Vanemates talukohtades on eluruumidega põhihoonestus suurem ja abihooned arvuliselt rohkem, viimastel kümnenditel on püstitatud hooned pindalalt väiksemad ja krundil on ka väiksem hoonete koguarv.

Hoonestus on erineva kõrgusega 1- või 2-korruseline. Peamiselt on hoonestus lihtsa ristkülikukujuline põhiplaani, millel kahepoolne viilkatus.

## 2.2.5 Tehnovarustus

Heltermaa-Kärdla-Luidja riigitee lõunapoolses servas kulgevad AS Kärdla Veevärk omandis olevad vee ja kanalisatsiooni survetrassid, mis ühendavad Palade ja Lõpe piirkonna tarbijaid Kärdla linna kanalisatsiooni- ja veevõrguga.

Paralleelselt maanteega kulgevad elektri madal- ja keskpinge õhuliinid ning maakaablid, mis varustavad piirkonna krunte elektrienergiaga. Piirkonna alajaam AJ13290:(Hiiu) paikneb planeeringuala mahasõidust ca 70 m kaugusel teisel pool maanteed.

Veevõtuks on paljudele kruntidele rajatud puurkaevud ning heitvee käitlemiseks lokaalsed kanalisatsioonisüsteemid.

---

<sup>15</sup> Riigitee liiklussageduse statistika: <https://www.transpordiamet.ee/liiklussageduse-statistika>

### 3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise planeerimise peamine ülesanne on leppida kokku konkreetse maa-ala arengu põhimõtetes ning läbi erinevate osapoolte vajaduste ja huvide väljatoomise leida tasakaal, tagada demokraatia, pikaajaline vaade ning kestlik areng. Ruumilise keskkonna planeerimisel arvestatakse ka looduslikke, majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ning muude valdkondade vajadusi ja suundumusi.

Ruumilise arengu tagamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada iga liigilt kõrgema planeeringuga kehtestatud sätteid:

- täpsusastmelt on kõige üldisem üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine;
- maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel;
- üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneeringus määratakse üldised ruumilise arengu visiooni aluseks olevad väärtused, võetakse arvesse rahvastiku arengusuundumusi ja prognoositakse elamualade mahtu, hinnatakse olulisemate ressursside mõju arendustegevusele, kavandatakse maakasutuse muudatusi, järgitakse taristu arengu võimalusi jne;
- detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringuala maaüksusele sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

#### 3.1. Maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneering 2030+<sup>16</sup> kohaselt paikneb planeeringuala Antoni mäest kuni Paladeni ulatuva II klassi Paluküla väärtuslikul maastikul, millele on määratud kasutustingimused:

- vältida tuleb teede õgvendamist;
- vältida tuleb metsaistutamist põllu- ja rohumaadele (metsa istutamine on lubatav nõukogude perioodil ülesharitud uudismaadele).

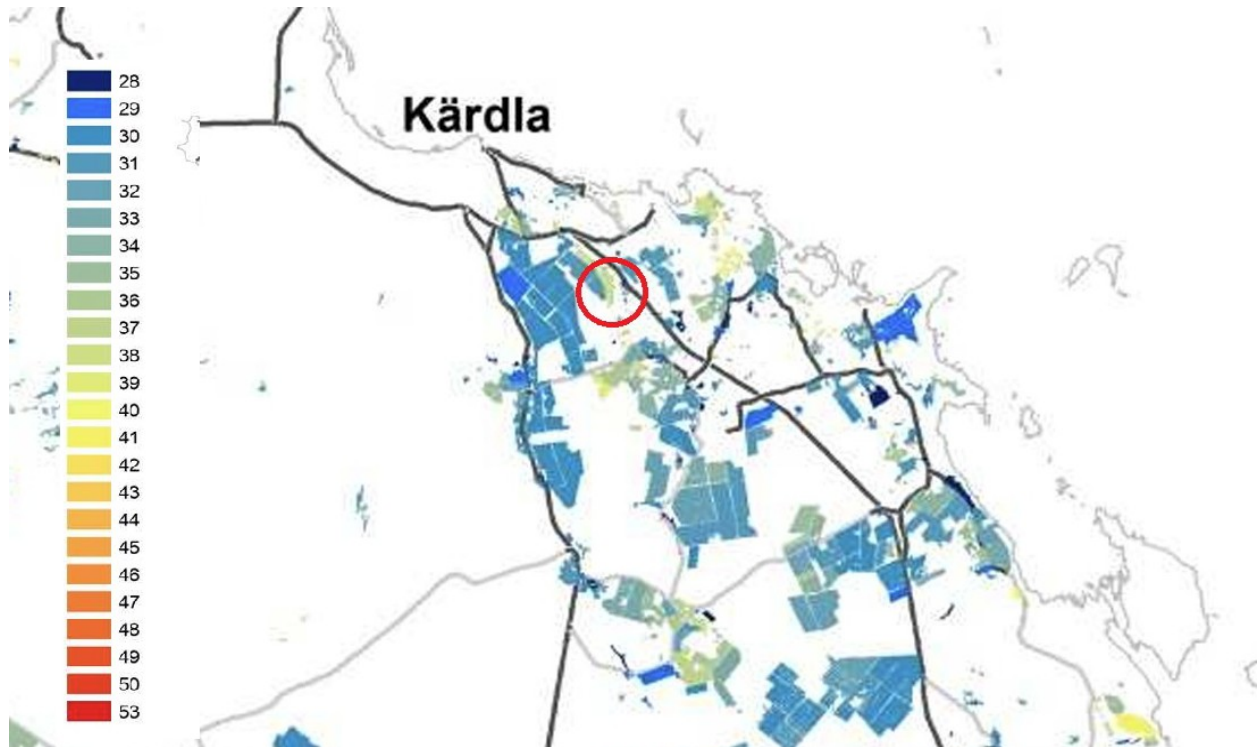
Paluküla väärtusliku maastiku hooldussoovitused:

- põllumaastikul on oluline tagada põllumajanduslik kasutus;

<sup>16</sup> [Hiiu maakonnaplaneering 2030+ | Maakonnaplaneering.ee](#), kehtestatud riigihalduse ministri 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65

- maanteede äärseid vanemaid metsi võiks majandada püsimeetsana (vaatelisuse aspektist);
- maantee servi tuleks puhastada võsast/pealetungivast metsast võsalõikuriga, mitte võsapurustusmasinaga või buldooseriga;
- rändrahnude ümbrust tuleks vajadusel võsast puhastada ja niita.

Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 38).



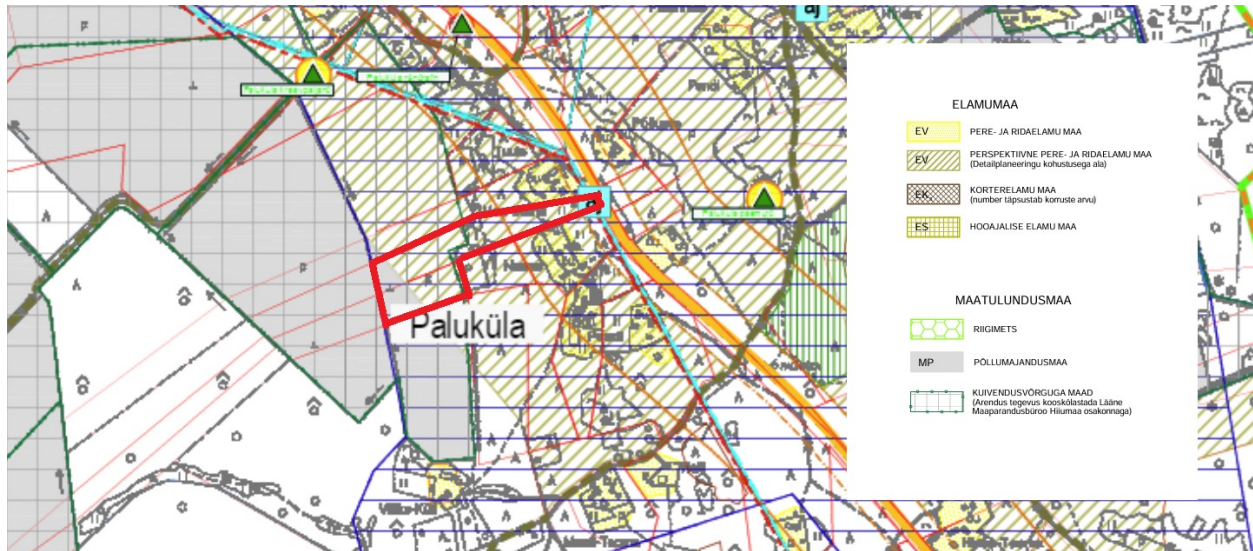
Joonis 4: Väljavõte Hiiumaa maakonnaplaneeringu väärtuslike põllumaade paiknemise skeemist

Maakonnaplaneeringus ei ole toodud täpsemaid tingimusi väärtuslike põllumajandusmaade kasutamiseks. Erinevates seaduseelnõudes ning juhtmaterjalides on pakutud põhimõtet, mille kohaselt tuleks väärtuslikud põllumajandusmaad määrata üldplaneeringuga ning selleks loetakse muuhulgas vähemalt kahe hektari suurune maatulundusmaa sihtotstarbega massiiv. Samas ei ole määrangut ühegi dokumendiga kehtestatud.

Kuna planeeringualale jäävatel maaüksustel on haritava maa osakaal vähem kui 2 ha, planeeringuala paikneb osaliselt perspektiivsel pere- ja ridaelamumaal ning Paemetsa maaüksusele on juba eelnevalt määratud elamumaa juhtotstarve, siis käesolevas planeeringus ei käsitleta maa-ala väärtusliku põllumaana, millele peaks laienema vaid maa põllumajanduslik kasutus ja ehitamist välistavad nõuded.

### 3.2. Üldplaneering

Planeeringualal kehtib üldplaneeringuna Pühalepa valla keskosa üldplaneering<sup>17</sup>. Üldplaneeringuga on planeeringualale määratud osaliselt perspektiivne pere- ja ridaelamumaa, osaliselt kuivendusvõrguga põllumajandusmaa maakasutus.



Joonis 5: Väljavõte Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu põhijoonisest

Üldplaneeringu nõuded, mis on asjakohased ning mida on tulenevalt planeeringuala asukohast või määratud juhtotstarvetest võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

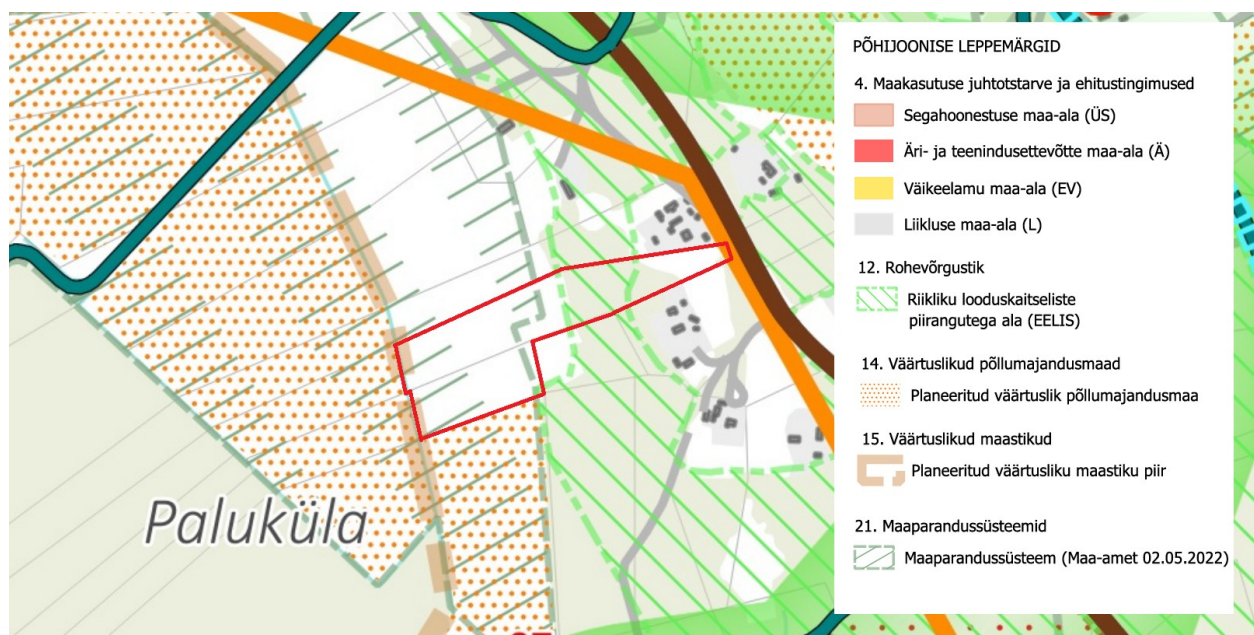
- perspektiivse maakasutusega maa reserveerimise all nähakse ette alasid, mis on reserveeritud teiseks maakasutuseks kui seda on praegune sihtotstarve. See ei tähenda ala terviklikku ega automaatset teiseks eesmärgiks kasutamist, vaid pigem antud ala võimalikku hilisemat sellekohast võimalust antud maa-alal;
- elamumaa - elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala (vastava juhtsihtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 49% ala mahust. Seega näiteks elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 51% või enam);
- väärtuslike maastike piires määratud miljööväärtuslikud hoonestusalad (*sh Paluküla*): aladel tuleb tähelepanu pöörata, et säiliks miljööalade omapära, nende looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel tuleb kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna. Vältida tuleb kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- kaitsmata põhjaveega aladel tohib immutada pinnasesse süvapuhasstatud vett. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset;
- ehitustegevus ei saa alata enne detailplaneeringu kehtestamist;

<sup>17</sup> Pühalepa valla keskosa üldplaneering, kehtestatud Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60



- minimaalne lubatud elamukrundi pindala väärtuslikul maastikul kehtestatakse detailplaneeringute alusel ja selleks on 1 ha;
- lubatud üksikelamu kõrgus planeeritaval alal on kuni 9,0 m (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast);
- elamukrundi rajamisel metsaalale tuleb krundil olevast metsaalast vähemalt 50 % säilitada;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab eelistama naturaalseid materjale. Vältida imiteerivaid materjale;
- kohtades, kus see on võimalik, soovitatakse majadegruppide omavaheliseks kauguseks tagada 100 m;
- detailplaneeringuga täpsustatakse planeeritava maa-ala kasutus- ja ehitustingimusi.

2017. aastal ühinesid varasemalt eraldiseisvad Hiiumaa omavalitsused Hiiumaa vallaks ning Hiiumaa vallavolikogu algatas<sup>18</sup> valla uue üldplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise. Üldplaneeringu eelnõu kohaselt paikneb planeeringuala hajaasustuses ning Paluküla väärtusliku maastiku koosseisus.



Joonis 6: Väljavõte Hiiumaa valla uue üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt  
Allikas: <http://vald.hiiumaa.ee/uldplaneering>

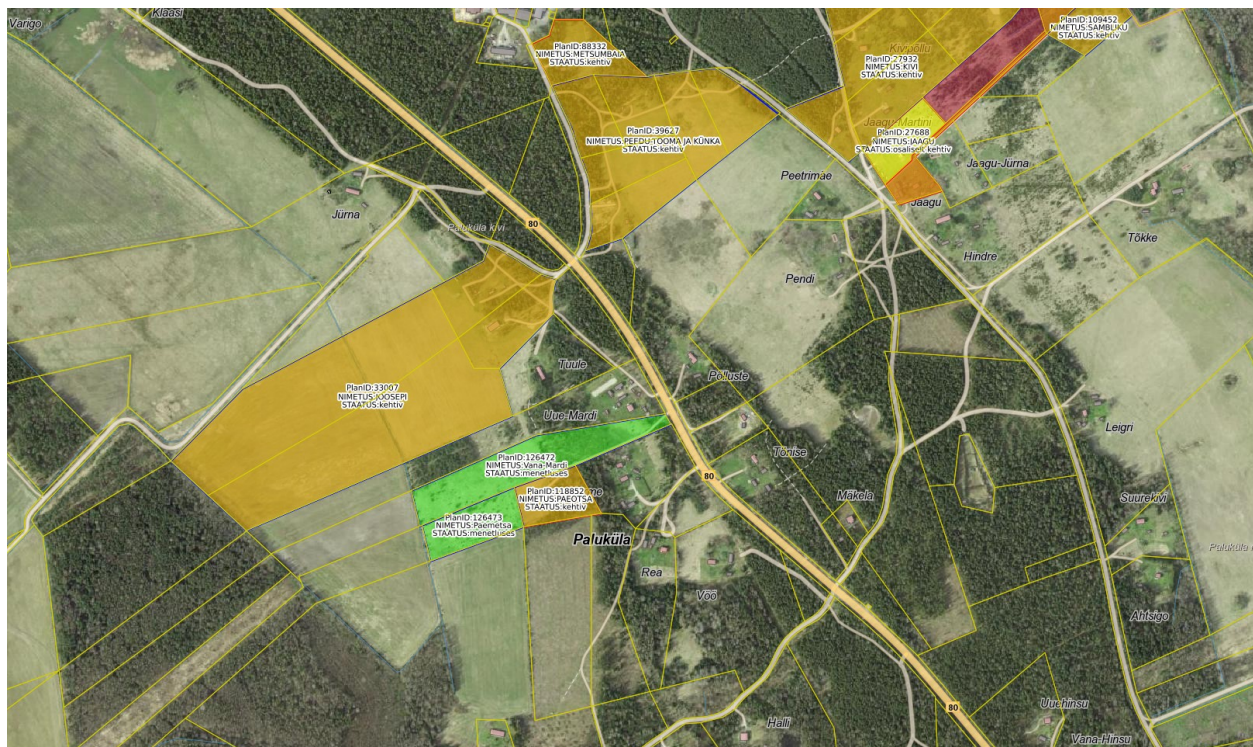
### 3.3. Detailplaneeringud

Planeeringualal ei ole varasemalt detailplaneeringuid koostatud ega kehtestatud.

<sup>18</sup> Hiiumaa Vallavolikogu 18. oktoober 2018 otsus nr 90: <https://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=146644>

Tabel 5: Planeeringualal ja selle mõjualas koostatud detailplaneeringud  
 Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
118852	Paeotsa maaüksuse detailplaneering	Ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks	Ei	Kehtiv
33007	Joosepi	Katastriüksuse jagamine kaheks elamu/äri/tootmismaa krundiks ja kaheks maatulundusmaaks, kruntide ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine	Ei	Kehtiv
39627	Peedu-Tooma ja Künka DP	Katastriüksustest kokku 7 elamukrundi moodustamine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine	Ei	Kehtiv



Joonis 7: Planeeringualal ja selle mõjualas koostatud detailplaneeringute paiknemise skeem

### 3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumendid käsitletud piirkonnana, mis sobib arendus- ja ehitustegevuseks, võimalikke ehitusalasid on määratud mõlemale poole küla läbivat riigiteed. Piirkonna oluliseks väärtuseks on Kärkla meteoriidikraatri asukoht ja ainulaadne looduskeskkond.

Piirkonna maakasutust ja arenguvõimalusi planeerides tuleb silmas pidada:

- planeeringualale on kehtiva üldplaneeringuga määratud suures ulatuses perspektiivne elamumaa juhtotstarve;
- planeeringuala mõjuala läbib avaliku kasutusega riigitee ning piirkonda on rajatud tsentraalsed vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevõrgud. Säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut;
- nii jalgsi kui sõidukiga liikudes on lühikese aja jooksul võimalik jõuda vajalike teenusteni, mis tagavad kaasaegse ja kvaliteetse elukorralduse – terviserada, lasteaed, kool, kaubandus, politsei, haigla, erinevad riiklikud teenused ning erasektori teenindustevõtted jne;
- planeeringuala paikneb looduslikult kaunis asukohas. Planeeringuala suurus ja paiknemine võimaldavad kaasaegse arhitektuuri kaasabil luua elukeskkonna, mis arvestab ja toob esile piirkonna väärtusi. Planeeringualal on osaliselt haritava maa kõlvik, kuid selle väike pindala ei võimalda ala kasutada terviklikult väärtusliku põllumaana;
- detailplaneeringuga kavandatud tegevusi ellu viies on võimalik arvesse võtta nii üldplaneeringus kui maakonnaplaneeringus toodud väärtuslikele maastikele esitatud soovitusi ja tingimusi, mis seotud uute hoonete püstitamise ja ehitiste rajamisega.

**Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise ja koostamise käigus kogutud materjale, võib järeldada, et planeeritud tegevused maa-ala kasutuselevõtul elamualana järgivad üldiseid piirkonna ja omavalitsuse arengusuundi. Läbi planeeringu koostamise on võimalik rakendada meetmeid, mis võimaldavad arvestada ja vähendada püstitatud ehitiste edasist mõju.**

## 4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette planeeringuala maa-ala kruntideks jaotamise ning kruntidele ehitusõiguse määramise hoonete ja rajatiste püstitamiseks. Lisaks määratakse planeeringuga üldised arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehitustingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, käsitletakse tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ja nende rajamise võimalusi ning määratakse kitsenduste vajadus.

Planeeringuala paikneb hajaasustatud alal ning on pindalalt suur. Planeeritud kruntide hoonestusmaht on hajaasustusele omaselt väike ning järgib piirkonna hoonestuspõhimõtteid – krundi keskseks hooneks on elamu, mida ümbritsevad erinevad väiksemad abihooned.

Planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatise, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külustusajaga ehitis.

### 4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringulahenduse kohaselt moodustatakse planeeringualale kokku viis krunti – Vana-Mardi maaüksus jaotatakse neljaks eraldiseisvaks krundiks ning Paemetsa maaüksus säilib seniste piiride ja pindalaga:

- **Krunt 1** (pindala ca 1,10 ha) – moodustatakse Vana-Mardi maaüksuse läänepoolsest lagedast osast, mis seni kasutuses põllumajandusmaana. Krunt jääb suures osas Paluküla maaparandussüsteemi alale;
- **Krunt 2** (pindala ca 1,54 ha) – moodustatakse Vana-Mardi maaüksuse idapoolsest osast, mille koosseisus on nii varasemat põllumaad kui ka metsaga kaetud ala. Krundi koosseisu jääb olemasolev juurdepääsutee ning mitmed krundi maanteepoolsesse ossa rajatud tehnovõrgud ja -rajatised;
- **Krunt 3** (pindala ca 1875 m<sup>2</sup>) – moodustatakse Vana-Mardi maaüksusel paikneva juurdepääsutee ning planeeritud juurdepääsutee pikenduse alusest maast;
- **Krunt 4** (pindala ca 355 m<sup>2</sup>) – moodustatakse Vana-Mardi maaüksuse kagunurka jäävast maanteeäärsest osast, kus paiknevad mitmed tehnovõrgud ja -rajatised ning mis on osaliselt kaetud puudega;
- **Krunt 5** (pindala ca 1,24 ha) – moodustatakse Paemetsa maaüksusest. Krunt jääb seniste piiride ja pindalaga<sup>19</sup>. Krunt jääb suures osas Paluküla maaparandussüsteemi alale.

<sup>19</sup> Perspektiivselt on kinnistute omanike soovil ning kokku lepitud tingimustel võimalik Paemetsa ja Paeotsa maaüksuste omavahelise piiri korrigeerimine maakorraldusliku toiminguna selliselt, et nii planeeritud kruntide kui Paeotsa krundi ühine piirimärk paikneks ühes asukohas.

## 4.2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuga moodustatud kruntidele nr 1, 2 ja 5 määratakse üks hoonestusala, kuhu sisse võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatised.

Hoonestusalade asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb igas suunas krundi piirist minimaalselt 10 meetri kaugusel;
- naaberkruntide omavaheline hoonestusalade kaugus on vähemalt 40 meetrit.

Hoonestusalad on määratud suuremana kui planeeritud hoonete summaarne ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel valida täpsemalt uute hoonete suurust ja asukohta lähtuvalt geoloogilistest, looduslikest ja muudest asjakohastest asjaoludest.

Iga ehitusõigusega planeeritud hoone peab paiknema täies ulatuses planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Hoonestusalast väljapoole võib ulatuda kuni 1 meetri ulatuses hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne naaberkrundi hoonestusest tulenevas tuleohutuskujas.

Kruntide 1 ja 5 hoonestusalad ulatuvad osaliselt maaparandusrajatistega hõlmatud maa-alale. Planeeringut ellu viies on võimalik hoonete mahtu, paiknemist ning ehitusmetoodikat ja -tehnikat valides võimalik arvestada teadaoleva info ulatuses maaparandussüsteemi elementide asukohtadega. Kui ehitustööde käigus saavad süsteemi osad vigastada, tuleb need taastada või rajada uus niiskust ümber juhtiv torustik, et oleks tagatud nii planeeringuala kui naaberkruntide niiskusrežiim.

Krundi 2 hoonestusala jääb osaliselt kõrghaljastusega kaetud alale, kus võib leida III kategooria kaitsealuseid taimi. Looduskaitseaduse § 55 (8) kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Planeeringut ellu viies tuleb hoonete asukohta, mahtu ning ehitusmetoodikat ja -tehnikat valides arvestada kaitsealuste taimede asukohaga nii, et kaitsealuseid taimi ei hävineks üldse või hävineks minimaalses ulatuses.

Planeeritud hoonestust teenindavad ligipääsuteed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised jne ei pea paiknema krundi hoonestusala sees.

## 4.3. Krundi ehitusõiguse<sup>20</sup> määramine

Planeeringuga määratakse kruntidele nr 1, 2 ja 5 ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

---

<sup>20</sup> Planeerimisseaduse § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega: krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

### 4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Tabel 6: Krundi kasutamise sihtotstarbed<sup>21</sup>

Krundi nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
1	Pereelamu maa	100%	EP	Maa ühele perele sobivas suuruses elamu ja seda teenindavate abihoonete ehitamiseks
2	Pereelamu maa	100%	EP	Maa ühele perele sobivas suuruses elamu ja seda teenindavate abihoonete ehitamiseks
3	Tee ja tänava maa	100%	LT	Maa planeeringuala krunte teenindava juurdepääsutee rajamiseks
4	Metsamaa	100%	MM	Maa metsa majandamiseks
5	Pereelamu maa	100%	EP	Maa ühele perele sobivas suuruses elamu ja seda teenindavate abihoonete ehitamiseks

Kruntidele nr 1, 2 ja 5 pereelamu maa sihtotstarbe määramine järgib planeeringuala mõjualas levinud põhimõtet, mille kohaselt määratakse elamu püstitamiseks sobivale krundile täies ulatuses elamumaa sihtotstarve olenemata krundil paiknevatest põllu- või metsamaa kõlvikutest.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb elamumaal säilitada vähemalt 50% kõrghaljastusest. Krundi 2 koosseisu jäävast metsast on võimalik iga-aastaselt raiuda oma majapidamise tarbeks küttepuid ning metsa tuleb majandada valikraietega, sh tuleb järgida et metsa üksikuid lõike ei raiutaks liiga hõredaks.

### 4.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Tabel 7: Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal
1	4	-
2	4	-
3	-	-
4	-	-

<sup>21</sup> Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.

5	4	-
---	---	---

Kruntidele määratud hoonete suurim lubatud arv maa-alal lähtub asjaolust, et planeeringuala paikneb hajaasustuses, võtab arvesse hoonestusala suurust ja kuju, kehtivaid kitsendusi ning piirkonnas levinud hoonestusmahtusid.

### 4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 8: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind<sup>22</sup>

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi täisehituse osakaal lubatud pinna ehitamisel
1	400 m <sup>2</sup>	-	3,6 %
2	400 m <sup>2</sup>	-	2,6 %
3	-	-	-
4	-	-	-
5	400 m <sup>2</sup>	-	3,2 %

Planeeringuga võimaldatud ehitusmaht ei ole maksimaalse täisehituse (kõikidel planeeritud kruntidel < 4%) korral keskkonnale koormav - lisaks hoonestusele jääb planeeringualale ka ruumi olemasolevale haljastusele ning juurdepääsu- ja liikumisteede, tehnovõrkude, madal- ja kõrghaljastuse rajamiseks, väikevormide paigaldamiseks jms.

### 4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 9: Hoonete suurim lubatud kõrgus

Krundi nr	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast	Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus	Hoonete lubatud absoluutkõrgus
1	9,0 m, sh abihoone lubatud maksimaalne kõrgus 6 m	2	+ 21,0 m
2	9,0 m, sh abihoone lubatud maksimaalne kõrgus 6 m	2	+ 25,0 m

<sup>22</sup> Ehitisealune pind - hoone ja rajatise maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja -seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetriselise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

3	-	-	-
4	-	-	-
5	9,0 m, sh abihoone lubatud maksimaalne kõrgus 6 m	2	+ 21,0 m

Hoonete lubatud maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus tulenevad üldplaneeringust ning TP3 hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest, kuid hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad ka juhul kui projekteeritakse kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hooneid.

Kui planeeritud hoone alust ja selle lähiümbruse maapinda täidetakse ja tõstetakse niiskuseržiimi tagamiseks ning sajuvete hoonest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni + 0,5 meetrit.

#### 4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine

Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike tehnovõrkudena on planeeritud elektri-, vee- ning kanalisatsioonivarustus. Planeeringu elluviimisel on võimalik projekteerida ning rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatise, mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkujalt täiendavad tehnilised tingimused.

Avalikule teele juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat riigiteele rajatud mahasõidu asukohtakohta, mida tuleb nõuetele vastavaks rekonstrueerida.

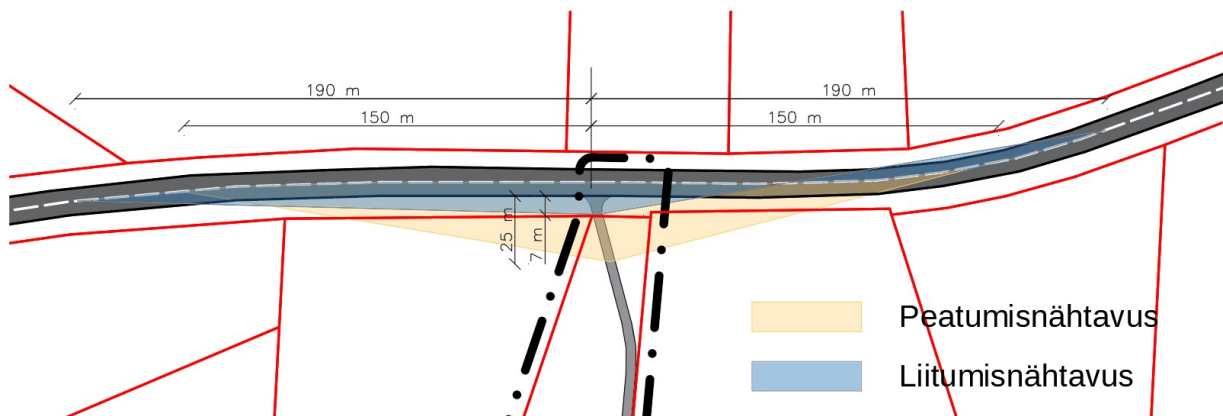
Ristmiku nähtavusala määramisel on lähtuvalt liiklussagedusest ja ristmiku iseloomust aluseks võetud järgnevad parameetrid<sup>23</sup>:

- peatee projektkiirus – 90 km/h;
- PN1 (peatumisenähtavus) – 150 m;
- PN2 – 25 m;
- LN1 (liitumisenähtavus) – 190 m;
- LN2 – 7 m.

Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, vajadusel tuleb nähtavusalale jääv mets või võsa likvideerida.

<sup>23</sup> Teeandmise kohustusega ristmikul tagatakse üldjuhul nii peatumisenähtavus kui ka liitumisenähtavus. Kuna planeeringualal on liituv tee liiklussagedus alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole määrase „Tee projekteerimise normid“ § 24 lõike 3 kohaselt peatumisenähtavuse tagamine kohustuslik





Joonis 8: Ristmiku nähtavusala paiknemise skeem

#### 4.4.1 Elektrivarustus

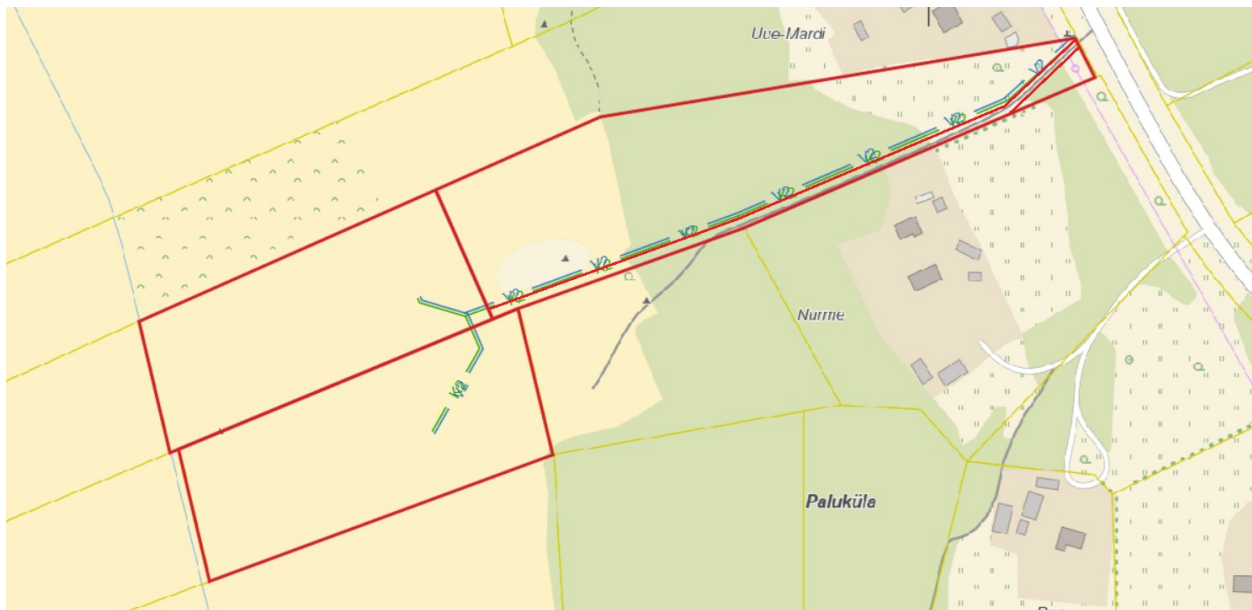
Kruntide elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 22.10.2024 tehnilised tingimused nr 484252, mille kohaselt tuleb planeeritud kruntide elektriühenduse toide näha ette olemasoleva maakaabelliini baasil. Elektrivarustuseks planeeritakse kruntide piiridele mitmekohalised 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbist kuni hoone peakilbini jääv ühendus rajatakse maakaabliga.

Kruntide elektritoite maakaablid rajatakse paralleelselt rekonstrueeritava juurdepääsuteega, võimalusel kasutatakse elektri-, vee- ja sidetrasside rajamisel sama kaevikut.

#### 4.4.2 Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks nähakse ette kruntide 1, 2 ja 5 liitumine Kärkla linna ja Palade piirkonna vahele rajatud AS Kärkla Veevärk ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassidega, mis kulgevad Heltermaa-Kärkla-Luidja maantee ääres. Maanteeäärsetele trassidele rajatakse uued liitumispunktid, kust rajatakse rekonstrueeritava juurdepääsutee servas hoonestusaladeni maa-alused vee- ja survekanalisatsioonitorustikud ühises kaevikus.

Vastavalt Hiiumaa Vallavalitsuse 04. september 2024 korraldusega nr 479 kehtestatud Paluküla Paeotsa kinnistu detailplaneeringule lahendatakse kruntide 1, 2 ja 5 teenindavate vee- ja kanalisatsioonitrasside kaudu ka Paeotsa kinnistu tehnovõrgud. Planeeringuala kruntide 2 ja 3 kinnistutele nähakse ette reaalservituudi määramise vajadust tehnovõrkude talumiseks Paeotsa kinnistu igakordse omaniku kasuks.



Joonis 9: Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrasside kulgemise põhimõtteline skeem

Rajatava veetorustiku külge tuleb kinnitada asukoha määramise hõlbustamiseks min 1,5 mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskkaabel, kaabli otsad tuua kape alla, toru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada märkelint. Planeeritud veetorustiku tarbijapoolsesse otsa tuleb paigaldada tarbimise sulgemist võimaldav maakraan ning välja ehitada teenusepakkuja tehnilistel tingimustele vastav veemõõdusõlm. Planeeritud vee- ja survekalisatsioonitrassidele määratakse 2 m ulatusega kaitsevöönd torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Kui geoloogilistel, majanduslikel või muudel mõjuvatel põhjustel ei ole võimalik liituda ühisveevargi ja -kanalisatsiooni teenusega, tuleb planeeritud hoonete teenindamiseks planeeringualale rajada veevõtu puurkaevud, lokaalsed biopuhastid ning heitvete imbsüsteem. Võimalike puurkaevude täpse asukoha määramisel ja kaevu puurimise tehnoloogia valikul tuleb lähtuda asjaolust, et piirkond paikneb kaitsmata põhjaveega alal ning puurkaevu hooldusala välispiirist 50 meetri raadiuses ei tohi paikneda kanalisatsiooni imbväljakut ega toimuda heitvee juhtimist kraavi.

#### 4.4.3 Sidevarustus

Planeeringualast väljapool paralleelselt riigiteega kulgeb sidevõrgu magistraalkaabel. Telia Eesti AS on 21.10.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 39229815, mille kohaselt tuleb sideteenuse tarbimise võimaldamiseks projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punkti hoone sisevõrgu ühenduskohani.

Võimalik on tv-, telefoni- ja internetiühenduse kasutamiseks võimalik liituda üle mobiilsidevõrgu.

#### 4.4.4 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Planeeringuala idapoolne külg piirneb avaliku kasutusega riigiteega nr 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja. Olemasolev riigitee ristumiskoht (km 20,642) tuleb rekonstrueerida nõuetekohaseks

mahasõiduks hiljemalt enne planeeringualale planeeritud hoonete ehitamise alustamist (st ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule).

#### 4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine<sup>24</sup>

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest<sup>25</sup>, majandus- ja taristuministri määrustest “Nõuded ehitusprojektile”<sup>26</sup> ja siseministri määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”<sup>27</sup> ning radooniohtutu elamu ehitamise üldnõuetest.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

##### 4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Tabel 10: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruse-lisus <sup>28</sup>
1	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9,0 m	Kuni 2
2	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9,0 m	Kuni 2
5	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 9,0 m	Kuni 2

Tule leviku takistamiseks teisele ehitisele peab hoonete ja tule levikut võimaldavate rajatiste omavaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit, väiksema kuja puhul peab tule levikut piirama ehituslike abinõudega.

Naaberkinnistutel paiknevate eluhoonete tulelevik teistele ehitistele peab olemas takistatud vähemalt 30 minutit.

Iga hoone eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsioonanduriga, ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur.

Lähtuvalt asjaolust, et detailplaneeringuga kruntidele määratud ehitusõiguse ja hoonestusaladega on tagatud, et uued I kasutusviisiga hooned püstitatakse erinevatel kinnistutel üksteisest kaugemale kui 40 meetrit, võib siseministri 18.02.2021 määruse nr 10<sup>29</sup>

24 Ehitise ehituslikud tingimused on eelkõige ehitise konstruktsiooni ja selle eripära käsitlevad nõuded, mis lähtuvad ehitisele esitatavatest nõuetest seoses mehhaanilise vastupidavuse ja stabiilsusega, tuleohutusega, hügieeni, tervise ja keskkonnaga, ehitise kasutamise ohutuse ja juurdepääsuga, kaitsega müra eest, energiasäästlikkuse ja -tõhususega ning loodusvarade säästva kasutamisega.

25 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

26 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023292>

27 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

28 Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2:

[https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa\\_2.pdf](https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf)

29 Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/119012024004>

alusel hoone veevõtukohana käsitada lähimaid nõuetele vastavaid veevõtukohti. Planeeringualast 2 km raadiuses paikneb 4 veevõtukohta:

- Paluküla kirik (1 km kaugusel);
- Kärkla lennujaam (2 km);
- Atomiku mü, Lõpe küla (1,9 km);
- Murru mü, Paluküla (1,3 km).

Lähim riiklik päästekomando paikneb ca 5,5 km kaugusel Kärklas. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik ette näha täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks (näiteks: automaatne tulekahjusignalsatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne).

## 4.5.2 Energiakasutus

Iga hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest<sup>30</sup> ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega iga hoone projekteerimise käigus. Soovituslikult kasutada täies ulatuses, osaliselt või kombineeritult maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

## 4.5.3 Loodusvarade kasutus

Ehitiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, energia, ehitusmaterjalid), kuid võimalikke ehitusmahte arvestades ei põhjusta planeeritud kruntide ehitustegevus nende varude kättesaadavuse vähenemist olulisel määral.

Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada. Lähim olemasolev kohalik loodusvara, mida saab ehitamisel kasutada, on kruus (kaevandatakse Partsi karjääris, kaugus planeeringualast ca 4 km) ja liiv (kaevandatakse Malvaste karjääris, kaugus ca 14 km). Kohalikku puitmaterjali saab Lehtma saeveskist (kaugus ca 12 km).

Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud ning füüsilised omadused säilitanud materjale. Ehitustööde käigus kooritavat pinnast ja kaevist võib ära kasutada planeeringuala piires.

## 4.5.4 Radoonihuga arvestamine ja selle vähendamine

Lääne-Eestis ja saartel jääb radooni tase üldiselt normi piiresse. 2004. aastal välja antud kaardi<sup>31</sup> järgi on Hiiumaa kirdeosa, sh Paluküla põhjaosa ning selle lähipiirkondmääratud alaks, kus võib kohati esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning kohati võib radoonisisaldus

30 Ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309>

31 Eesti radooniriski levilate kaart, 2004: <https://envir.ee/media/1445/download>

majade siseõhus olla kõrge. 2020. aastal uuendatud kaardi<sup>32</sup> andmetel on kogu Hiiumaa valla radooniriski klass keskmine või madal. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase<sup>33</sup> kohaselt on kõrge Rn-sisaldus iseloomulik Hiiumaal Kärkla meteoriidikraatri ringstruktuuri sees levivatele aleuriitidele ja nende savirikastele erimitele.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m<sup>3</sup>. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele<sup>34</sup> ning standardile<sup>35</sup>. Radooniohtlikel aladel tuleb esimesel korral soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigid on hoolikalt tihendatud.

#### 4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine<sup>36</sup>

Arhitektuursete tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale elukeskkond, mis on ühtaegu nii kaasaegne, hubane kui piirkonna looduslike objekte ja väärtusi, ehitus- ja arhitektuurivõtteid arvestav.

Planeeringuala paikneb hajaasustuses, unikaalses ja looduskaunis asukohas Kärkla meteoriidikraatri ringvalli serval. Ainulaadne asukoht toetab põhimõtet, et planeeritud hoonestus ja seda ümbritsev keskkond peaks olema ainulaadne, kaasaegne ning asukohast tulenevaid looduslike objekte ja väärtusi, kauneid vaateid jms arvestav.

##### 4.6.1 Materjalivalik

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste projekteerimisel eelistada väikesema keskkonnamõjuga, naturaalseid ja kohalikul toorainel baseeruvaid või kohapeal saadaolevaid materjale.

Hoonete fassaadi ja sokli viimistlusmaterjalivalikul tuleb vältida imiteerivate või tootmis- ja tööstushoonetel levinud materjalide kasutamist (näiteks: plastvooder, profiilplekk, sandwich-paneelid, plastraamiga aknad jne). Ehitus- ja viimistlusmaterjalidena eelistada puitu, kivi, krohvi, tellist, betooni ja klaasi, katusekattematerjalidena eelistada kivi, sindlit või laastu.

Hoonete katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral eelistada tehnoloogiat, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud või mille kinnituskonstruktsioon on välimuselt ning konstruktiivselt tagasihoidlikum.

---

32 Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga): <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

33 Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas: <https://kliimaministeerium.ee/media/1444/download>

34 Radooniohutu elamu: <https://envir.ee/media/3996/download>

35 EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“: <https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

36 Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused käsitlevad ehitise terviklahenduse raames näiteks ehitise detaile

## 4.6.2 Hooned

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste osas tuleb hoone projekteerimisel arvesse võtta, et planeeringuala paikneb unikaalses ja looduskaunis asukohas Kärkla meteoriidikraatri ringvalli serval. Projekteeritud lahendus peab säilitama ala omapära ning looduslikke motive.

Arhitektuurilised määrangud:

- lähtuvalt küla hajusast ja küllalt vabavormilisest paiknemisest ei määrata uuele hoonestusele kohustuslikku ehitusjoont. Planeeritud hoonestuse asukoht tuleb arhitektil sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks jalgsi ja sõidukiga (nt külalised, hoonete ja rajatiste tehniline teenindamine, päästetööd vms vajadused) juurdepääsuks vajaliku ruumiga, vaadetega meteoriidikraatri erinevatest osadest ning naaberkruntidelt;
- hoonestuse asukoht peab arvestama asukohas valitsevate looduslike tingimustega (nt niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled jne);
- projekteerimisel arvestada piirkonna loodus- ja kultuurimiljööd, lubatud on modernsed lahendused;
- hoonestusele projekteerida ühe- või kahepoolne viilkatus, katusekalde vahemik 10°..45°;
- hoone tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet;
- võimalusel rõhutada avatud vaadet lääne- ja edelapoolsesse suunal;
- Kruntidel nr 1 ja 5 arvestada teadaoleva infoga olemasoleva maaparandussüsteemi osade paiknemisest. Võimalusel projekteerida uued hooned sellistesse asukohtadesse, kus on võimalik vältida tervikliku maaparandussüsteemi osade lõhkumist.

## 4.6.3 Piirded, väikevormid

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste osas tuleb piirete ja väikevormide projekteerimisel arvesse võtta:

- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud;
- krundi hoonestusala või selle osa võib soovi korral piirata kuni 1,5 meetri kõrguse läbipaistva piirdeaia või tiheda hekiga. Piirde materjalina eelistada hõredat puitu.

Piirete rajamisel tuleb arvestada, et piire ei pea olema kõigest füüsilise ruumi piiramiseks, vaid selle üheks eesmärgiks on ka hoonestuse esile toomine ning aiakujunduse ja väikevormide rõhutamine.

## 4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs avalikult teelt planeeringuala kruntideni toimub mööda Krunt 3 paiknevat olemasolevat teed, mida rekonstrueeritakse, laiendatakse ning pikendatakse planeeritud hoonestusaladeni. Tee osade ehitustöödel tuleb arvestada, et tee peab olema kogu ulatuses minimaalselt 3,5 m laiuse kattega osaga ja piisava kandevõimega, et aastaringelt kanda pääste- ning rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok jne).

Planeeringuala keskossa tuleb rajada päästetehnikale vajalik manööverala, mis peab tagama aastaringsest päästetehnika 26-tonnise paakauto kandevõime ning võimaldama 18,5 m pöörderaadiusega sõiduki manööverdamist.

Teega paralleelselt rajatakse ka kuivenduskraav, mille peamine eesmärk on tagada tee aluse maa kuivendamine. Kraav suunatakse langusega lääne suunas, kraaviga kogutud liigvesi juhitakse kas maaparandussüsteemi eesvoolu või rajatakse planeeringuala madalamasse ossa kruusast või killustikust imbväljak.

Krundi omanike ja külastajate sõidukite parkimine lahendatakse täies ulatuses iga planeeritud elamukrundi territooriumil. Minimaalselt tuleb rajada kaks parkimiskohta, parkimiskohtade<sup>37</sup> täpsema hulga määramisel hajaasustuses kehtivaid normatiive ei ole.

#### 4.8. Tegevuspõhimõtted maaparandussüsteemi piirkonnas

Planeeringuala kesk- ja lääneosa paikneb osaliselt Paluküla maaparandussüsteemi alal. Kuna muu sihtotstarbega kui maatulundusmaa kuivendamine ei ole maaparandusseaduse mõistes maaparandus, siis peale detailplaneeringu kehtestamist ja planeeringu elluviimist pole enam tegu maaparandusehitisega.

Olemasoleva maaparandusehitise koosseisu kuuluvaid kraave, trupe, jm süsteemi elemente tuleb samaselt senisega säilitada, hooldada ja vajadusel täiendada. Kaevetööde käigus lõhutud süsteemi osad tuleb taastada või rajada uus niiskust ümber juhtiv torustik, et tagada nii planeeringuala kui naaberkiinnistute niiskusrežiim.

#### 4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Kohe peale ehitusperioodi lõppu tuleb planeeritud hoonestuse ümbrus heakorrastada ja haljastada - rajada muruplatsid ja sillutatud alad, istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid puid ning põõsaid. Hoone lähiümbruse haljastamisel ja muru külvamisel arvestada, et piirkonna loodusväärtuste kohaselt sobib pigem harvemini niidetav ja kasvult kõrgem muru.

Planeeringu põhilahendus arvestab, et planeeringut ellu viies ning ehitustööde lõppedes koondub peamine tegevus igale krundile planeeritud hoonestuse lähipiirkonda. Hoonestusest väljapoole jääval maa-alal osal säilitatakse võimalikult suures mahus looduslik rohumaad või metsamaad, mida igal aastal hooldatakse, et ennetada ala kinnikasvamist. Hooldustööd on mõistlik ja võimalik teostada kergtehnikaga (nt hooldusniidukiga ATV vms), et kaitsealuseid liike kahjustada võimalikult väikeses ulatuses.

Lageraide teostamine metsamaal ei ole lubatud, vähemalt 50% olemasolevast kõrghaljastusest peab säilima. Vajadusel teostada planeeringualale jääva puistu koosseisu ning kasvutingimusi parandav hooldusraie, et tagada säilivate puude toite- ja valgustingimused. Kui tuule, müra, tolmu jm mõjutuste eest kaitseks istutatakse uusi puid, ei tohi need paikneda hoonele lähemal kui 3 m.

Hoonestuse paiknemiskõrgus tuleb valida selliselt, et oleks võimalik vihmaveed pinnase kalletega juhtida hoonest eemale. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed

---

<sup>37</sup> Arvestuslik sõiduauto parkimiskoha suurus 2,5 m X 5 m

tuleb immutada krundi piires, keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Krundisise parkimiskohtade ja liikumisteede rajamisel arvestada, et krundi hoonestusalal oleks minimaalselt kõvakattega alasid - kõvakattega pindade rajamise vajadusel eelistada kruusa, killustikku, suurema vuugiga kiviplaate, murukivi vms lahendusi, mis võimaldavad pinnaveel imbuda.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjaga<sup>38</sup>. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu;
- erinevad jäätmeliigid (nt pakendijäätmed, ehitusjäätmed) tuleb krundil kohapeal sorteerida, koguda kinnisesse jäätmemahutisse ning kas anda üle jäätmevedajale või toimetada Hiiumaa jäätmejaama (Ristivälja küla, Käina).

#### 4.10. Kuja<sup>39</sup>, tehnoõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et säilivad kõik enne detailplaneeringu koostamist määratud kitsendused: riigitee kaitsevöönd, erinevate elektripaigaldiste kaitsevööndid, maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd ja kalda veekaitsevöönd ning III kategooria kaitsealuste liikide polügonid.

Lähtuvalt planeeritud ehitustegevusest arvestatakse uute kitsenduste vajaduse määramisega:

- naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja - 8 meetrit;
- planeeritud elektri maakaabelliini kaitsevöönd – 1 meetrit äärmisest kaablist;
- planeeritud maa-aluse veetorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- planeeritud maa-aluse vabavoolse kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd - 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) 71 lg 2 alusel ulatub riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m kaugusele riigitee kaitsevöönd, mis on määratud tagamaks tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendamaks teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Kõik riigitee kaitsevööndisse planeeritud tegevused tuleb tegevuste elluvijal kooskõlastada Transpordiametiga. Planeeringust huvitatud isikud on teadlikud, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

38 Hiiumaa Vallavolikogu 21.03.2024 määrus nr 61 „Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskiri“:  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/428032024006>

39 Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad



#### 4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine kuulub detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu<sup>40</sup>.

Planeeringuala paikneb hajaasustatud piirkonnas, mis ühest küljest suurendab privaatsust ja loob sellega kaasneva turvatunde. Teisalt võimaldab eraldatus ka varjatud tegevusi, mis võivad turvatunnet kõigutada eriti juhtudel, mil kõik planeeritud tegevused ei ole veel ellu viidud ning planeeritud hoonestus ei ole alalises kasutuses.

Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja muid tingimusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi ligipääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
- hoone ukсед on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine lähipiirkonna teiste elanikega, et toimiks parimas mõttes n-õ naabrivalve süsteem.

#### 4.12. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste.

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb ehitiste rajamise perioodil. Kaasnevad mõjud on valdavalt lokaalse iseloomuga ning ajutised.

Üldised määrangud müra-, vibratsioon-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste tagamiseks:

- peamine müra ja vibratsioon tekivad ehitustööde perioodil ehitusmaterjalide transportimisel ja ehitusmehhanismide kasutamisel. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikkaid töid ei teostataks kella 21 ja 09 vahel ning nädalavahetustel;
- hoonete kasutusperioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine. Mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt

<sup>40</sup> Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”

ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;

- juurdepääsuks kasutatav tee on väga väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Mürahäiringute leevendamiseks võib rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Hoonesse jõudvat müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- planeeritud hoonestusalad on piisavalt suured, et paigutada hooned selliselt, et need ei tekita teineteisele varje. Eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

Planeeringualal on inventeeritud kolme III kaitsekategooria taimeliigi elupaigad. Krunt 2 hoonestusala kattub osaliselt kaitsealuste liikide elupaigaga, Looduskaitse seaduse § 55 lg 8 tuginedes on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

#### **4.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine**

Detailplaneering märgib servituudi seadmise vajaduse:

- Kruntide 1 ja 5 elektriühenduse rajamiseks ning tehnovõrkude talumiseks märgitakse servituudi seadmise vajadus Krunt 2 kinnistule tehnovõrgu omaniku kasuks;
- Kruntide 1, 5 ning planeeringualaga piirneva Paeotsa kinnistu ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasside rajamiseks ning tehnovõrkude talumiseks märgitakse servituudi seadmise vajadus Kruntide 2 ja 3 kinnistutele tehnovõrgu omaniku kasuks;
- Kruntide 1, 2, 5 ning planeeringualaga piirneva Paeotsa kinnistu ligipääsu tagamiseks ning juurdepääsutee talumiseks märgitakse juurdepääsuservituudi seadmise vajadus kinnistute igakordsete omanike kasuks.

Planeeringu koostamise perioodil on kohalik omavalitsus lähtunud põhimõttest, et iga krundini, mida realselt kas elamiseks või muuks tegevuseks kasutatakse, tagatakse talvine lume lükkamise teeholdus olenemata tee omandist.

#### **4.14. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav**

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatise, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, prügikonteinerite katusealune, erinevad väikevormid vms. Taoliste ehitiste

vajaduse või asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur ning need projekteeritakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldiseisva projektiga.

Kõik projekteeritavad ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud hoonete ja rajatistega. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis.