

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: **HIIUMAA VALLAVALITSUS**
Registrikood: 77000424
Keskväljak 5a, Kärkla linn 92413
Hiiumaa vald Hiiumaa maakond
Huvitatud isik: **RIIGIMETSA MAJANDAMISE KESKUS**
Registrikood: 70004459
Mõisa/3, Sagadi küla 45403
Haljala vald, Lääne-Viru maakond
Kontaktisik: Aili Küttim
e-post: ailikyttim@rmk.ee
telefon: +372 5158921

Töö nr. 23 - 27

Detailplaneeringu algatamise otsus:
19. mai 2022. a. nr. 49
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 2024. a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 2024. a. nr.

PALLI TELKIMISALA LAIENDAMISE DETAILPLANEERING

Palli küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond



Vaade Palli telkimisala ehitistele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärkla, detsember 2023. a.

KÖITE KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	5
1.4	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine	7
1.5	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	9
1.6	Planeeringu järgse krundi tabel	10
1.7	Olulisemad arhitektuurinõuded	10
1.8	Planeeringuala tehnilised näitajad	11
1.9	Tehnovõrkude lahendus	11
1.10	Tehnovõrkude koridorid	11
1.11	Tulekaitse abinõud	12
1.12	Keskkonnakaitsenõuded	12
1.13	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	14
1.14	Piirkonna turvalisus	14
1.15	Planeeringu realiseerimine	14

2. JOONISED

2.1	Asukoha joonis	M 1 : 10 000	17
2.2	Tugijoonis	M 1 : 500	18
2.3	Põhijoonis	M 1 : 500	19
2.4	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis	M 1 : 10 000	20

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	22
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	24
3.3	Hiiumaa Vallavolikogu otsus 19. mai 2022. a. nr. 49 „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“	25
	Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ juurde.	27
	Lisa 1 „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu lähteseisukohad.“	30
	Lisa 2 „Eelhinnang. Hiiumaa vallas Palli külas asuva Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“	34
3.4	Keskkonnaameti kiri 20. aprill 2022. a. nr. 6-5/22/5393-2 „Seisukoht Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.“	40
3.5	Hiiumaa Vallavalitsuse 28. mai 2022. a. kodulehe väljavõte „Palli küla Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.“	43
3.6	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 30. mai 2022. a. nr. 8-3/204 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“	44
3.7	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 30. mai 2022. a. nr. 8-3/204-1 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine.“	45
3.8	Ajalehe „Hiiu Leht“ Kuulutused & Teated väljavõte 31. mai 2022. a.	46
3.9	Hiiumaa Vallavalitsuse 20. oktoober 2023. a. kodulehe väljavõte „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek.“	47
3.10	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 23. oktoober 2023. a. nr. 8-3/396 „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu eskiisi avalikustamine.“	48

3.11	Keskkonnaameti kiri 21. november 2023. a. nr. 6-2/23/21463-2 „Arvamus Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu eskiislahenduse kohta.“	49
3.12	H. Jürisson kiri 28. november 2023. a. „RMK Palli telkimisala detailplaneering.“	53
3.13	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 30. november 2023. a. nr. 8-3/396-2 „Seisukoht arvamustele ja ettepanekutele (Palli telkimisala laiendamise detailplaneering).“	55
3.14	„Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll“ 20. detsember 2023. a.	57
3.15	„Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu eskiisi avalikust arutelust osavõtjate registreerimisleht“ 20. detsember 2023. a.	58

4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info	59
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina	59

5. KOOSKÖLASTUSED

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	61
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	62

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Palli külas asuvat Putkaste metskond 22 maaüksust, katastritunnusega 39201:002:0510, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 26.52 ha ja registriosia nr. 14840650 ning lähiaadressita maaüksust, katastritunnusega 39201:002:0510, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%, pindala 4445 m².

Nende maaüksuste alale on moodustatud Palli telkimisala krunt, millest eraldi katastriüksust ei moodustata.

1.1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärk on Palli telkimisala laiendamise tarbeks ehitiste ehitusõiguse määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine ehitistele ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimiseseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
3. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. august 2014. a., osaliselt 01. jaanuar 2015. a. ja 01. august 2017. a.).
4. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10. mai 2004. a.).
5. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
6. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. oktoober 2019. a.).
7. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
8. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5).
9. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr. 9).
10. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 19. mai 2022. a. nr. 49 „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“
Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde.
Lisa 1 „Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu lähteseisukohad.“
Lisa 2 „Eelhinnang. Hiiumaa vallas Palli külas asuva Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
11. Keskkonnaameti kiri 20. aprill 2022. a. nr. 6-5/22/5393-2 „Seisukoht Palli telkimisala laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.“
12. Hadwest OÜ poolt 17. november 2022. a. koostatud "Palli puhkeala topo-geodeetiline uuring" asendiplaan M 1 : 500, töö nr. T-22-572.
13. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Palli telkimisala detailplaneeringu krunt asub Palli külas avalikku kasutusse määratud Poama-Palli tee 3920038 kohaliku maantee lõpus, Läänemerega vahelisel Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) hallataval maa-alal. Olemasoleval telkimisalal on infotahvel, 4 lõkkekohta koos laud-pinkidega, kahekohaline kuivkäimla, prügiaedik, küttepude varjualune, varikatusega betoonalusel puhkekoht ja amortiseerunud vana piirivalve vaatlustorn.

Maa-ameti andmetel on planeeringuala kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa ja muu maa.

Lähimad maaüksused asuvad planeeringualast lõuna suunal Palli puhkebaas maaüksus (tunnus 39201:002:1750, sihtotstarbed maatulundusmaa 85% ja ärimaa 15%, pindala 19425 m²) ja Maria maaüksus (tunnus 39201:002:0308, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2675 m²).

Palli puhkebaas maaüksus ja Maria maaüksus on hoonestatud.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi põhjustavad planeeringualal kitsendusi: veekogu kallasrada, ranna või kalda veekaitsevöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: roomav õõvilge (*Goodyera repens*), aas-karukell (*Pulsatilla pratensis*) ja tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*) ning Poama-Palli tee 3920038. Kaitsevööndites teostatavad tegevused tuleb kooskõlastada vastavate ametiasutustega.

Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala roheline võrgustiku tugialal, kus tuleb arvestada roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega.

Planeeringuala asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Koostatava detailplaneeringuga kavandatud tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisest § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks. Planeeringualal täpsustatakse olemasoleva ehitistega krundi ehitusõigust.



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, oktoober 2023)

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne roheline võrgustiku tugiala;
- Ranna piiranguvöönd (laius Läänemere rannal 200 m Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist);
- Ranna ehituskeeluvöönd (laius Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist 200 m);
- Ranna veekaitsevöönd (ulatus Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist Läänemerel 20 m);
- Kallasrada (laius lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist 10 m);
- III kategooria kaitsealused liigid: roomav öövilge (*Goodyera repens*) (tunnus KLO9304699);
- III kategooria kaitsealused liigid: aas-karukell (*Pulsatilla pratensis*) (tunnus KLO9304758);
- III kategooria kaitsealused liigid: tumepunane neuuvaip (*Epipactis atrorubens*) (tunnus KLO9309833);
- Kohaliku maantee Poama-Palli tee 3920038 kaitsevöönd (laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m).

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja maaüksuste sihtotstarvetest.
2. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimismõistetest, tuleohutusnõuetest.

1.3 ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS

Palli telkimisala krunt asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud maaüksus

detailplaneeringu kohustusega maastikul, üldplaneeringu järgse juhtotstarbeta maal. Maaüksus asub hajusalt asustatud piirkonnas, kompaktselt asustatud piirkonna lähedal. Telkimisala on kujunenud nõutud suvitus piirkonna tõttu, mis tingib planeeringualal uute ehitiste rajamise vajaduse. Planeeringualal kultuuripärandit ei esine ning intensiivset maakasutust ei toimu.

Hiiumaa vallas on täiendav asustuse suunamine ja maakasutus- ning ehitusreeglite täpsustamine läbi teemaplaneeringu vajalik, et säiliks toimivad rohekoridorid, väärtuslik loodus- ja kultuurimälestised. Muutunud oludega arvestamine tagab väärusliku elukeskkonna ja vallasistest puhkamisvõimaluste säilimise arvestades nii seniste ja uute elanike kui ka Hiiumaa külastajate vajadusi.

Uute üldkasutatavate hoonete ja rajatiste (sh tornide, mastide) püstitamiseks tuleb detailplaneering koostada üldplaneeringu koondkaardil määratud detailplaneeringu kohustusega alal. Muudel juhtudel võib vallavalitsus üldkasutatava hoone rajamiseks nõuda detailplaneeringu algatamist.

Puhkehoonete rajamisel rakendatakse edaspidi Kõrgessaare valla üldplaneeringu ptk 3.9.1 toodud nõudeid ärihoonele.

Üldkasutatavate, puhke- ja ärihoonete ehitamiseks detailplaneeringu koostamine ei ole kohustuslik väljapool riikliku kaitse all olevaid maa-alasid (sh üldplaneeringu koondkaardil näidatud detailplaneeringu kohustusega alal), kui:

- soovitakse ehitada kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoonet olemasolevale ärimaale;
- mitme hoonega hoonestatud krunt jagatakse nende hoonete omanike vahel;
- olemasoleva kinnistu jagamise sooviga ei kaasne hoonete ehitamise soovi;
- olemasoleva krundi või -kinnistu jagamise tulemusena tekib transpordimaa või üldmaa;
- rajatakse vabas õhus paiknevaid spordi või puhkerajatisi, mille juurde ei pea kuuluma hooned (mängu- või spordiväljakud, -platsid, lõkke- ja piknikukohad, pargid jms).

Puhke- ja ärimaade planeerimisel tuleb järgida lisaks Kõrgessaare valla üldplaneeringu ptk 3.9.1 toodule ka järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad ning vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus;
- enam kui 30 külastajaga puhkeotstarbeliste ärihoonete juurde tuleb tagada bussi parkimise võimalus;
- avalikult kasutatava (nt teenindushooned, kauplused vms) või puhkeotstarbelise ärihoonete kavandamisel alla 2,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 2,5 m absoluutkõrgusega. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 2,5 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena;
- kõigi uute ärihoonete parkimine tuleb lahendada krundi siseselt;
- ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist, st üle aastast majutusteenust pakkuvad majutusasutused), kui detailplaneering seda ette ei näe.

Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavallas on kompaktse hoonestusega alad piirkonnad, kus lähestikku on vähemalt 10 põhihoonet (elamut ja nende juurde kuuluvat üle 60 m² abihoonet, tootmishoonet, ärihoonet jms), kruntidega, mille suurus on alla 2 ha. Taolisi uusi kompaktse hoonestusega alasid ja ka uusi tiheasustusalasid ei lubata rajada rannaaladele.

Nõuded hoonete välimusele ja ehitusõiguse täpsele ulatusele tuleb detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määrata detailplaneeringus, arvestades nii Kõrgessaare valla üldplaneeringus kui ka siinses teemaplaneeringus toodud reegleid. Detailplaneeringus tuleb määrata nii lubatav maa-pealsete, kui ka maa-aluste korruste arv. Kui seda ei ole määratud ei ole maa-aluste korruste rajamine lubatud.

Kõigi Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavaldade ehitatavate hoonete ja rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse kohta. Selleks on vaja hoonete ja rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Selle tagamiseks tuleb:

- detailplaneeringu algatamise taotlemisel Hiiumaa Vallavalitsusele esitada planeerida soovitava ala hoonestust, maakasutust, teid jms kajastav põhimõtteline eesleskiis;
- projekti koosseisus hoonestatud alal anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod ja hoonestamata alal vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas.

Koostatava detailplaneeringuga piiritletakse üldplaneeringuga planeeritud krundi hoonestusala ja määratakse ehitusõigus ehitiste rajamiseks ning määratakse haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimused. Nimetatud tingimustega on arvestatud

ka kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse üldplaneeringus toodud põhimõtteid.

1.3.1 Olemasolevad detailplaneeringud:

Planeeringualal „Pallinina laurikoha detailplaneering“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavalitsuse 13. juuli 2006. a. korraldus nr. 214). Detailplaneeringu eesmärk oli lautri ala määramine, lautirajatiste paigutamine rannale ja olemasolevale hoonestusele uue sihtotstarbe määramine. Lautri ümbruses on planeeringuga näidatud uued telkimiskohad, puhkerajatised, ja lõkkeplatsid. Detailplaneeringuga tehti ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

1.4 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kõrgessaare valla üldplaneeringust (ENTEC AS töö nr. 306) ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringust „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (AS Pöyry Entec töö nr. 859/08), kus planeeringuala maa-alale juhtfunktsiooni ei ole määratud.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse maa-ala sihtotstarve 90% ühiskondlike ehitiste jaoks ja 10% üldkasutatavaks.

Planeeringuala jääb terves osas ranna piirangu ja ehituskeeluvööndisse. Nii ranna ehituskeeluvööndi kui ranna piiranguvööndi laius on Läänemere rannal 200 meetrit põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Olemasoleva Palli telkimisala laiendamiseks planeeritavate ehitiste (teenindushoonete ja rajatiste) hoonestusala jääb kogu ulatuses ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringu üheks ülesandeks on ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine, mis tähendab Kõrgessaare valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku tegemist.

Palli telkimisala asub Kõpu poolsaare põhjapoolisel küljel, Läänemere rannal, Palli säärel. Piirkond on valdavalt metsaga kaetud. Palli telkimisala on oluline objekt Hiiumaa puhkeala külastuskoormuse hajutamiseks, laiema rannal omavoliliste lõkkeasemete ärahoidmiseks ning kaitsealadel paiknevate telkimisalade külastuskoormuse hajutamiseks.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta Kõrgessaare valla üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri planeeritud krundil vastavalt põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada Palli telkimisala laiendamiseks planeeritavate ehitiste (teenindushoonete ja rajatiste) rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhiplaanile muudatused sisse üldplaneeringusse.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Looduskaitseadusega määratud Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks piirkonnas on Looduskaitseaduse § 38 lõige 1 punkt 1 kohane 200 m laiune vöönd.

01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõige 3¹ sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ on korduva üleujutusala piiri määratud ning selleks on põhikaardile kantud veekogu piir.

Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav maa-ala suurus on Palli telkimisala krundil 14306 m² ning ehituskeeluvööndisse jääva hoonestusala suurus on 13216 m².

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhindangu kohaselt kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga Palli telkimisala laiendamise tarbeks rajatiste ja hoonete ehitusõiguse määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ põhilahendust ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Planeeritud hoonestusala ja juurdepääsuteed jäävad ehituskeeluvööndisse, mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

Looduskaitseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Looduskaitseaduse § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Läänemerd ega selle kallast, kuna hoonestusala ja mere vahele jääb ca 30 m kuni 70 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala ei paikne ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas või kaitstava looduseüksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega. Keskkonnaregistri andmetel on planeeringu alal tõenäosus kolme III kaitsekategooria taimeliigi (tumepunane neiuvaip, aas karukell ja roomav öövilge) esinemiseks. Arvestades, et nimetatud III kaitsekategooria taimeliikide levikualad on antud piirkonnas oluliselt laiemad planeeringualast, ei ohusta planeeringuga kavandatu III kaitsekategooria taimeliikide säilimist selles elupaigas. Samuti ei ole vaja ehituskeeluvööndis täiendavalt puid maha võtta, kuna hoonestusala ehitised kavandatakse ja rajatakse olemasolevate puude vahelisele alale.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (ehitiste ja võimalike tehnovõrkude ehitamine jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevaid teid, ehitustegevus toimub varasemalt rajatud ehitistega maa-alal, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.
Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav. Ranna-ala on ette nähtud säilima puutumatusena ning eemal ehitustegevusest. Piirkonna ajalooline hoonestus jääb Maa-ameti Ajaloolised kaardid kaardirakenduse „Katastrikaart 1935-1938“ järgselt planeeringualast ida poole. Ajalooline hoonestus jääb ca 20 - 140 m kaugusele mere rannast.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

Looduskaitseaduse § 40 lg 1. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest ja lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Planeeringuala on valdavalt kaetud metsamaaga. Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks planeeritava hoonestusala juures ei ole vajalik üksikute puude ja kadastiku või võsa raie, kuna hoonestusala kavandatakse ja rajatakse ehitised olemasolevate puude vahelisele ja rohumaaga kaetud alale. Ehitiste asukohad on välja valitud paikvaatlusel saadud sisendile: see tähendab, et planeeritud lõkke- ja telkimiskohad on kavandatud kohta, kus on juba inimtekkelised lõkkekohad. Samuti on juurdepääsud ja parkimiskohad planeeritud varem väljakujunenud lagedale alale. Olemasolevad ja planeeritud avaliku kasutusega jalgteed on samuti kavandatud olemasolevate puude vahelisele varasemalt sisse tallatud alale, kus puude raie ei ole vajalik.

Ehitiste, juurdepääsuteede ja jalgteed aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul. Piirduma peab varem eemaldatud mullakamara tagasi panemisega ja maapinna silumisega ning looduslikule taastumisele jätmisega. Muru külvamine ei ole lubatud.

Keskkonnaregistri andmetel on planeeringualal tõenäosus kolme III kaitsekategooria taimeliigi (tumepunane neiuvaip, aas karukell ja roomav öövilge) esinemiseks. Arvestades, et nimetatud III kaitsekategooria taimeliikide levikualad on antud piirkonnas oluliselt laiemad planeeringualast, ei ohusta planeeringuga kavandatu III kaitsekategooria taimeliikide säilimist selles elupaigas. Arvestades, et telkimisala laiendamine aitab tõenäoliselt leevendada külastuskoormust kaitsealadel, on sellest tulenev kasu suurem kui võimalik kahju üksikutele III kaitsekategooria liikide isenditele, kes võivad planeeringualal kasvada. Planeeringu ja hilisema ehitusprojekti koostamise käigus on võimalik kontrollida kaitsealuste liikide esinemist kavandatavate telkimis ja lõkkeplatside asukohtades ning vajadusel teha asukohtade korrigeerimine.

Planeeringuala piirneb ida poolt II kaitsekategooria liikide elupaigaga. Planeeringuga ei ole uusi jalgteid kaitsealuste liikide elupaika, kuigi liikide lausalist tallamist olemasolevate jalgedega tõenäoliselt ei kaasne.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga. Maapinna kõrgus on vahemikus 0,4 m - 2,9 m, planeeritud hoonestusala 2,2 m - 2,9 m. Planeeritav maa-ala on suhteliselt lauge tõusuga sisemaa suunas.

Planeeritud krundi hoonestusala paigutamisel on arvestatud maapinna reljeefiga, mis jääb maaüksuse kõrgemasse ossa.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest planeeritav hoonestusala on mere pinnast oluliselt kõrgemal, võimaldades tavapäraselt kasutada rannäärset maa-ala.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest. Planeeringualal on kõlvikutest määratud metsamaa ja muu maa kõlvikud. Hoonestusala on planeeritud nii metsamaa kui muu maa kõlvikule. Ehitiste püstitamise järgselt tekib juurde õuema kõlvik ja eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas - väheneb maaüksusel metsamaa pind. Hoonestusala pindala ranna ehituskeeluvööndis on ca 13216 m². Kuna maaüksuse pindala, millel planeeringuala paikneb on 26.52 ha, siis ei ole krundi kõlvikute piiride ja pindalade muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav hoonestusala asub avalikku kasutusse määratud Poama-Palli tee 3920038 kohaliku maantee ääres ning krundil asuvad olemasolevad juurdepääsuteed ja parkimisalad, mida saab kasutada neid laiendades ja rekonstrueerides.

Krundil olemasolevad tehnovõrgud puuduvad. Kui tulevikus peaks vajadus elektri- ja sidevõrguga liitumiseks tekkima, siis rajatakse nende maakaabelliinide trassid olemasoleva tee kõrvale.

Teede ja platside rekonstrueerimine (ning nende äärde võimalike maakaabelliinide trasside rajamine) ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu koostamise kohustusega hajaasustusalal, kuhu juhtfunktsiooni pole määratud.

Piirkond on hajusalt asustatud, lähipiirkonnas asuvad pigem hooajalises kasutuses olevad üksikelaamud ja suvemajad.

Suur osa Palli ja Poama küla hoonestatud maaüksustest on koondunud ajalooliselt mõlemale poole riigi- ja kohalike maanteede ja juurdepääsuteede äärde. Piirkonna ajalooline hoonestus asub Maa-ameti kaardirakenduse ajalooliste kaartide „Katastrikaart 1935-1938“ andmetele tuginedes Palli telkimisala krundist ca 560 m ida pool, Ranna maaüksusel (tunnus 39201:002:0370, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 9.77 ha). Ranna maaüksuse hoonestuse vare jääb merest ca 130 m kaugusele.

Detailplaneeringu kohaselt täpsustatakse planeeritud Palli telkimisala krundil ehituskeeluvööndi piiri vastavalt põhijoonisele, kus planeeritud hoonestusala kaugus Läänemere rannajoonest on loode suunal 70 m ja kirde suunal 30 m.

Planeeritud hoonestusala jääb lähemale mere rannale, kui piirkonna ajaloolised ja praegused eluhooned.

Kuna Palli telkimisalale ei planeerita erakasutusse üksikelaamute ja abihooneid, vaid avalikku kasutusse määratud puhkekoha ehitisi, siis ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

1.5 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse Palli telkimisala planeeringuala avaliku kasutusega maa-alaks.

Plaaniil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Ehitiste projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Ehitise välisviimistluseks on eelistatud puit (palk ja värvitud laud), kivi, krohv ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud ehitiste kompleks: 1 katusealune, 1 vaatlustorn ja 9 varikatust koos grillimise- ja telkimiskohaga, 2 puukuur-käimlat ja 1 prügimaja, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 400 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhijoonisele.

Planeeritud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5,0 m ja vaatlustorni maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 13,0 m. Lisaks on planeeritud värav, piirded, jalgteed, parklad ja eraldi telkimiskohad.

Vana piirivalve vaatlustorn on amortiseerunud ja see on ette nähtud likvideerida. Planeeringulahendus säilitab võimaluse kaasaegsetele nõuetele vastava vaatlustorni rajamiseks.

Kõik teed ja telkimisala rajatised on planeeringualal avaliku kasutuse otstarbega.

Planeeringuala krundi võib piirata piirkonda sobiva aiaga või piire elementidega. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalike ehitusviise ja tavasid.

Planeeringualal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevad üksikud puud hoonestusala sees ja ümber.

Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil.

Krundile rajatakse prügikonteineritele eraldi prügimaja, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete ja liigiti kogutud jäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Planeeringust huvitatud isikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Planeeringuala lautrikoht asub lähiaadressita maaüksusel. Lauter on paatide rannale või kaldale tõmbamise koht, lautris ei saa silduda. Lauter ei ole ehitis, vaid looduslikult sobiv randumiskoht. Lautrikoha renoveerimisel või rajamisel on lubatud süvendamisega orgaanilise aine ja mineraalse pinnase eemaldamine, olemasolevate kivide ümberpaigutamine/nihutamine/kuhjamine valli, paadi veeskamiseks vajalike palkide või paadiredeli paigaldamine, mõningane tehiskate (et ei lõhuks pinnast) jm tegevused, et võimaldada paadi kaldale ja vette tõmbamist, kuid millega ei kaasne olulist looduskeskonna ümberkujundamist. Lautrikoha renoveerimisel või rajamisel ei ole lubatud rannajoone muutmine süvendamise käigus, rajatiste ehitamine (materjalide kohale toomisel konkreetse rajatise, nt. muul, kai, slipp ehitamine). Lautrikohale sõiduautoga juurdepääs on tagatud piki olemasolevat juurdepääsuteed kuni liivaluiteni. Juurdepääsutee on ranna poolt osaliselt liiva alla mattunud. Lautrikohal on lubatud paatide veeskamine ning paadikärude hoidmine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek lautrikoha riigimandisse (RMK-le) jätmiseks, kuna see on üks osa terviklikust Palli telkimisalast. Samuti tehakse ettepanek lähiaadressita maaüksuse liitmine Putkaste metskond 22 maaüksusega.

1.6 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Palli telkimisala	2,68	Sadama maa, LS 10% Turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa, PT 90%	Üldkasutatav maa 10%, Ühiskondlike ehitiste maa 90%

1.7 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud ehitiste võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud ehitist võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.

Nii hoonestusale kui ka väljapoole hoonestusala, käesolevas detailplaneeringus ainult väljaspool ehituskeeluvööndit, võib ehitada erinevaid rajatise, mis ei ole hooned. Erandiks on piirdeaiaid ning perspektiivsed tehnovõrgud ja -rajatised, mida on lubatud ehitada ka ehituskeeluvööndisse. Hoone ja rajatise täpne kuju ja suurus määratakse arhitektuurse ehitusprojektidega.

Põhijoonisel toodud uute ehitise paigutus on illustreeriva eesmärgiga ning ei märgi ehitise lõplikku asukohta. Täna ei ole teada täpsemalt uue ehitise arhitektuurne lahendus, sellepärast on määratud ehitise projekteerimiseks suurem hoonestusala, et tagada vabam arhitektuurne loominguilisus ning uute ehitiste paigutamise võimalus hoonestusosal.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitistele kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele ja avaliku kasutusega rajatistele, sh. alla 20 m² ehitised.

1.7.1 Planeeritud krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	- 14: 1 betoonalusel katusealune, 1 vaatetorn, 9 varikatust koos grillimis- ja telkimiskohaga, 2 puukoor-käimlat ja 1 prügimaja.
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 400 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 5,0 m
Ehitiste lubatud suurim korruselisus	- 13,0 m vaatlustornil
Katused:	- 1 / 0
kalded	- 5° - 45°
materjalid	- katusekivi, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puit (laud, sindel), roog, rullmaterjal, värviline tsementkiudplaat
tüüp	- viilkatus, pultkatus
Välisseinad	- puit, kivi, krohv
Nähtav soklios	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- kivi-, puitaiaid

1.8 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| 1. Planeeringuala suurus | - 2,68 ha |
| 2. Planeeritud maaüksuste suurus | - 26,96 ha |
| 3. Ehitisealune pind kokku | - 400 m ² |
| 4. Planeeritud maaüksusi | - 2 |
| 5. Planeeritud krunte | - 1 |

1.9 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.9.1 Veevarustus

Planeergualal veevarustus puudub. Telkimisala külalised tagavad tarbeveega varustatuse omal käel.

1.9.2 Reoveekanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala hoonestusala põhjaveega kaitstus keskmiselt kaitstud alal.

Planeergualal kanalisatsioonivarustus puudub. Telkimisala kasutatakse kuiv- või konteinerkäimlaid, kus planeeringust huvitatud isik peab korraldama selle veo kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratud purgimissõlme.

1.9.3 Soojusvarustus

Planeeritud ehitistele küttevarustust planeeritud ei ole.

1.9.4 Elektrivarustus

Planeergualal elektrivõrgu liinirajatised puuduvad. Telkimisala külalised tagavad valgustuse, mobiilsete seadmete laadimise vms. akuseadmete baasil.

Kui tulevikus peaks tekkima vajadus elektrivõrguga liitumine, näiteks katusealuse ja parkla valgustuse või sidevarustuse töörežiimi tagamiseks, on alternatiivse lahendusena lubatud elektrivõrguga liitumise projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada piirkonnas opereeriva elektrivõrgu ettevõtjaga. Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse ehitusprojektiga.

1.9.5 Sidevarustus

Planeeringualal siderajatised puuduvad. Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatisetega liitumist ette ei näe. Sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega.

Kui tulevikus peaks tekkima vajadus sidevõrguga liitumine, näiteks planeeringualal avaliku WiFi tagamiseks, on alternatiivse lahendusena lubatud sidevõrguga liitumise projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada piirkonnas opereeriva sidevõrgu ettevõtjaga. Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse ehitusprojektiga.

1.9.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritud krundi ehitiste ümbrus ning planeeritud parkimiskohad projekteeritakse ehitiste ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatavate projektjoonistega. Ehitise lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +2,1 m.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega ehitistest eemale krundi haljasalale.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult ehitise ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimis-ala ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades selle kruusa ja drenliivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.10 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Planeergualal olemasolevaid ja planeeritud tehnovõrke ei ole.

Kui tulevikus peaks tekkima vajadus tehnovõrkude rajamiseks, tuleb lähtuda järgmisest:

- Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Ehitiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.
- 0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate

vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

1.11 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute ehitiste projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01. märts 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist ning lõkke-ja grillimiskohtade kavandamisel ja rajamisel peab lähtuma Siseministri 03. juuli 2021. a. määrusest nr. 18 „Lõkke tegemisele ja grillimiskohale esitatavad nõuded“ kehtivast redaktsioonist.

Ehitised planeeringualal on ühekorruselised ja kõrgusega kuni 5,0 m ja vaatlustorn kuni 13, m. Planeeritud ehitised kuuluvad tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3.

Katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Poama-Palli tee 3920038 kohalikku maanteelt mahasõiduga juurdepääsuteid. Juurdepääsutee rajamisel või rekonstrueerimisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m² kohta.

Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone (garaaž, kuur, saun, väliköök) veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Kuna Pallinina krundile olemasolevad ja planeeritud ehitised ning nendega piirnevate maaüksuste hooned on üksteisest kaugemal kui 40 m, kasutatakse lähimat nõuetele vastavat looduslikku veevõtukohta Paope külas Uuepõllu maaüksusel (tunnus 39201:002:0201) ca 8,2 km kaugusel, kus veevoolehulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada riigimaanteelt 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee mahasõidult piki Farmi tee 3920026 kohalikku maanteed. Veevõtukoha kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Planeeritud ehitise projektis täpsustatakse vastavalt ehitisele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje veevarustuse tingimused ja lahendused.

1.12 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega. Planeeringualast ca 70 m kaugusel paikneb vääriselupaik (VEP nr. E01480).

Keskkonnaregistri andmetel on planeeringualal tõenäosus kolme III kaitsekategooria taimeliigi (tumeapunane neiuvaip, aas karukell ja roomav öövilge esinemiseks. Looduskaitseaduse kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas elupaigas.

Arvestades, et nimetatud III kaitsekategooria taimeliikide levikualad on antud piirkonnas oluliselt laiemad planeeringualast, ei ohusta planeeringuga kavandatu III kaitsekategooria taimeliikide säilimist selles elupaigas.

Kõik planeeringualale jäävad III kaitsekategooria taimeliikide elupaigad on keskkonnaregistrisse kantud kunagise taimkattekaardi alusel, st. neid liike võib leida selles piirkonnas alal, kus on säilinud liikidele sobivad kasvutingimused. Arvestades, et telkimisala laiendamine aitab tõenäoliselt leevendada külastuskoormust kaitsealadel, on sellest tulenev kasu suurem kui võimalik kahju üksikutele III kaitsekategooria liikide isenditele, kes võivad planeeringualal kasvada. Planeeringu ja hilisema ehitusprojekti koostamise käigus on võimalik kontrollida kaitsealuste liikide esinemist kavandatavate telkimis ja lõkkeplatside asukohtades ning vajadusel teha asukohtade korrektuur.

Keskkonnaregistri andmetel piirneb planeeringuala ida poolt II kaitsekategooria liikide elupaigaga. II kaitsekategooria liigid kasvavad alal, kus on võimalik mõju neile liikidele teeradade ääres. Planeeringuga ei tohi kavandada teid või radu, mis suunavad inimesi kaitsealuste liikide elupaika, kuigi üldjuhul liikide lausalist tallamist radadega ei kaasne.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Looduskaitseseadusega määratud Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks piirkonnas on Looduskaitseseaduse § 38 lõige 1 punkt 1 kohane 200 m laiune vöönd. Looduskaitseseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

„Palli telkimisala laienduse detailplaneering“ kattub osaliselt alaga, kus kehtib „Pallinina lautrikoha detailplaneering“. „Pallinina lautrikoha detailplaneeringuga“ on alal osaliselt ranna ehituskeeluvööndit vähendatud ning selle detailplaneeringu alusel on rajatud Palli telkimisala. Algatava detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, et rajada telkimisalale täiendavaid ehitisi. Looduskaitseseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Samuti asub planeeringuala Läänemere ranna piiranguvööndis. Looduskaitseseaduse § 37 lõige 1 punkt 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Läänemere rannal 200 meetrit.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada Looduskaitseseaduse lisas sätestatud tingimustega.

Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on Läänemere rannal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 118 lõige 2 punkt 2 kohaselt on veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest Läänemerel 20 meetrit. Tegevused veekaitsevööndis on sätestatud Veeseaduse § 118-123.

Maaüksusega piirneva Läänemere kaldal on kallasrada, mis on Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõige 1 kohaselt kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning selle laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõige 4 kohaselt peab kaldaomanik igapäev lubama kallasrada kasutada. Tegevused kallasrajal on sätestatud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 - 39.

Planeeringualal avalikud juurdepääsud kallasrajale on tagatud piki olemasolevat lautrikoha teed ja metsaradasid. Läbipääs kallasrajal tagatakse seaduses ettenähtud tingimustel. Eelnimetatud tingimuste tagamiseks täiendavaid meetmeid ei ole vaja rakendada.

Planeeringuala paikneb Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt tervikuna roheline võrgustiku tugialal. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega:

- Rohelise võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist.
- Vajadusel täpsustada üldplaneeringuga roheline võrgustiku alade piire ning võrgustiku toimimist tagavaid tingimusi. Arvestada roheline võrgustikuga teede ja liinirasside ehitusel jt. arendustegevuste, mis muudavad maa sihtotstarvet, kavandamisel.
- Metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus roheline võrgustikuna piiritletud aladel ei langeks alla 80%.
- Niitude säilimiseks jätkata nende traditsioonilist majandamist – niitmist, karjatamist, puu- ja põõsaserinde harvendamist. Vastunäidustatud on niitude ülesharimine, väetamine ja mürgemikaalidega pritsimine, samuti metsaistutamine ja niiskusrežiimi muutmine.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (sästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Ehitiste ehitamisega (ning võimalike tehnovõrkude trasside rajamisega) hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed ehitiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule.

Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

1.13 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Planeeringualal asub Poama-Palli tee 3920038 kohalik maantee ja selle kaitsevööndis.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Vastavalt Kõrgessaare valla üldplaneeringule on kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge 20 m. Kohaliku maantee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vallavalitsuse nõusolekul vastavalt EHS § 70 lõige 3. Hajaasustusest tingituna pole ehitusjoont tee suhtes välja kujunenud, sellest tulenevalt võib ehitisi kavandada tee kaitsevööndisse.

Juurdepääsuna planeeringualale kasutatakse olemasolevat Poama-Palli tee 3920038 kohalik maanteed ja mahasõite, mille asukoht on näidatud Põhijoonisel.

Parkimine on lahendatud planeeringualal krundi siseselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Planeeringualal ei kavanda eraldi parkimisalasid matkautodele ning samuti ei pakuta puhkamise ega elektriga varustamise teenust. Samas, ei saa keelata matkautoga parkimist puhkeala parklas. Täpsemad tingimused matkautode parkimiseks töötab telkimisala arendaja välja projekteerimise staadiumis.

Planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamine on maaüksuse omaniku või planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi kohaliku maantee kaitsevööndis, tuleb esitada vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Kohaliku maantee tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik¹ § 24 lõige 2 punkt 2).

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.9.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

Planeeritava krundi liikluskorraldus ja juurdepääsutee on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Krundi sisese tee projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Planeeringuala juurdepääsuteed (sh. juurdepääsutee lautrikohani) ning jalgteed- ja rajad on kavandatud avalikku kasutusse. Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse ehitiste ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga. Maaüksuse omanikul või planeeringust huvitatud isikul kaaluda rajada tolmuvaaba kattega teekatend.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

1.14 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja ehitisel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- ehitamisel kasutataks kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- vajadusel oleks ehitusperioodil ehitise ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- ehitiste ümbrus ja kogu krundi territoorium oleks haljastatud ja korrastatud.

1.15 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Hiiumaa Vallavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva maaüksuse omanikku.

1.15.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Krundi ehitistele ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrite, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
2. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade/teatiste taotlemine;
3. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes ehitise ehitusloa väljastamist;
4. Ehitiste püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
5. Ehitiste püstitamine;
6. Ehitiste kasutamist lubavate lubade/teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
7. Haljastustööd lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.